

Dine, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados por los
años que terminaron el 31 de diciembre
de 2014 y 2013, e Informe de los
auditores independientes del 6 de marzo
de 2015

Dine, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2014 y 2013

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	3
Estados consolidados de resultados	4
Estados consolidados de otros resultados integrales	5
Estados consolidados de cambios en el capital contable	6
Estados consolidados de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros consolidados	8

Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Dine, S. A. B. de C. V.

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Dine, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la "Entidad"); los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y los estados consolidados de resultados, de otros resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros consolidados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, así como del control interno que la administración de la Entidad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores importantes debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos con base en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos los requisitos de ética, así como que planeemos y realicemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados están libres de errores importantes.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de riesgos de error importante en los estados financieros consolidados debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados por parte de la Entidad, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados en su conjunto.

Consideramos que la evidencia que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Dine, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited


C. P. C. Walter Frassetto V.

6 de marzo de 2015

Dine, S. A. B. de C .V. y Subsidiarias

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(En miles de pesos)

Activo	Nota	2014	2013
Activo:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 884,055	\$ 413,956
Cuentas y documentos por cobrar – Neto	7	136,034	114,131
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	18	111,662	35,851
Inventarios inmobiliarios	8	3,323,074	3,516,254
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	9	278,416	318,114
Inversión en acciones en negocios conjuntos	10	345,759	291,150
Otros activos – Neto	11	<u>33,990</u>	<u>52,942</u>
Total del activo		<u>\$ 5,112,990</u>	<u>\$ 4,742,398</u>
Pasivo y capital contable			
Pasivo:			
Deuda financiera	13	\$ 944,837	\$ 911,148
Cuentas y documentos por pagar a contratistas		2,984	17,513
Cuentas por pagar a partes relacionadas	18	175,988	144,470
Otras cuentas por pagar, anticipos de clientes y pasivos acumulados	14	599,421	559,949
Impuestos a la utilidad diferidos	22	<u>141,069</u>	<u>44,580</u>
Total del pasivo		1,864,299	1,677,660
Capital contable:			
Capital contribuido-			
Capital social	15	14,774	13,741
Prima en suscripción de acciones		<u>2,264,335</u>	<u>2,106,436</u>
		2,279,109	2,120,177
Capital ganado-			
Utilidades retenidas		612,741	649,568
Efectos de conversión de operaciones extranjeras		<u>174,960</u>	<u>51,751</u>
Participación controladora		3,066,810	2,821,496
Participación no controladora	16	<u>181,881</u>	<u>243,242</u>
Total del capital contable		<u>3,248,691</u>	<u>3,064,738</u>
Total del pasivo y capital contable		<u>\$ 5,112,990</u>	<u>\$ 4,742,398</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Dine, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(En miles de pesos, excepto pérdida básica por acción que se expresa en pesos)

	Nota	2014	2013
Ventas netas de bienes y servicios		\$ 1,006,983	\$ 805,909
Costo de ventas de bienes y servicios		666,709	613,348
Gastos de operación	19	282,780	298,195
Otros ingresos- Neto	20	<u>(14,128)</u>	<u>(1,133)</u>
Utilidad (pérdida) después de gastos de operación		71,622	(104,501)
Ingreso por intereses		5,630	7,538
Gasto por intereses		(28,061)	(31,682)
(Pérdida) utilidad cambiaria - Neta		<u>(9,988)</u>	<u>7,106</u>
		(32,419)	(17,038)
Participación en los resultados de negocios conjuntos		<u>(40,416)</u>	<u>2,834</u>
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		(1,213)	(118,705)
Impuestos a la utilidad:	22		
Causado		5,186	601
Diferido		<u>23,125</u>	<u>5,256</u>
		<u>28,311</u>	<u>5,857</u>
Pérdida neta consolidada del año		<u>\$ (29,524)</u>	<u>\$ (124,562)</u>
(Pérdida) utilidad neta aplicable a:			
Participación controladora		\$ (36,827)	\$ (93,027)
Participación no controladora		<u>7,303</u>	<u>(31,535)</u>
Pérdida neta consolidada del año		<u>\$ (29,524)</u>	<u>\$ (124,562)</u>
Pérdida básica por acción ordinaria mayoritaria		<u>\$ (0.06)</u>	<u>\$ (0.16)</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de acciones)		<u>615,816</u>	<u>581,015</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Dine, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(En miles de pesos)

	Nota	2014	2013
Pérdida neta consolidada		\$ (29,524)	\$ (124,562)
Otros componentes de pérdida integral:			
Beneficio a los empleados al retiro		-	(9)
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	21	<u>135,243</u>	<u>(10,490)</u>
Utilidad (pérdida) integral consolidada		<u>\$ 105,719</u>	<u>\$ (135,061)</u>
Utilidad (pérdida) integral consolidada aplicable a:			
Participación controladora		\$ 86,382	\$ (104,765)
Participación no controladora		<u>19,337</u>	<u>(30,296)</u>
Utilidad (pérdida) integral consolidada		<u>\$ 105,719</u>	<u>\$ (135,061)</u>
Partidas que no se reclasificarán a la utilidad o pérdida -			
Remedición de obligaciones de beneficios definidos		<u>\$ -</u>	<u>\$ (9)</u>
Partidas que se reclasificarán a resultados en el futuro -			
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras		<u>\$ 135,243</u>	<u>\$ (10,490)</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013
(En miles de pesos)

	Número de acciones	Capital contribuido		Capital ganado			Participación no controladora	Total del capital contable
		Capital social	Prima en suscripción de acciones	Utilidades retenidas	Efectos de conversión de operaciones extranjeras	Beneficio a los empleados al retiro		
Saldos al 1 de enero de 2013	571,606,177	\$ 12,762	\$ 1,956,874	\$ 823,834	\$ 63,480	\$ 9	\$ 264,456	\$ 3,121,415
Adquisición de participación no controladora	-	-	-	(81,239)	-	-	9,082	(72,157)
Aumento de capital social	37,635,127	979	149,562	-	-	-	-	150,541
Saldos antes de pérdida integral	609,241,304	13,741	2,106,436	742,595	63,480	9	273,538	3,199,799
Pérdida integral del año	-	-	-	(93,027)	(11,729)	(9)	(30,296)	(135,061)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	609,241,304	13,741	2,106,436	649,568	51,751	-	243,242	3,064,738
Aumento de capital social	26,488,752	1,033	157,899	-	-	-	-	158,932
Reembolso de capital participación no controladora	-	-	-	-	-	-	(80,698)	(80,698)
Saldos antes de utilidad integral	635,730,056	14,774	2,264,335	649,568	51,751	-	162,544	3,142,972
Utilidad integral del año	-	-	-	(36,827)	123,209	-	19,337	105,719
Saldos al 31 de diciembre de 2014	635,730,056	\$ 14,774	\$ 2,264,335	\$ 612,741	\$ 174,960	\$ -	\$ 181,881	\$ 3,248,691

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Dine, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(En miles de pesos)

	2014	2013
Flujo de efectivo por actividades de operación:		
Pérdida neta consolidada	\$ (29,524)	\$ (124,562)
Ajustes por:		
Impuestos a la utilidad reconocidos en resultados	28,311	5,857
Ganancia en intercambio de activos	-	(70,845)
Depreciación y amortización	22,486	22,484
Utilidad en venta de inmuebles, mobiliario y equipo	(14,128)	(1,133)
Pérdida (utilidad) en participación en el resultado de negocios conjuntos	40,416	(2,834)
Ingreso por intereses	(5,630)	(7,538)
Intereses a cargo	28,061	31,682
	<u>69,992</u>	<u>(146,889)</u>
Cambios en el capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas y documentos por cobrar	18,960	6,911
Cuentas por cobrar partes relacionadas	(32,769)	(4,184)
Inventarios inmobiliarios	366,337	276,186
Intereses cobrados	5,630	7,538
Otros activos	14,484	11,212
Aumento (disminución) en:		
Cuentas y documentos por pagar a contratistas	(14,762)	(2,683)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(27,880)	(20,935)
Otras cuentas por pagar, anticipos de clientes y pasivos acumulados	(10,719)	(85,347)
Impuestos a la utilidad pagados, neto de devoluciones	<u>(22,013)</u>	<u>(1,703)</u>
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación	367,260	40,106
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(331)	(1,758)
Venta de inmuebles, mobiliario y equipo	<u>11,045</u>	<u>16,665</u>
Flujos netos de efectivo generados en actividades de inversión	10,714	14,907
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Aumento de capital social	158,932	150,541
Reembolso de capital minoritario	(30,400)	-
Pagos de deuda financiera	(73,914)	(39,313)
Intereses pagados	<u>(25,147)</u>	<u>(34,170)</u>
Flujos netos de efectivo generados en actividades de financiamiento	<u>29,471</u>	<u>77,058</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	407,445	132,071
Efectos por variación cambiaria en el valor de los activos netos en moneda extranjera	62,654	(7,673)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	<u>413,956</u>	<u>289,558</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 884,055</u>	<u>\$ 413,956</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(En miles de pesos)

1. Actividades y ciclo operativo

- a. **Actividades** - Dine, S. A. B. de C. V. ("DINE" o la "Entidad") es accionista mayoritaria de un grupo de empresas cuyas actividades primordiales son la adquisición, desarrollo y enajenación de proyectos residenciales, turísticos y hoteleros.

La Entidad está constituida en México y el domicilio de sus oficinas es Paseo de los Tamarindos 400 B, piso 28, colonia Bosques de las Lomas, C.P. 05120, delegación Cuajimalpa de Morelos, México, D.F.

- b. **Ciclo operativo** - El ciclo operativo de las actividades inmobiliarias de la Entidad se realiza en un plazo que fluctúa entre los 18 y 120 meses aproximadamente.

A partir del ejercicio 2013, los ingresos acumulados de la Entidad han tenido un incremento sostenido importante, debido a que se registraron ventas contratadas de los proyectos "Bosques de Santa Fe", "Punta Mita" y "Lagos de la Estadía". Adicionalmente, los accionistas de la Entidad han efectuado aportaciones de capital social para fortalecer la situación financiera de la Entidad por \$158,932 durante 2014 y \$150,541 en 2013.

2. Bases de presentación

Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRSs o IAS por sus siglas en inglés) y nuevas interpretaciones que son obligatorias a partir de 2014.

En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de nuevas y modificadas IFRSs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2014.

Modificaciones a la IFRS 10, IFRS 12 y IAS 27 Entidades de Inversión

La Entidad aplicó las modificaciones a IFRS 10, IFRS 12 y IAS 27 Entidades de Inversión por primera vez en el año actual. Las modificaciones a la IFRS 10 definen una entidad de inversión y requieren una entidad que reporte que cumpla con la definición de una entidad de inversión no que consolide a sus subsidiarias pero en su lugar valuar sus subsidiarias a valor razonable a través de resultados en sus estados financieros consolidados o individuales.

Para calificar como una entidad de inversión, se requiere que una entidad de reporte:

- Obtenga fondos de uno o más inversionistas con el fin de proveerles de servicios de gestión de inversiones;
- Comprometerse con el inversionista(s) que el propósito del negocio es invertir los fondos únicamente para las devoluciones provenientes de la apreciación del capital, ingresos por inversiones o ambos; y
- Valuar y evaluar el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones sobre una base de valor razonable.

Se han realizado modificaciones consiguientes a la IFRS 12 y a IAS 27 para introducir nuevos requerimientos de revelaciones para las entidades de inversión.

Dado que la Entidad no es una entidad de inversión (evaluada bajo el criterio de la IFRS 10 al 1 de enero de 2014), la aplicación de las modificaciones no ha tenido impacto en las revelaciones o en las cantidades reconocidas en los estados financieros consolidados de la Entidad.

Modificaciones a la IAS 32 Compensación de activos y pasivos Financieros

La Entidad aplicó las modificaciones a la IAS 32, *Compensación de activos y pasivos Financieros* por primera vez en el año actual. Las modificaciones a IAS 32 aclaran los requerimientos relacionados con la compensación de activos y pasivos financieros. Específicamente, las modificaciones aclaran el significado de “actualmente tiene el derecho legal efectivo de compensación” y “realización y liquidación simultánea”.

Las modificaciones fueron aplicadas retroactivamente. Dado que la Entidad no tiene ningún acuerdo de compensación, la aplicación de las modificaciones no tuvo ningún efecto significativo en las revelaciones o en los saldos reconocidos en los estados financieros consolidados.

Modificaciones a la IAS 19 Planes de Beneficios Definidos: Contribuciones de Empleados

Las modificaciones a la IAS 19 aclaran como una Entidad debe contabilizar las contribuciones hechas por empleados o terceras partes a los planes de beneficios definidos, basado en si dichas contribuciones dependen del número de años de servicio del empleado.

Para contribuciones que son independientes del número de años de servicio, la Entidad puede reconocer las contribuciones como una reducción del costo de servicio en el periodo en el cual se presta el servicio, o atribuirlo a los periodos de servicio de los empleados utilizando el método de crédito unitario proyectado; mientras que para las contribuciones que dependen del número de años de servicio, se requiere que la Entidad las atribuya a los periodos de servicio de los empleados.

La aplicación de estas modificaciones a la IAS 19 no tuvo efectos importantes en los estados financieros consolidados de la Entidad.

Mejoras Anuales a las IFRSs Ciclo 2010-2012

Las Mejoras Anuales a las IFRSs Ciclo 2010-2012 incluyen modificaciones a varias IFRSs, como se resume adelante.

Las modificaciones a la IFRS 3 aclara que la consideración contingente clasificada como un activo o un pasivo debe medirse a valor razonable a cada fecha de reporte, independientemente de si la consideración contingente es un instrumento financiero dentro del alcance de la IFRS 9 o IAS 39, o un activo o pasivo no financiero. Los cambios en el valor razonable (distintos a los ajustes del periodo de medición) deben reconocerse en resultados. Las modificaciones a la IFRS 3 son aplicables para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea el 1 de julio de 2014 o posterior.

Las modificaciones a la IFRS 8 requieren (i) que la entidad revele los juicios aplicados por la administración de la entidad en el criterio de agregación para los segmentos operativos, incluyendo una descripción de los segmentos operativos agregados y los indicadores económicos evaluados en la determinación de si los segmentos operativos tienen “características económicas similares”; y (ii) aclarar que la reconciliación del total de activos de los segmentos reportables solo deben ser revelados si dichos activos son proporcionados con regularidad a la máxima autoridad en la toma de decisiones.

Las modificaciones a la IAS 24 aclaran que una entidad que proporcione servicios de personal clave a la entidad que reporta, es una parte relacionada de la entidad que reporta. Consecuentemente, la entidad que reporta, debe revelar como transacciones con partes relacionadas los montos pagados o por pagar a la entidad que proporciona los servicios de personal clave; sin embargo, no es requerido revelar los componentes de dicha compensación.

La aplicación de estas modificaciones no tuvo efectos importantes en los estados financieros consolidados de la Entidad.

Mejoras Anuales a las IFRSs Ciclo 2011-2013

Las Mejoras Anuales a las IFRSs Ciclo 2011-2013 incluyen modificaciones a varias IFRSs, como se resume adelante.

Las modificaciones a la IFRS 13 aclaran que el alcance de la excepción de portafolio para valorar el valor razonable de un grupo de activos y pasivos financieros en una base neta incluye todos los contratos que se encuentran dentro del alcance, y que son contabilizados de conformidad con IAS 39 o IAS 9, aun cuando los contratos no cumplan con la definición de activo o pasivo financiero de la IAS 32.

La aplicación de estas modificaciones no tuvo efectos importantes en los estados financieros consolidados de la Entidad.

3. Principales políticas contables

a. ***Declaración de cumplimiento*** - Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

b. ***Bases de medición*** - Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por ciertos inmuebles que fueron valuados a su valor razonable al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico:

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable:

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 - Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 - Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 - Considera datos de entrada no observables.

c. **Bases de consolidación de estados financieros** - Los estados financieros consolidados incluyen los de DINE y los de sus subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando la Entidad:

- Tiene poder sobre la inversión
- Está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte

La Entidad reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Entidad tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Entidad en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de la Entidad en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que la Entidad tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año, se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de las subsidiarias se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Todos los saldos y operaciones intercompañías se han eliminado en la consolidación.

La participación accionaria en su capital social se muestra a continuación:

Compañía	Participación		Actividad
	2014	2013	
Cantiles de Mita, S. A. de C. V. y Subsidiarias	100%	100%	Adquisición, enajenación y desarrollo de proyectos residenciales turísticos.
Servicios Administrativos Punta Mita, S. A. de C. V. y Subsidiarias	100%	100%	Desarrollo y servicio de campos de golf y administración del acueducto del proyecto Punta Mita.
Operadora de Nayarit, S. A. de C. V. y Subsidiarias	100%	100%	Adquisición, enajenación y desarrollo de todo tipo de proyectos inmobiliarios.
Servicios Administrativos Dine, S. A. de C. V.	-	100%	Prestación de Servicios Administrativos y asesoría a compañías afiliadas.
Turística Akko, S. A. de C. V.	100%	100%	Adquisición, enajenación y desarrollo de todo tipo de proyectos inmobiliarios.
Dine 28, S. A. de C. V.	100%	100%	Prestación de Servicios Administrativos y asesoría a compañías afiliadas.
Holding Dicomex, S. A. de C. V.	50%	50%	Adquisición, enajenación y desarrollo de todo tipo de proyectos inmobiliarios.

- d. **Efectivo y equivalentes de efectivo** - Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento hasta de tres meses a partir de la fecha de su adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los ingresos o gastos financieros del período. Los equivalentes de efectivo son inversiones temporales y están representadas principalmente por instrumentos de renta fija con vencimientos de corto plazo.
- e. **Activos financieros** - Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros "a valor razonable con cambios a través de resultados" (FVTPL, por sus siglas en inglés), inversiones "conservadas al vencimiento", activos financieros "disponibles para su venta" (AFS, por sus siglas en inglés) y "préstamos y cuentas por cobrar". Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan con base en la fecha de negociación. Las compras o ventas realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado.

- Método de la tasa de interés efectiva

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y de asignación del ingreso o costo financiero durante el periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta los ingresos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del instrumento de deuda o, cuando es apropiado, un periodo menor, al valor en libros neto al momento del reconocimiento inicial.

- Activos financieros disponibles para su venta

Los activos financieros disponibles para su venta son instrumentos financieros no derivados que se designan como disponibles para su venta o que no son clasificados como (a) préstamos y cuentas por cobrar, (b) inversiones mantenidas hasta el vencimiento o (c) activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados.

Inversiones de capital disponibles para su venta que no tengan un precio de mercado cotizado en un mercado activo y cuyo valor razonable no se pueda estimar confiablemente y los instrumentos derivados que estén vinculados con y deban ser liquidados mediante la entrega de tales inversiones en acciones no cotizadas se valúan a su costo menos las pérdidas por deterioro identificadas al final de cada período de reporte.

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

El riesgo de quebrantos por las cuentas incobrables es muy bajo ya que se cuenta con la reserva de dominio del inmueble vendido hasta que el cliente finiquita el pago.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea inmaterial.

Deterioro de activos financieros

Los activos financieros se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al final de cada período de reporte. Se considera que los activos financieros están deteriorados, cuando existe evidencia objetiva que, como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos de efectivo futuros de la inversión han sido afectados.

La evidencia de deterioro podría incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o contraparte;
- Incumplimiento en el pago de los intereses o el principal;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en una reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar a clientes, los activos que se sujetan a pruebas para efectos de deterioro y que no han sufrido deterioro en forma individual, se incluyen en la evaluación de deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada, se podría incluir la experiencia pasada de la Entidad con respecto a la cobranza, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera, así como cambios observables en las condiciones económicas nacionales y locales que se correlacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros que se registran al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro que se reconoce es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Para los activos financieros que se contabilicen al costo, el importe de la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa actual del mercado de cambio de un activo financiero similar. Tal pérdida por deterioro no se revertirá en los períodos posteriores.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente para todos los activos financieros, excepto para las cuentas por cobrar a clientes, donde el valor en libros se reduce a través de una cuenta de estimación para cuentas de cobro dudoso. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la estimación. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en un crédito contra la estimación. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de la estimación se reconocen en los resultados.

- Baja de activos financieros

La Entidad deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Entidad reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados se reconocen en resultados.

En la baja de un activo financiero que no sea en su totalidad (por ejemplo, cuando la Entidad retiene una opción para recomprar parte de un activo transferido), la Entidad distribuye el importe en libros previo del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo en virtud de su involucramiento continuo, y la parte que ya no reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes en la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros imputable a la parte que ya no se reconoce y la suma de la contraprestación recibida por la parte no reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada que le sea asignada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconoce en el resultado del ejercicio. La ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se distribuirá entre la parte que continúa reconociéndose y la parte que ya no se reconocen sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes.

- f. ***Inventarios inmobiliarios*** - Los terrenos en breña representan reservas territoriales no urbanizadas, que al igual que los terrenos urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso y terminados, son considerados inventarios, ya que la Entidad tiene la intención de venderlos. Dichos inventarios son valuados mediante los métodos de promedio ponderado y costos históricos y se reconocen los gastos de acuerdo al costeo absorbente, al cierre de cada período. Los inventarios se valúan al menor entre el costo de adquisición y valor neto de realización. El valor neto de realización representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para efectuar su venta.

Asimismo, la Entidad tiene acciones de Club de Golf Cañada de Santa Fe, S. A. de C. V. (Club de Golf Cañada) que se valuaron al menor entre su costo y el valor neto de realización, y se registraron como parte de los terrenos en breña, urbanizados y proyectos inmobiliarios, ya que Cañada de Santa Fe, S. A. de C. V. (Cañada de Santa Fe) y Promociones Bosques, S. A. de C. V. (Promociones) las están comercializando como parte del proyecto Bosques de Santa Fe.

- g. ***Inmuebles mobiliario y equipo*** - Los inmuebles, mobiliario y equipo se presentan al costo de adquisición menos su depreciación acumulada. El costo incluye erogaciones que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos construidos incluye el costo de materiales, mano de obra directa y cualquier otro costo directamente atribuible para poner el activo en condiciones del uso que se pretende, costos de desmantelamiento y remoción del activo y en el caso de activos calificables, los costos por préstamos capitalizados conforme a la política contable de la Entidad. La depreciación de estos activos, se inicia cuando los activos están listos para su uso planeado.

Los terrenos no se deprecian.

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo o la valuación de los activos, (distintos a los terrenos y propiedades en construcción) menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisa al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

La vida útil de los activos se muestra a continuación:

	Años promedio	
	2014	2013
Desarrollos turísticos	40	40
Otros inmuebles	40	40
Equipo de transporte	4	4
Mobiliario y equipo de oficina	10	10
Equipo de cómputo	3.3	3.3

- h. **Deterioro de activos tangibles e intangibles** - Al final de cada período, la Entidad revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, la Entidad estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan a la Entidad más pequeña de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Posteriormente, cuando una pérdida por deterioro se revierte, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa al valor estimado revisado de su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros ajustado no exceda el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.

- i. **Inversión en negocios conjuntos** - Un negocio conjunto es un acuerdo contractual mediante el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos del negocio conjunto. El control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control en un negocio, el cual existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren la aprobación unánime de las partes que comparten el control.

Los resultados y los activos y pasivos de los negocios conjuntos se incorporan a los estados financieros utilizando el método de participación, excepto si la inversión, o una porción de la misma, se clasifica como mantenida para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la IFRS 5, *Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas*. Conforme al método de participación, las inversiones en negocios conjuntos inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en la utilidad o pérdida y los resultados integrales del negocio conjunto. Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de una entidad asociada o un negocio conjunto de la Entidad supera la participación de la Entidad en ese negocio conjunto (que incluye los intereses a largo plazo que, en sustancia, forman parte de la inversión neta de la Entidad en la asociada o negocio conjunto) la Entidad deja de reconocer su participación en las pérdidas. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando la Entidad haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada o negocio conjunto.

Una inversión en un negocio conjunto se registra utilizando el método de participación desde la fecha en que la participada se convierte en una asociada o un negocio conjunto. En la adquisición de la inversión en un negocio conjunto, el exceso en el costo de adquisición sobre la participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en la inversión se reconoce como crédito mercantil, el cual se incluye en el valor en libros de la inversión. Cualquier exceso de participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en el costo de adquisición de la inversión, después de la re-evaluación, luego de su re-evaluación, se reconoce inmediatamente en los resultados del periodo en el cual la inversión se adquirió.

Los requerimientos de IAS 39 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Entidad en una asociada o un negocio conjunto. Cuando es necesario, se prueba el deterioro del valor en libros total de la inversión (incluyendo el crédito mercantil) de conformidad con IAS 36, Deterioro de Activos como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del valor en libros de la inversión. Cualquier reversión de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con IAS 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión incrementa posteriormente.

La Entidad discontinúa el uso del método de participación desde la fecha en que la inversión deja de ser un negocio conjunto, o cuando la inversión se clasifica como mantenida para la venta. Cuando la Entidad mantiene la participación en el antes negocio conjunto la inversión retenida se mide a valor razonable a dicha fecha y se considera como su valor razonable al momento del reconocimiento inicial de conformidad con IAS 39. La diferencia entre el valor contable del negocio conjunto en la fecha en que el método de participación se discontinuó y el valor razonable atribuible a la participación retenida y la ganancia por la venta de una parte del interés en el negocio conjunto se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida por disposición del negocio conjunto. Adicionalmente, la Entidad contabiliza todos los montos previamente reconocidos en otros resultados integrales en relación a ese negocio conjunto con la misma base que se requeriría si ese negocio conjunto hubiese dispuesto directamente los activos o pasivos relativos. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otros resultados integrales por dicho negocio conjunto se hubiere reclasificado al estado de resultados al disponer de los activos o pasivos relativos, la Entidad reclasifica la ganancia o pérdida del capital al estado de resultados (como un ajuste por reclasificación) cuando el método de participación se discontinúa.

Las acciones de Promotora El Estero, S. A. de C. V., SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V. y Fideicomiso CIB 2182 se valúan y contabilizan a través del método de participación, con base en estados financieros preparados con las mismas políticas contables de la Entidad.

- j. **Otros activos** – Los costos erogados en la fase de desarrollo y que dan origen a beneficios económicos futuros porque cumplen con ciertos requisitos para su reconocimiento como activos, se capitalizan y se amortizan con base en la recuperación de los propios proyectos que los originan, dichos costos incluyen las comisiones sobre ventas referidas a operaciones que se registrarán en el futuro conforme se reconozcan las ventas. Las erogaciones que no cumplen con dichos requisitos, así como los costos de investigación, se registran en resultados en el ejercicio en que se incurren. Los gastos pre operativos que se erogaron, se registran directamente en los resultados del ejercicio en que se incurren.
- k. **Transacciones en monedas extranjeras** - Al preparar los estados financieros de cada entidad, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten. Las diferencias en tipo de cambio en partidas monetarias se reconocen en los resultados del periodo.

Para fines de la presentación de los estados financieros consolidados, los activos y pasivos en moneda extranjera de la Entidad se expresan en pesos mexicanos, utilizando los tipos de cambio vigentes al final del periodo. Las partidas de ingresos y gastos se convierten a los tipos de cambio promedio vigentes del periodo, a menos que éstos fluctúen en forma significativa durante el periodo, en cuyo caso se utilizan los tipos de cambio a la fecha en que se efectúan las transacciones. Las diferencias en tipo de cambio que surjan, dado el caso, se reconocen en los otros resultados integrales y son acumuladas en el capital contable (atribuidas a las participaciones no controladoras cuando sea apropiado).

Las entidades de DINE que tienen moneda funcional diferente al peso se enlistan a continuación:

Compañía	Moneda funcional
Cantiles de Mita, S. A. de C. V.	Dólar americano
Resort Club Punta Mita, S. de R. L. de C.V. (Subsidiaria de Cantiles de Mita)	Dólar americano
Dine, S. A. B. de C. V.	Dólar americano

- l. **Costos por préstamos** - Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo sustancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.
- Todos los otros costos por préstamos se reconocen en los resultados durante el periodo en que se incurren.
- m. **Beneficios directos a empleados** - Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales y se reconoce el pasivo conforme se devengan. Incluye principalmente PTU por pagar, ausencias compensadas, como vacaciones y prima vacacional, e incentivos.
- n. **Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)** - La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos generales y de administración en los estados de resultados adjuntos.
- o. **Impuestos a la utilidad** - El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

Impuesto a la utilidad causado

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta (ISR) y se registra en los resultados del año en que se causa. Hasta el 31 de diciembre de 2013 el impuesto era calculado como el mayor entre el ISR y el impuesto empresarial a tasa única (IETU).

Impuesto a la utilidad diferido

El impuesto a la utilidad diferido se reconoce sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Como consecuencia de la Reforma Fiscal 2014, al 31 de diciembre de 2013 ya no se reconoce IETU diferido.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrán utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Impuesto al activo

El impuesto al activo (IMPAC) que se espera recuperar, se registra como un crédito fiscal y se presenta en el balance general en el rubro de impuestos diferidos.

- p. **Provisiones** - Las provisiones se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Entidad tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

- q. **Pasivos financieros** - Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados o como otros pasivos financieros y se dan de baja si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

- Pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados

Un pasivo financiero a valor razonable con cambios a través de resultados es un pasivo financiero que se clasifica como mantenido con fines de negociación o designado a valor razonable con cambios a través de resultados.

- Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o expiran. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en resultados.

r. ***Instrumentos financieros derivados*** – La Entidad no contrata instrumentos financieros derivados, ya que su política es la de no realizar operaciones con propósitos de especulación o cobertura.

s. ***Derivados implícitos*** – La Entidad revisa los contratos que celebra para identificar la existencia de derivados implícitos. Los derivados implícitos identificados se sujetan a una evaluación para determinar si cumplen con las condiciones establecidas en la normatividad; en caso afirmativo, se separan del contrato anfitrión y se valúan a valor razonable. A la fecha de emisión de los estados financieros no existen derivados implícitos que cumplan las condiciones para ser separados de conformidad con esta política.

t. ***Reconocimiento de ingresos*** - Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de devoluciones de clientes, rebajas y otros descuentos similares.

- Venta de bienes

Los ingresos por la venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- La Entidad ha transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos que se derivan de la propiedad de los bienes;
- La Entidad no conserva para sí ninguna implicación en la gestión continua de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El importe de los ingresos puede valuarse confiablemente;
- Sea probable que la Entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser valuados confiablemente.

- Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Entidad y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente. Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al saldo insoluto y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a recibir a lo largo de la vida esperada del activo financiero y lo iguala con el importe neto en libros del activo financiero en su reconocimiento inicial.

- Ingresos por arrendamiento

El ingreso por rentas bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

- u. **Resultado integral** - Es la modificación del capital contable durante el ejercicio por conceptos que no son aportaciones, reducciones y distribuciones de capital, se integra por la pérdida neta del ejercicio más otras partidas que representan una ganancia o pérdida del mismo período, las cuales se presentan directamente en el capital contable sin afectar el estado de resultados. Las otras partidas de la utilidad o pérdida integral están representadas por los efectos de conversión de operaciones extranjeras.
- v. **Pérdida por acción** - La pérdida básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la pérdida neta mayoritaria entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio.
- w. **Clasificación de gastos** - Se encuentran clasificados conforme a su función, debido a que es la práctica del sector al que pertenece la Entidad.

4. **Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres**

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, las cuales se describen en la Nota 3, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el período en que se realiza la modificación y períodos futuros si la modificación afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

a. **Juicios críticos al aplicar las políticas contables**

A continuación se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones (ver Nota 4.b), realizados por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de la Entidad y que tienen un efecto significativo en los estados financieros.

- Reconocimiento de ingresos

En la determinación del reconocimiento de los ingresos por las ventas por obra ejecutada, la Entidad realizó un análisis para efectos de determinar el tratamiento contable. Al considerar que los clientes no pueden especificar los principales elementos estructurales del diseño y/o durante la construcción, la Entidad concluyó que este tipo de venta se debe de considerar como una venta de bienes y no como un servicio de construcción.

- Clasificación de SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V., Promotora el Estero, S. A. de C. V. y Fideicomiso CIB 2182 como negocios conjuntos

SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V. es una sociedad de responsabilidad limitada cuya forma jurídica confiere la separación entre las partes en el negocio conjunto y la propia Entidad. Por otra parte, no hay acuerdo contractual para SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V., Promotora el Estero, S. A. de C. V. y Fideicomiso CIB 2182 o cualquier otro hecho y circunstancia que indican que las partes tienen derechos a los activos y obligaciones por los pasivos de estas entidades. En consecuencia, se clasifican como negocios conjuntos de la Entidad. Ver Nota 10.

b. **Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones**

A continuación se discuten los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

- **Vida útil de inmuebles, mobiliario y equipo**

Como se describe en la Nota 3, la Entidad revisa la vida útil estimada de inmuebles, mobiliario y equipo al final de cada periodo anual y el efecto de cualquier cambio en la estimación se reconoce de una manera prospectiva. Adicionalmente, revisa los valores en libros a fin de determinar si existe un indicativo de que estos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Dichas estimaciones se detallan en la Nota 3.

- **Pérdidas fiscales**

La Entidad tiene pérdidas fiscales por recuperar acumuladas e IMPAC por recuperar que se detallan en la Nota 22, por las cuales tiene que evaluar la recuperabilidad previo al reconocimiento de un activo por impuesto sobre la renta diferido. La Entidad considera que es probable que dichas pérdidas serán recuperables contra utilidades futuras gravables y por lo tanto, ha reconocido un activo por impuestos diferidos de \$122,441 y \$216,298 al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

5. **Transacciones no monetarias**

En 2014 la Entidad a través de su subsidiaria Cantiles de Mita, S. A. de C. V. adquirió el 50% de participación en el Fideicomiso CIB 2182, misma que liquidó con la aportación de inventario valuado en \$87,337 y fue considerado como una inversión en negocio conjunto. Esta operación se reflejó en los estados consolidados de flujos de efectivo y en los estados consolidados de posición financiera.

Durante 2013, la Entidad celebró las siguientes actividades no monetarias de financiamiento y de inversión reflejadas en los estados consolidados de flujos de efectivo:

- La Entidad recibió inmuebles con un valor razonable en conjunto de \$20,486 para liquidar una cuenta por cobrar del proyecto "Casa Mexicana" dentro del proyecto Punta Mita, los cuales fueron considerados como inventarios, ya que la Entidad tiene la intención de venderlos.
- A través de la subsidiaria Cantiles de Mita, S. A. de C. V., la Entidad adquirió interés minoritario de la subsidiaria Operadora de Nayarit, S. A. de C. V. por un valor de \$72,157; dicha adquisición no ha representado salida de efectivo.
- La Entidad recibió acciones de SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V. por \$219,625 para liquidar una cuenta por cobrar del lote H-5 dentro del proyecto Punta Mita, las cuales fueron consideradas como inversión en negocios conjuntos, ya que la Entidad no tiene control sobre la entidad.
- Derivado de la conclusión de un procedimiento arbitral en contra de Inspired Resorts, S. de R. L. de C. V., la Entidad a través de un acuerdo conciliatorio, recuperó una propiedad con un valor razonable de \$204,248 reintegrándola a su inventario, a fin de continuar con su desarrollo.

6. **Efectivo y equivalentes de efectivo**

	2014	2013
Efectivo	\$ 167,022	\$ 108,538
Equivalentes de efectivo	<u>717,033</u>	<u>305,418</u>
	<u>\$ 884,055</u>	<u>\$ 413,956</u>

7. Cuentas y documentos por cobrar

	2014	2013
Clientes	\$ 86,797	\$ 70,002
Impuestos por recuperar	29,475	20,109
Anticipo a proveedores	9,592	14,170
Deudores diversos	<u>10,170</u>	<u>9,850</u>
	<u>\$ 136,034</u>	<u>\$ 114,131</u>

La estimación del cobro de la cartera de clientes es como sigue:

	2014	2013
2014	\$ -	\$ 12,914
2015	22,443	37,506
2016	42,277	-
2017	<u>22,077</u>	<u>19,582</u>
	<u>\$ 86,797</u>	<u>\$ 70,002</u>

Antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas pero no incobrables

	2014	2013
Hasta 1 año	\$ -	\$ 28,655
Más de 1 año	<u>42,285</u>	<u>8,851</u>
Total	<u>\$ 42,285</u>	<u>\$ 37,506</u>

8. Inventarios inmobiliarios

	2014	2013
Terrenos en breña	\$ 848,065	\$ 1,001,088
Terrenos urbanizados	566,329	607,957
Proyectos inmobiliarios en proceso	1,776,759	1,777,856
Proyectos inmobiliarios terminados	129,721	126,863
Otros	<u>2,200</u>	<u>2,490</u>
	<u>\$ 3,323,074</u>	<u>\$ 3,516,254</u>

9. Inmuebles, mobiliario y equipo

	2014	2013
Desarrollos turísticos	\$ 317,415	\$ 297,644
Otros inmuebles	6,898	49,828
Mobiliario y equipo de transporte	<u>45,642</u>	<u>43,527</u>
	369,955	390,999
Menos - Depreciación acumulada	<u>(126,959)</u>	<u>(110,620)</u>
	242,996	280,379
Terrenos	<u>35,420</u>	<u>37,735</u>
	<u>\$ 278,416</u>	<u>\$ 318,114</u>

Inmuebles, mobiliario y equipo	Terrenos	Desarrollos turísticos	Otros inmuebles	Mobiliario y equipo de transporte	Total
Saldos al 1 de enero de 2013	\$ 43,520	\$ 297,114	\$ 62,735	\$ 43,159	\$ 446,528
Adiciones	-	-	-	1,758	1,758
Disposiciones	(5,790)	-	(12,907)	(1,438)	(20,135)
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	<u>5</u>	<u>530</u>	<u>-</u>	<u>48</u>	<u>583</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013	37,735	297,644	49,828	43,527	428,734
Adiciones	-	-	-	331	331
Disposiciones	(2,511)	-	(42,930)	-	(45,441)
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	<u>196</u>	<u>19,771</u>	<u>-</u>	<u>1,784</u>	<u>21,751</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>35,420</u>	<u>317,415</u>	<u>6,898</u>	<u>45,642</u>	<u>405,375</u>
Depreciación de inmuebles, mobiliario y equipo					
Saldos al 1 de enero de 2013	-	(50,432)	(13,810)	(28,571)	(92,813)
Adiciones	-	(18,353)	(1,842)	(1,888)	(22,083)
Disposiciones	-	-	3,378	1,225	4,603
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	<u>-</u>	<u>(295)</u>	<u>-</u>	<u>(32)</u>	<u>(327)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013	-	(69,080)	(12,274)	(29,266)	(110,620)
Adiciones	-	(18,166)	(1,542)	(2,411)	(22,119)
Disposiciones	-	-	11,651	-	11,651
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	<u>-</u>	<u>(4,966)</u>	<u>-</u>	<u>(905)</u>	<u>(5,871)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>-</u>	<u>(92,212)</u>	<u>(2,165)</u>	<u>(32,582)</u>	<u>(126,959)</u>
Saldos netos al 31 de diciembre de 2014	<u>\$ 35,420</u>	<u>\$ 225,203</u>	<u>\$ 4,733</u>	<u>\$ 13,060</u>	<u>\$ 278,416</u>

10. Inversión en negocios conjuntos

a. Los negocios conjuntos de la Entidad se detallan a continuación:

Nombre del negocio conjunto	Actividad principal	Lugar de constitución y operaciones	Proporción de participación accionaria y poder de voto	
			2014	2013
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	Sector inmobiliario	México	50%	50%
SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V.	Sector inmobiliario	México	50%	50%
Fideicomiso CIB 2182	Sector inmobiliario	México	50%	-

Los negocios conjuntos anteriores se reconocen utilizando el método de participación en los estados financieros consolidados.

- i) De conformidad con un acuerdo de accionistas, la Entidad posee el 50% del derecho a voto en las asambleas de accionistas de Promotora el Estero, S. A. de C. V., Fideicomiso CIB 2182 y SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V.
- (ii) La fecha de cierre para efectos de informe de los negocios conjuntos es la misma que para la Entidad.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 los importes de los negocios conjuntos son:

	Inversión		Participación en el resultado	
	2014	2013	2014	2013
SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V.	\$ 206,283	\$ 241,702	\$ (35,420)	\$ -
Fideicomiso CIB 2182	87,337	-	-	-
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	<u>52,139</u>	<u>49,448</u>	<u>(4,996)</u>	<u>2,834</u>
	<u>\$ 345,759</u>	<u>\$ 291,150</u>	<u>\$ (40,416)</u>	<u>\$ 2,834</u>

- b. Un resumen de la información respecto de los negocios conjuntos de la Entidad se detalla a continuación. La información financiera resumida que se presenta a continuación representa los importes que se muestran en los estados financieros de la Entidad preparados de acuerdo con las IFRS.

	2014	2013
SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V.		
Activos	\$ 412,700	\$ 497,546
Pasivos	<u>135</u>	<u>14,142</u>
Capital contable	<u>\$ 412,565</u>	<u>\$ 483,404</u>
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	<u>\$ 206,283</u>	<u>\$ 241,702</u>
Participación no controladora	<u>\$ 206,282</u>	<u>\$ 241,702</u>
	2014	2013
Ingresos:	\$ 13,380	\$ -
Costos, gastos, resultado integral de financiamiento e impuestos diferidos a la utilidad	<u>(84,220)</u>	<u>-</u>
Pérdida neta del año	<u>\$ (70,840)</u>	<u>\$ -</u>
Pérdida neta atribuible a los accionistas de la Entidad	<u>\$ (35,420)</u>	<u>\$ -</u>
Pérdida neta atribuible a la participación no controladora	<u>\$ (35,420)</u>	<u>\$ -</u>

	2014	2013
Promotora el Estero, S. A. de C. V.		
Activos	\$ 184,035	\$ 168,645
Pasivos	<u>79,757</u>	<u>69,750</u>
Capital contable	<u>\$ 104,278</u>	<u>\$ 98,895</u>
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	<u>\$ 52,139</u>	<u>\$ 49,448</u>
Participación no controladora	<u>\$ 52,139</u>	<u>\$ 49,447</u>
Costos, gastos, resultado integral de financiamiento e impuestos diferidos a la utilidad	\$ (2,045)	\$ 5,668
Participación en resultados de asociadas	<u>(7,946)</u>	<u>-</u>
(Pérdida) utilidad neta del año	<u>\$ (9,991)</u>	<u>\$ 5,668</u>
(Pérdida) utilidad neta atribuible a los accionistas de la Entidad	<u>\$ (4,996)</u>	<u>\$ 2,834</u>
(Pérdida) utilidad neta atribuible a la participación no controladora	<u>\$ (4,995)</u>	<u>\$ 2,834</u>

	2014	2013
Fideicomiso CIB 2182		
Activos	\$ 174,674	\$ -
Capital contable	<u>\$ 174,674</u>	<u>\$ -</u>
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	<u>\$ 87,337</u>	<u>\$ -</u>
Participación no controladora	<u>\$ 87,337</u>	<u>\$ -</u>

Al 31 de diciembre de 2014, Fideicomiso CIB 2182 no tuvo operaciones relevantes, ya que aún no cuentan con un proyecto autorizado.

11. Otros activos

	2014	2013
Pagos anticipados de comisiones	\$ 15,286	\$ 14,302
Otros pagos anticipados	9,959	13,774
Depósitos en garantía	5,200	7,242
Otras inversiones	<u>3,545</u>	<u>17,624</u>
	<u>\$ 33,990</u>	<u>\$ 52,942</u>

12. Instrumentos financieros

- a. **Políticas contables significativas** - Los detalles de las políticas contables significativas y métodos adoptados (incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos) para cada clase de activo financiero, pasivo financiero e instrumentos de capital se revelan en la Nota 3.

- b. **Categorías de instrumentos financieros** - Las principales categorías de los instrumentos financieros son:

	2014	2013
Activos financieros		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 884,055	\$ 413,956
Cuentas y documentos por cobrar	136,034	114,131
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	111,662	35,851
	2014	2013
Pasivos financieros		
Costo amortizado		
Deuda financiera	\$ 944,837	\$ 911,148
Cuentas y documentos por pagar a contratistas	2,984	17,513
Cuentas por pagar a partes relacionadas	175,988	144,470
Acreedores diversos	247,846	203,310

- c. **Objetivos de la administración del riesgo financiero** - La Entidad busca minimizar los efectos negativos potenciales de estos riesgos en su desempeño financiero a través de un programa general de administración de riesgos. La Entidad identifica, evalúa y toma decisiones respecto a la forma de mitigar los riesgos financieros. El cumplimiento de las políticas establecidas por la administración de la Entidad y los límites de exposición son revisados por los auditores internos de forma continua. La administración de la Entidad reporta trimestralmente los riesgos y las políticas implementadas para mitigarlos a los Comités de Prácticas Societarias y de Auditoría, que son órganos del Consejo de Administración.
- d. **Riesgo de mercado** - Las actividades de la Entidad la exponen principalmente a riesgos financieros de precio, de tasas de interés y cambiarios.

Los análisis de sensibilidad que se presentan, consideran que todas las variables se mantienen constantes.

- e. **Riesgo cambiario** - La Entidad realiza transacciones denominadas en moneda extranjera; en consecuencia se generan exposiciones a fluctuaciones en el tipo de cambio.

La posición monetaria en moneda extranjera, es como sigue:

	Miles de dólares estadounidenses	
	2014	2013
Activos monetarios	45,570	26,332
Pasivos monetarios	(87,601)	(102,693)
Posición pasiva - Neta	(42,031)	(76,361)

Los tipos de cambio vigentes a la fecha de los estados financieros y a la fecha de su emisión fueron como sigue:

	31 de diciembre de		6 de marzo de
	2014	2013	2015
Dólar bancario	<u>14.7180</u>	<u>13.0547</u>	<u>15.4445</u>

- Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

La Entidad se encuentra principalmente expuesta a la paridad del peso frente al dólar estadounidense.

La sensibilidad de la Entidad a una variación (positiva o negativa) de \$1 peso contra el dólar estadounidense es de \$42,031 al 31 de diciembre de 2014, esto es principalmente atribuible a la exposición de los saldos de las cuentas por cobrar y por pagar en dólares al final del periodo sobre el que se informa, lo cual representa el 1.29% del capital contable a esa fecha.

- f. **Riesgo de tasas de interés** - La Entidad se encuentra expuesta a riesgos en tasas de interés debido a que obtiene préstamos a tasas de interés tanto fijas como variables.

- Análisis de sensibilidad para la tasa de interés del crédito sindicado

La Entidad se encuentra principalmente expuesta a la variación en la tasa LIBOR.

La sensibilidad de la Entidad a una variación (positiva o negativa) anual de 1 punto porcentual de la tasa de referencia LIBOR es de \$625 mil dólares americanos.

- g. **Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que las contrapartes incumplan sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida para la Entidad. En el caso de la Entidad, el principal riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes y de manera poco significativa de los clientes. Respecto al efectivo y equivalentes, la Entidad tiene como política únicamente llevar a cabo transacciones con instituciones de reconocida reputación y alta calidad crediticia. Las cuentas por cobrar están limitadas a \$86,797 y por las cuales la Entidad tiene políticas de crédito y cobranza que incluyen la revisión periódica y el establecimiento de reservas cuando se consideran necesarias. La exposición máxima al 31 de diciembre de 2014 al riesgo de crédito asciende a aproximadamente \$1,131,751.

- h. **Riesgo de liquidez** - La Entidad administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas y créditos bancarios, mediante la vigilancia continua de flujos de efectivo proyectados y reales. Los vencimientos de la deuda a largo plazo se presentan en la Nota 13. La Entidad realiza corridas financieras para estimar sus flujos de efectivo de manera mensual.

La siguiente tabla detalla el vencimiento contractual restante de la Entidad para sus pasivos financieros con periodos de pago acordados. La tabla ha sido diseñada con base en los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha más reciente en la cual la Entidad deberá hacer pagos. La tabla incluye tanto los flujos de efectivo de intereses como de capital. En la medida en que los intereses sean a tasa variable, el importe no descontado se deriva de las curvas en la tasa de interés al final del periodo sobre el que se informa. El vencimiento contractual se basa en la fecha en la cual la Entidad deberá hacer el pago:

2013	Menos de 1 año	Más de 1 año y menos de 5	Total
Deuda financiera	\$ 238,682	\$ 791,511	\$ 1,030,193
Contratistas	2,984	-	2,984
Cuentas por pagar a partes relacionadas	9,329	166,659	175,988
Acreedores diversos	<u>116,473</u>	<u>131,373</u>	<u>247,846</u>
Total	<u>\$ 367,468</u>	<u>\$ 1,089,543</u>	<u>\$ 1,457,011</u>

i. *Valor razonable de los instrumentos financieros*

- *Valor razonable de los instrumentos financieros registrados al costo amortizado*

Excepto por lo que se detalla en la siguiente tabla, la Administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable:

	2014		2013	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
<i>Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:</i>				
Deuda financiera	<u>\$ 944,837</u>	<u>\$ 903,039</u>	<u>\$ 911,148</u>	<u>\$ 846,154</u>
Jerarquía del valor razonable al 31 de diciembre de 2014				
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<i>Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:</i>				
Deuda financiera	<u>\$ -</u>	<u>\$ 903,039</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 903,039</u>

13. **Deuda financiera**

	2014	2013
<i>Garantizados –</i>		
Préstamos bancarios	<u>\$ 944,837</u>	<u>\$ 911,148</u>
Crédito sindicado	\$ 919,875	\$ 881,192
Crédito hipotecario	<u>24,962</u>	<u>29,956</u>
	<u>\$ 944,837</u>	<u>\$ 911,148</u>

Resumen de acuerdos de préstamos

- (i) La Entidad contrató un crédito sindicado por 100 millones de dólares americanos, el cual originalmente generaba intereses a una tasa London Inter Bank Offered Rate (LIBOR) más 1.75 puntos porcentuales, era pagadero a partir de marzo de 2009 y hasta marzo de 2014. Durante los ejercicios 2009 y 2010, la Entidad realizó pagos al principal por 15 millones de dólares americanos.

Durante el ejercicio 2011, luego de realizar el quinto pago al principal por 15 millones de dólares americanos y resultando el saldo del mismo en 70 millones de dólares americanos, la Entidad realizó la restructuración del crédito sindicado, que modificó el plazo de pago hasta el mes de marzo de 2017 e incrementó la sobretasa de interés a 2.25 puntos porcentuales. Durante el ejercicio 2013 y 2014 se realizaron pagos por 2.5 y 5 millones de dólares americanos, respectivamente. El saldo de este crédito al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se ubica en 62.5 y 67.5 millones de dólares americanos, respectivamente.

Dicho financiamiento establece obligaciones de hacer y no hacer para la Entidad; adicionalmente, requiere que con base en los estados financieros consolidados, se mantengan determinadas razones y proporciones financieras, asociadas con índices de cobertura respecto al efectivo disponible, índices de deuda consolidada a capitalización, así como de la relación de ciertos activos respecto del adeudo vigente; al 31 de diciembre de 2014 la Entidad ha cumplido con estas obligaciones.

- (ii) El 21 de octubre de 2010, la Entidad, a través de su subsidiaria Promociones Bosques, S. A. de C. V. contrató un crédito simple con garantía hipotecaria por 4.19 millones de dólares americanos con IXE Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple, el cual genera intereses a una tasa LIBOR más 6 puntos porcentuales, y es pagadero mensualmente a partir de noviembre de 2010 hasta octubre de 2017. Al 31 de diciembre de 2014 la Entidad ha cumplido con las obligaciones derivadas de dicho contrato.

Los vencimientos de la deuda financiera al 31 de diciembre de 2014 son:

Año	
2015	\$ 214,862
2016	317,888
2017	<u>412,087</u>
	<u>\$ 944,837</u>

14. Otras cuentas por pagar, anticipos de clientes y pasivos acumulados

	2014	2013
Acreedores diversos	\$ 247,846	\$ 203,310
Anticipos de clientes	<u>351,575</u>	<u>356,639</u>
	<u>\$ 599,421</u>	<u>\$ 559,949</u>

Del saldo de acreedores diversos al 31 de diciembre de 2014 y 2013, \$131,373 y \$83,863 respectivamente, corresponden a depósitos de membresías que se cobran a quienes adquieren propiedades en el proyecto Punta Mita, mismas que podrán ser reembolsadas sin intereses, a partir de la reexpedición y cobro por el club a un nuevo miembro de la membresía cancelada, de conformidad con las estipulaciones sobre “transmisión de membresías” en el “plan de membresías”.

Los intereses por pagar de los préstamos mencionados en la Nota 13, se encuentran registrados en acreedores diversos. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, por el crédito sindicado ascienden a \$64 y \$62 respectivamente. Por los créditos simples contratados con IXE ascienden a \$68 y \$82, respectivamente.

15. Capital contable

- a. El capital social a valor nominal al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se integra como sigue:

	Número de acciones		Importe	
	2014	2013	2014	2013
Capital fijo (Serie A)	324,883,867	311,347,055	\$ 7,550	\$ 7,022
Capital variable (Serie B)	<u>310,846,189</u>	<u>297,894,249</u>	<u>7,224</u>	<u>6,719</u>
Total	<u>635,730,056</u>	<u>609,241,304</u>	<u>\$ 14,774</u>	<u>\$ 13,741</u>

El capital social está integrado por acciones comunes nominativas. Las acciones de la Serie "A" y la Serie "B" son de libre suscripción. El capital variable es ilimitado.

- b. En Asamblea General Extraordinaria de accionistas celebrada el 21 de agosto de 2014, se aprobó aumentar el capital hasta por la cantidad de \$158,932 mediante pago en efectivo de los accionistas. Para representar el aumento de capital acordado, resolvió autorizar la emisión de 26,488,752 acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, de las cuales 13,536,812 pertenecen a la serie "A" y 12,951,940 a la serie "B", para ofrecer a los accionistas un valor de suscripción por acción de \$0.039 más una prima por suscripción por acción de \$5.961.

El 16 de octubre de 2014, DINE concluyó exitosamente el proceso de aumento de capital decretado en la Asamblea General Extraordinaria de accionistas celebrada el 21 de agosto de 2014, con la suscripción y pago de 13,536,812 acciones de la serie "A" y 12,951,940 acciones de la serie "B", emitidas en virtud del aumento antes mencionado.

Con lo anterior, la Entidad obtuvo nuevos recursos por \$158,932 que le permitirán continuar con su plan de negocios a largo plazo.

- c. En Asamblea General Extraordinaria de accionistas celebrada el 21 de agosto de 2013, se aprobó aumentar el capital hasta por la cantidad de \$152,428 mediante pago en efectivo de los accionistas. Para representar el aumento de capital acordado, resolvió autorizar la emisión de 38,107,078 acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, de las cuales 19,474,241 pertenecen a la serie "A" y 18,632,837 a la serie "B", para ofrecer a los accionistas un valor de suscripción por acción de \$0.026 más una prima por suscripción por acción de \$3.974.

El 8 de octubre de 2013, DINE concluyó el proceso de aumento de capital decretado en la Asamblea General Extraordinaria de accionistas celebrada el 21 de agosto de 2013, con la suscripción y pago de 19,233,071 acciones de la serie "A" y 18,402,056 acciones de la serie "B", emitidas en virtud del aumento antes mencionado.

El 15 de octubre de 2013, el Consejo de Administración resolvió cancelar las 471,951 acciones no suscritas en el aumento de capital acordado en la Asamblea de Accionistas del 21 de agosto de 2013 que no fueron suscritas, de las cuales 241,170 corresponden a la serie "A" y 230,781 a la serie "B". Esta cancelación representó un importe de \$1,887.

Con lo anterior, la Entidad obtuvo nuevos recursos por \$150,541 que le permitirán continuar con su plan de negocios a largo plazo.

- d. Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, su importe a valor nominal asciende a \$2,139.

- e. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el impuesto sobre la renta a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el impuesto sobre la renta del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.
- f. La Entidad administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, mientras maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de su estructura de capital.

La Administración de la Entidad revisa la estructura de capital cuando presenta sus proyecciones financieras como parte del plan de negocio al Consejo de Administración y accionistas de la Entidad. Como parte de esta revisión el Consejo de Administración considera el costo de capital y sus riesgos asociados.

La Entidad está constituida como una S. A. B. de C. V. en términos de la Ley General de Sociedades Mercantiles, el capital mínimo fijo es de \$7,550,015 pesos mexicanos.

16. Participación no controladora

	2014	2013
Saldo al inicio del año	\$ 243,242	\$ 264,456
Participación en el resultado del año	7,303	(31,535)
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	12,034	1,239
Reembolso de capital participación no controladora	(80,698)	-
Adquisición de participación no controladora	<u>-</u>	<u>9,082</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 181,881</u>	<u>\$ 243,242</u>

- i. La Entidad posee 50% de las acciones de capital de Holding Dicomex, S. A. de C. V. Sin embargo con base en los acuerdos contractuales entre la Entidad y otros inversionistas, la Entidad tiene el poder de nombrar y destituir a la mayoría del Consejo de Administración de Holding Dicomex, S. A. de C. V. Las actividades correspondientes de Holding Dicomex, S. A. de C. V. están determinada por el Consejo de Administración con base a simple mayoría de votos. Por lo tanto, Holding Dicomex, S. A. de C. V. es controlada por la Entidad.

	2014	2013
Holding Dicomex, S. A. de C. V.		
Activos	\$ 342	\$ 356
Pasivos	<u>-</u>	<u>1</u>
Capital contable	<u>\$ 342</u>	<u>\$ 355</u>
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	<u>\$ 171</u>	<u>\$ 178</u>
Participación no controladora	<u>\$ 171</u>	<u>\$ 177</u>

	2014	2013
Costos, gastos, resultado integral de financiamiento e impuestos diferidos a la utilidad	\$ (13)	(17)
Pérdida neta del año	\$ (13)	\$ (17)
Pérdida neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ (7)	\$ (9)
Pérdida neta atribuible a la participación no controladora	\$ (6)	\$ (8)

- ii. La Entidad posee 50.54% de las acciones de capital de Resort Club Punta Mita, S. de R. L. de C. V. a través de su subsidiaria Cantiles de Mita, S. A. de C. V. Sin embargo con base en los acuerdos contractuales entre la Entidad y otros inversionistas, la Entidad tiene el poder de nombrar y destituir a la mayoría del Consejo de Administración de Resort Club Punta Mita, S. de R. L. de C. V. Las actividades correspondientes de Resort Club Punta Mita, S. de R. L. de C. V. están determinada por el Consejo de Administración con base a simple mayoría de votos. Por lo tanto, Resort Club Punta Mita, S. de R. L. de C. V. es controlada por la Entidad.

	2014	2013
Resort Club Punta Mita, S. de R. L. de C. V.		
Activos	\$ 191,761	\$ 227,723
Pasivos	34,756	102,829
Capital contable	\$ 157,005	\$ 124,894
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 79,350	\$ 63,121
Participación no controladora	\$ 77,655	\$ 61,773
Ingresos	\$ 129,955	\$ 32,031
Costos, gastos, resultado integral de financiamiento e impuestos diferidos a la utilidad	(122,174)	(85,775)
Utilidad (pérdida) neta del año	\$ 7,781	\$ (53,744)
Utilidad (pérdida) neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 3,933	\$ (27,162)
Utilidad (pérdida) neta atribuible a la participación no controladora	\$ 3,848	\$ (26,582)

- iii. La Entidad posee 51% de las acciones de capital de Bosques de Chiluca, S. A. de C. V. a través de su subsidiaria Operadora de Nayarit, S. A. de C. V. Sin embargo con base en los acuerdos contractuales entre la Entidad y otros inversionistas, la Entidad tiene el poder de nombrar y destituir a la mayoría del Consejo de Administración de Bosques de Chiluca, S. A. de C. V. Las actividades correspondientes de Bosques de Chiluca, S. A. de C. V. están determinada por el Consejo de Administración con base a simple mayoría de votos. Por lo tanto, Bosques de Chiluca, S. A. de C. V. es controlada por la Entidad.

	2014	2013
Bosques de Chiluca, S. A. de C. V.		
Activos	\$ 222,766	\$ 258,495
Pasivos	<u>43,391</u>	<u>24</u>
Capital contable	<u>\$ 179,374</u>	<u>\$ 258,471</u>
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	<u>\$ 91,481</u>	<u>\$ 131,820</u>
Participación no controladora	<u>\$ 87,893</u>	<u>\$ 126,651</u>
	2014	2013
Ingresos:	\$ 66,997	\$ -
Costos, gastos, resultado integral de financiamiento e impuestos diferidos a la utilidad	<u>(46,094)</u>	<u>4,597</u>
Utilidad neta del año	<u>\$ 20,903</u>	<u>\$ 4,597</u>
Utilidad neta atribuible a los accionistas de la Entidad	<u>\$ 10,661</u>	<u>\$ 2,344</u>
Utilidad neta atribuible a la participación no controladora	<u>\$ 10,242</u>	<u>\$ 2,253</u>

En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 12 de marzo de 2014, se aprobó efectuar un reembolso de capital a los accionistas de la sociedad por la cantidad de 100 millones de pesos mexicanos, provenientes de cuentas de capital contable, este reembolso no afectó la tenencia accionaria de la sociedad. Dicha cantidad es pagadera dentro de los cinco años contados a partir de la fecha de la Asamblea, estando sujeta a los flujos que tenga la sociedad. Derivado de esta operación disminuyó el capital de la participación no controladora por un importe de 49 millones de pesos mexicanos.

- iv. La Entidad posee 73% de las acciones de capital de Cañada de Santa Fe, S. A. de C. V. a través de su subsidiaria Cantiles de Mita, S. A. de C. V. quien a su vez adquiere esta participación a través de Corporativo Dine, S. A. de C. V. Sin embargo con base en los acuerdos contractuales entre la Entidad y otros inversionistas, la Entidad tiene el poder de nombrar y destituir a la mayoría del Consejo de Administración de Cañada de Santa Fe, S. A. de C. V. Las actividades correspondientes de Cañada de Santa Fe, S. A. de C. V. están determinada por el Consejo de Administración con base a simple mayoría de votos. Por lo tanto, Cañada de Santa Fe, S. A. de C. V. es controlada por la Entidad.

	2014	2013
Cañada de Santa Fe, S. A. de C. V.		
Activos	\$ 520,632	\$ 661,567
Pasivos	<u>460,771</u>	<u>459,192</u>
Capital contable	<u>\$ 59,861</u>	<u>\$ 202,375</u>
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	<u>\$ 43,699</u>	<u>\$ 147,734</u>
Participación no controladora	<u>\$ 16,162</u>	<u>\$ 54,641</u>

	2014	2013
Ingresos:	\$ -	\$ 13,640
Costos, gastos, resultado integral de financiamiento e impuestos diferidos a la utilidad	<u>(25,114)</u>	<u>(38,742)</u>
Pérdida neta del año	<u>\$ (25,114)</u>	<u>\$ (25,102)</u>
Pérdida neta atribuible a los accionistas de la Entidad	<u>\$ (18,333)</u>	<u>\$ (18,325)</u>
Pérdida neta atribuible a la participación no controladora	<u>\$ (6,781)</u>	<u>\$ (6,778)</u>

En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 26 de junio de 2014, se aprobó efectuar un reembolso de capital a los accionistas de la sociedad por la cantidad de 117.4 millones de pesos mexicanos, provenientes de cuentas de capital contable, esta reembolso no afectó la tenencia accionaria de la sociedad. Dicha cantidad deberá ser pagada antes de la fecha límite pactada que es el 31 de diciembre de 2017. Derivado de esta operación disminuyó el capital de la participación no controladora por un importe de 31.698 millones de pesos mexicanos.

17. Operaciones en monedas distintas al peso Mexicano

- La Entidad valuó sus activos y pasivos en monedas distintas al peso Mexicano, representados principalmente por dólares estadounidenses a los tipos de cambio en vigor al cierre de cada ejercicio, ya que se espera utilizar los activos en moneda extranjera para liquidar pasivos en dicha moneda. La posición en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se muestra en la Nota 12 e).
- Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Entidad efectuó operaciones en monedas distintas al peso mexicano que se convirtieron y registraron en pesos, al tipo de cambio vigente en la fecha de cada operación. Las operaciones fueron como sigue;

	2014 (Miles de dólares estadounidenses)	2013
Ventas netas	37,580	27,349
Ingreso por intereses	25	6
Otros ingresos	4,049	1,931
Gastos de administración	(1,797)	(2,756)
Gastos de venta	(1,469)	(341)
Gastos por intereses	(1,876)	(2,058)

- Los tipos de cambio en pesos, se muestran en la Nota 12 e).

18. Transacciones y saldos con partes relacionadas

- Las transacciones con partes relacionadas efectuadas en el curso normal de sus operaciones, fueron como sigue:

	2014	2013
Con afiliadas:		
Servicios administrativos	\$ (13,509)	\$ (28,906)
Arrendamiento	(3,701)	(3,805)
Con otras partes relacionadas:		
Ingresos	\$ 95,730	\$ 13,395
Honorarios	(225)	(179)

- b. La Entidad tiene celebrados contratos de comisiones con partes relacionadas, cuyos importes ascendieron a \$9,927 y \$8,657 al 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente.
- c. Los saldos por cobrar y pagar con partes relacionadas son:

	2014	2013
Por cobrar-		
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	\$ 44,806	\$ 35,851
Directivos	<u>66,856</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 111,662</u>	<u>\$ 35,851</u>
Por pagar-		
Accionistas	\$ 171,810	\$ 144,433
Desc Corporativo, S. A. de C. V.	3,149	37
Aeropycsa, S. A. de C. V.	<u>1,029</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 175,988</u>	<u>\$ 144,470</u>

- d. Los beneficios a empleados otorgados al personal gerencial y/o directivos clave de la Entidad, fueron como sigue:

	2014	2013
Beneficios directos	<u>\$ 48,003</u>	<u>\$ 26,832</u>

Después de concluir cada ejercicio fiscal, la Entidad con base al desempeño y cumplimiento de metas individuales y del negocio, otorga una compensación variable a favor de sus ejecutivos, la cual está incluida en los montos mostrados anteriormente.

La Entidad tiene implementado un plan contributivo voluntario de beneficios al retiro, consistente en una aportación mensual que hace el empleado sobre su sueldo integrado, hasta por un 6%, aportando la empresa otro porcentaje igual, dependiendo de la edad y antigüedad del empleado. Cuando se retira de la Entidad, el empleado puede retirar las aportaciones realizadas más sus rendimientos y dependiendo de su edad, antigüedad y motivo de retiro, hasta el 100% de las aportaciones y rendimientos realizados por la Entidad.

19. Integración de gastos por naturaleza

Gastos de operación

	2014	2013
Gastos de venta y mercadotecnia	\$ 62,608	\$ 77,373
Honorarios y servicios de administración	46,358	61,104
Beneficios a empleados	88,327	60,175
Honorarios por cierre de proyecto	-	35,035
Mantenimiento y reparaciones	38,172	28,429
Otros gastos	42,224	22,774
Otros impuestos y derechos	<u>5,091</u>	<u>13,305</u>
	<u>\$ 282,780</u>	<u>\$ 298,195</u>

20. Otros ingresos - Neto

Se integran como sigue:

	2014	2013
Utilidad por venta de inmuebles, mobiliario y equipo	\$ <u>14,128</u>	\$ <u>1,133</u>

21. Efecto en conversión de moneda extranjera

Para consolidar los estados financieros de subsidiarias con moneda funcional diferente (dólar) a la moneda de informe (peso), la Entidad utiliza el procedimiento descrito en la Nota 3. El efecto reflejado en los estados consolidados de utilidad (pérdida) integral al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se compone de la siguiente forma:

	2014	2013
Inventarios inmobiliarios	\$ 260,495	\$ (10,191)
Inmuebles, mobiliario y equipo	15,880	256
Otros activos	7,393	(2,118)
Impuestos a la utilidad diferidos	(73,364)	13,361
Utilidades retenidas	<u>(75,161)</u>	<u>(11,798)</u>
Efecto en conversión de moneda extranjera	\$ <u>135,243</u>	\$ <u>(10,490)</u>
Participación controladora	\$ 123,209	\$ (11,279)
Participación no controladora	<u>12,034</u>	<u>1,239</u>
	\$ <u>135,243</u>	\$ <u>(10,490)</u>

22. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR y hasta 2013 al IETU, por lo tanto el impuesto a la utilidad causado es el ISR y el que resultó mayor entre el ISR y el IETU hasta 2013.

ISR - Conforme a la nueva Ley de ISR de 2014 (Ley 2014) la tasa fue 30% para 2014 y 2013 y continuará al 30% para 2014 los años posteriores.

IETU - A partir de 2014 se abrogó el IETU, por lo tanto, hasta el 31 de diciembre de 2013 se causó este impuesto, tanto para los ingresos como las deducciones y ciertos créditos fiscales con base en flujos de efectivo de cada ejercicio. La tasa fue 17.5%. Debido a la abrogación del IETU, la Entidad canceló en 2013 el efecto diferido del IETU en los resultados del ejercicio.

A partir de 2008, se abrogó la Ley del IMPAC, permitiendo bajo ciertas circunstancias, la recuperación de este impuesto pagado en los diez ejercicios inmediatos anteriores a aquél en que por primera vez se pague ISR, en los términos de las disposiciones fiscales.

a. Los principales conceptos que originan el saldo del pasivo por ISR diferido son:

	2014	2013
Activo (pasivo) por ISR diferido:		
Cuentas por cobrar pendientes de acumular	\$ 65,284	\$ 89,127
Terrenos en breña, urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso	(435,881)	(419,936)
Inmuebles, mobiliario y equipo	11,788	(53,883)
Otros activos	(7,544)	(3,822)
Anticipos de clientes	67,591	55,519
Reservas acumuladas	28,120	18,827
Anticipos a contratistas	(554)	(1,169)
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	122,441	216,298
IMPAC por recuperar	<u>7,686</u>	<u>54,459</u>
Total pasivo ISR	\$ <u>(141,069)</u>	\$ <u>(44,580)</u>

b. Saldos de impuestos diferidos

ISR	Saldo al 1 de enero de 2013	Reconocido en los resultados	Reconocido en los otros resultados integrales	Saldo al 31 de diciembre de 2013	Reconocido en los resultados	Reconocido en los otros resultados integrales	Saldo al 31 de diciembre de 2014
Diferencias temporales							
Cuentas por cobrar pendientes de acumular	\$ 38,184	\$ 50,943	\$ -	\$ 89,127	\$ (23,843)	\$ -	\$ 65,284
Terrenos en breña, urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso	(510,003)	76,733	13,334	(419,936)	52,888	(68,833)	(435,881)
Inmuebles, mobiliario y equipo	(58,185)	4,274	28	(53,883)	70,196	(4,525)	11,788
Otros activos	(5,815)	1,994	(1)	(3,822)	(3,716)	(6)	(7,544)
Anticipos de clientes	55,196	323	-	55,519	12,072	-	67,591
Reservas acumuladas	18,880	(53)	-	18,827	9,293	-	28,120
Anticipo de contratistas	(4,582)	3,413	-	(1,169)	615	-	(554)
	<u>(466,325)</u>	<u>137,627</u>	<u>13,361</u>	<u>(315,337)</u>	<u>117,505</u>	<u>(73,364)</u>	<u>(271,196)</u>
Pérdidas fiscales y créditos fiscales no utilizados							
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	340,100	(123,802)	-	216,298	(93,857)	-	122,441
IMPAC por recuperar	<u>79,073</u>	<u>(24,614)</u>	-	<u>54,459</u>	<u>(46,773)</u>	-	<u>7,686</u>
	<u>419,173</u>	<u>(148,416)</u>	-	<u>270,757</u>	<u>(140,630)</u>	-	<u>130,127</u>
	\$ <u>(47,152)</u>	\$ <u>(10,789)</u>	\$ <u>13,361</u>	\$ <u>(44,580)</u>	\$ <u>(23,125)</u>	\$ <u>(73,364)</u>	\$ <u>(141,069)</u>

- c. Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar y el IMPAC por recuperar, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2014 son:

Año de vencimiento	Pérdidas amortizables	IMPAC recuperable
2015	\$ 197,547	\$ 28,887
2016	355,440	28,887
2017	126,486	28,887
2018	48,800	-
2019	235,176	-
2020	67,912	-
2021	107,706	-
2022	270,556	-
2023	184,757	-
2024	72,288	-
	<u>\$ 1,666,668</u>	<u>\$ 86,661</u>

- d. En la determinación del impuesto sobre la renta diferido según incisos anteriores, no se incluyeron algunos efectos de pérdidas fiscales por amortizar porque no existe una alta probabilidad de que puedan recuperarse:

Año de vencimiento	Reserva de pérdidas
2015	\$ 193,572
2016	355,440
2017	108,900
2018	2,887
2019	167,701
2020	53,091
2021	4,209
2022	223,320
2023	145,696
2024	3,714
	<u>\$ 1,258,530</u>

- e. Y algunos efectos de IMPAC por recuperar:

Año de vencimiento	Reserva de IMPAC
2015	\$ 28,887
2016	25,044
2017	25,044
Total	<u>\$ 78,975</u>

23. Información por segmentos

La Entidad ha clasificado sus inventarios en cuatro proyectos de negocio: Terrenos en breña, Terrenos Urbanizados, Proyectos en Proceso y Proyectos Inmobiliarios terminados, los cuales se encuentran ubicados en la ciudad de México, Estado de México, Nayarit, Baja California y Guerrero.

Durante los últimos años DINE ha centralizado sus inversiones en los siguientes proyectos:

Punta Mita - Es un desarrollo turístico residencial, ubicado al norte de Bahía de Banderas, en el estado de Nayarit, con una superficie original total de más de 700 hectáreas que está siendo desarrollado y comercializado en diversas etapas; las cuales contemplan la venta de lotes residenciales y hoteleros, así como la construcción de dos campos de golf. Este proyecto ha requerido de un proceso de planeación urbanística muy escrupuloso así como de dotar de los servicios básicos a los terrenos.

La Entidad está desarrollando un total de 55 villas con la marca Four Seasons de las cuales a la fecha se han vendido 51 villas. Así mismo, se finalizó la comercialización de la primera etapa del proyecto "Kupuri" compuesto de 14 lotes unifamiliares con frente y vista al mar. Durante el segundo trimestre del 2014 se inició con la comercialización de la segunda etapa del proyecto, que incluye 10 lotes, de los cuales a la fecha se han vendido 9. La Entidad está obligada con el Fideicomiso Bahía de Banderas, a desarrollar un complejo turístico que contará con hoteles, campos de golf, fraccionamiento residencial, condominios y villas.

El mercado de este proyecto está dirigido a un nivel socio económico alto, principalmente proveniente de los E.U.A., ofreciendo productos como lotes, villas y departamentos con vista al mar o a los campos de golf, entre sus principales competidores se encuentran distribuidos en Los Cabos, Riviera Maya, Hawaii, El Caribe y en la misma Bahía de Banderas .

Residence Club Four Seasons – Ubicado dentro de Punta Mita; El proyecto que incluye 5 edificios de propiedad fraccional y 2 de propiedad total, se terminó de vender durante el 2014.

Bosques de Santa Fe - Este proyecto consiste en un desarrollo residencial de lujo, el cual incluye un campo de golf de 9 hoyos y un club deportivo. A la fecha, la Entidad ha concluido con la realización de las obras de urbanización. Se encuentra dirigido a un nivel socio económico alto de la Ciudad de México.

Torres del Parque - Este proyecto consiste en un desarrollo residencial, que formará parte del proyecto maestro de Bosques de Santa Fe, contempla el desarrollo de dos edificios con 50 departamentos cada uno y un tercer edificio con 46 departamentos. A la fecha, los primeros dos edificios están completamente vendidos y del tercer edificio se tiene apartado el 39% de los 46 departamentos disponibles.

Punta Ixtapa – DINE, a través de su subsidiaria Cantiles de Mita S. A. de C. V., firmó un contrato de fideicomiso traslativo de dominio y garantía con FONATUR, para la realización de un desarrollo turístico en Ixtapa, Gro.

Cantiles de Mita queda obligada principalmente, a la construcción de un fraccionamiento residencial, condominios, edificación de villas y a destinar una última porción del terreno para uso comercial, habitacional, de oficinas y club deportivo. Las construcciones mencionadas son parte integrante del patrimonio del fideicomiso. DINE concluyó el primer edificio de 26 departamentos de "Villas del Este" y se tiene colocado al 100%. En el tercer trimestre de 2014 se inició la construcción y venta del segundo edificio de este proyecto, del cual se tiene colocado el 27%. Este proyecto consiste en 102 departamentos divididos en 4 edificios y se encuentra dirigido al mercado mexicano a un nivel socio económico alto.

Lagos de la Estadía - Es una reserva territorial localizada en la zona Esmeralda, en el Estado de México, al nor-poniente de la zona metropolitana de la Ciudad de México, colindante con la autopista de cuota la Venta - Lechería. La Entidad ha estado analizando diferentes alternativas para el desarrollo de esta reserva y recientemente se inició el desarrollo de un proyecto para la construcción de casas, y otro proyecto para la venta de lotes unifamiliares. Ambos desarrollos ocupan solo una parte de la reserva total disponible.

A continuación se muestra un resumen de los rubros más importantes de los estados financieros por proyecto conforme las operaciones del negocio:

Proyecto	Ventas 2014	Costo 2014	Utilidad bruta
Punta Mita	\$ 483,818	\$ 283,690	\$ 200,128
Bosques de Santa Fe	330,505	259,236	71,269
Punta Ixtapa	112,001	89,600	22,401
Lagos de la Estadía	66,997	31,608	35,389
Otros	<u>13,662</u>	<u>2,575</u>	<u>11,087</u>
	<u>\$ 1,006,983</u>	<u>\$ 666,709</u>	<u>\$ 340,274</u>

Proyecto	Ventas 2013	Costo 2013	Utilidad bruta
Bosques de Santa Fe	\$ 451,329	\$ 360,330	\$ 90,999
Punta Mita	229,636	154,665	74,971
Punta Ixtapa	120,655	95,098	25,557
Otros	<u>4,289</u>	<u>3,255</u>	<u>1,034</u>
	<u>\$ 805,909</u>	<u>\$ 613,348</u>	<u>\$ 192,561</u>

Las ventas al 31 de diciembre de 2014 aumentaron con respecto del mismo período de 2013, debido principalmente a que se entregaron productos de los proyectos Torres del Parque, Punta Mita y Punta Ixtapa, que conforme a la normatividad contable vigente, no podían ser registrados hasta que se diera dicha entrega, así como las ventas del proyecto Lagos de la Estadía.

Los saldos de clientes son los siguientes:

Proyecto	2014	2013
Punta Mita	<u>\$ 86,797</u>	<u>\$ 70,002</u>

Los saldos de inventarios son los siguientes:

Proyecto	2014	2013
Punta Mita	\$ 2,259,660	\$ 2,147,283
Bosques de Santa Fe	588,903	800,118
Punta Ixtapa	285,381	349,901
Lagos de La Estadía	99,418	131,025
Terreno Rosarito	85,481	85,481
La Estadía	<u>4,231</u>	<u>2,446</u>
	<u>\$ 3,323,074</u>	<u>\$ 3,516,254</u>

Dentro del inventario de DINE se encuentran contempladas las reservas territoriales no urbanizadas, los terrenos urbanizados y los proyectos inmobiliarios en proceso y terminados, ya que la Entidad tiene el objetivo de venderlos.

Los saldos de inmuebles, mobiliario y equipo son los siguientes:

Proyecto	2014	2013
Punta Mita	\$ 241,383	\$ 245,887
Otros (principalmente oficinas)	<u>37,033</u>	<u>72,227</u>
	<u>\$ 278,416</u>	<u>\$ 318,114</u>

Los principales activos fijos con los que cuenta DINE al 31 de diciembre de 2014, consisten en las oficinas de ventas y de construcción en los desarrollos, así como el acueducto que lleva agua potable al proyecto Punta Mita y los 2 campos de golf Punta Mita.

Los saldos de anticipos de clientes son:

Proyecto	2014	2013
Bosques de Santa Fe	\$ 181,659	\$ 150,007
Punta Mita	97,521	149,788
Punta Ixtapa	72,395	52,601
La Estadía	<u>-</u>	<u>4,243</u>
	<u>\$ 351,575</u>	<u>\$ 356,639</u>

Los anticipos de clientes corresponden a cobranza por operaciones cerradas de productos en etapa de construcción con contratos de venta firmados, que de acuerdo a la normatividad contable, todavía no son registrables como ventas.

24. Compromisos

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Entidad ha otorgado garantías a sus acreedores bancarios, respecto de algunas cuentas por cobrar y acciones de entidades subsidiarias consolidadas en los estados financieros adjuntos.

A continuación se muestra un detalle de las cuentas por cobrar y acciones de las compañías, que se han otorgado en garantía.

Subsidiaria	Tipo de activo en garantía
Cantiles de Mita, S. A. de C. V.	Cuentas por cobrar y acciones
Cañada de Santa Fe, S. A. de C. V. (subsidiaria de Cantiles de Mita, S. A. de C. V. a través de Corporativo Dine, S. A. de C. V.)	Cuentas por cobrar y acciones
Promociones Bosques, S. A. de C. V. (subsidiaria de Cantiles de Mita, S. A. de C. V.)	Cuentas por cobrar y acciones
Operadora de Nayarit, S. A. de C. V.	Acciones
Bosques de Chiluca, S. A. de C. V. (subsidiaria de Operadora de Nayarit, S. A. de C. V.)	Acciones
Corporativo Dine, S. A. de C. V. (subsidiaria de Cantiles de Mita, S. A. de C. V.)	Cuentas por cobrar y acciones

25. Contingencias

La Entidad al igual que sus activos no está sujeta, con excepción a lo señalado en párrafos anteriores, a acción alguna de tipo legal que no sean los de rutina y propios de su actividad.

26. IFRS nuevas y modificadas emitidas pero no vigentes

La Entidad no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y modificadas que han sido emitidas pero aún no se han implementado:

IFRS 9,	<i>Instrumentos Financieros</i> ¹
IFRS 15	<i>Ingresos por Contratos con Clientes</i> ²
Modificaciones a la IAS 16 e IAS 38	<i>Aclaración de Métodos de Depreciación y Amortización Aceptables</i> ³

IFRS 9, Instrumentos Financieros

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010 para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y en noviembre de 2013 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la IFRS 9 fueron emitidas en julio de 2014 principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y medición al introducir la categoría de medición de “valor razonable a través de otros resultados integrales” (“FVTOCI”, por sus siglas en inglés) para algunos instrumentos simples de deuda.

Los principales requerimientos de la IFRS 9 se describen a continuación:

- La IFRS 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de IAS 39, *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* sean medidos posteriormente a costo amortizado o a valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo es alcanzado mediante la cobranza de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales para los activos financieros que dan origen a fechas específicas para pagos únicamente de principal e intereses del monto principal, son medidos a FVTOCI. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las compañías pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación) en otros resultados integrales, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la (pérdida) utilidad neta del año.

¹ Entrada en vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, se permite su aplicación anticipada

² Entrada en vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017, se permite su aplicación anticipada

³ Entrada en vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016, se permite su aplicación anticipada

- En cuanto a los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados.
- En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 requiere sea utilizado el modelo de pérdidas crediticias esperadas, en lugar de las pérdidas crediticias incurridas como lo indica la IAS 39. El modelo de pérdidas crediticias incurridas requiere que la entidad reconozca en cada periodo de reporte las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.
- Los requerimientos de contabilidad de cobertura tiene tres mecanismos de contabilidad de coberturas disponibles actualmente en la IAS 39. Conforme a la IFRS 9, se ha introducido una mayor flexibilidad para los tipos de instrumentos para calificar en contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de cobertura. Adicionalmente, las pruebas de efectividad han sido revisadas y remplazadas con el concepto de “relación económica”. En adelante no será requerida la evaluación retrospectiva de la efectividad, y se han introducido requerimientos de revelaciones mejoradas para la administración de riesgos de la entidad.

La Administración de la Entidad anticipa que la aplicación de la IFRS 9 pueda tener un impacto importante en los montos reportados con respecto a los activos y pasivos financieros de la Entidad. Sin embargo, no es práctico proporcionar un estimado razonable de dicho efecto hasta que se haya completado una revisión detallada.

IFRS 15 Ingresos de Contratos con Clientes

En mayo de 2014 se emitió la IFRS 15 que establece un solo modelo integral para ser utilizado por las entidades en la contabilización de ingresos provenientes de contratos con clientes. Cuando entre en vigor la IFRS 15 remplazará las guías de reconocimiento de ingresos actuales incluidas en la IAS 18 Ingresos, IAS 11 Contratos de Construcción, así como sus interpretaciones.

El principio básico de la IFRS 15 es que una entidad debe reconocer los ingresos que representen la transferencia prometida de bienes o servicios a los clientes por los montos que reflejen las contraprestaciones que la entidad espera recibir a cambio de dichos bienes o servicios. Específicamente, la norma introduce un enfoque de cinco pasos para reconocer los ingresos:

- Paso 1: Identificación del contrato o contratos con el cliente
- Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción;
- Paso 4: Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato;
- Paso 5: Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño.

Conforme a IFRS 15, una entidad reconoce el ingreso cuando se satisface la obligación es decir, cuando el “control” de los bienes o los servicios subyacentes de la obligación de desempeño ha sido transferido al cliente. Asimismo se han incluido guías en la IFRS 15 para hacer frente a situaciones específicas. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

La Administración de la Entidad estima que la aplicación de la IFRS 15 en el futuro podría tener algún efecto importante en los montos reportados y revelaciones hechas en los estados financieros consolidados de la Entidad. Sin embargo, no es práctico proporcionar un estimado razonable de dicho efecto hasta que la Entidad haya realizado una revisión detallada.

Modificaciones a la IAS 16, IAS 38 Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización

Las modificaciones a la IAS 16 prohíben a las entidades usar un método basado en ingresos para la depreciación de propiedad, planta y equipo. Las modificaciones a la IAS 38 introducen una presunción refutable que los ingresos no son una base apropiada para amortizar un activo intangible. La presunción solamente puede ser refutada en las siguientes dos circunstancias limitadas:

- a) cuando el activo intangible se expresa como una medida del ingreso; o
- b) cuando puede ser demostrado que los ingresos y el consumo de los beneficios económicos del intangible están altamente correlacionados.

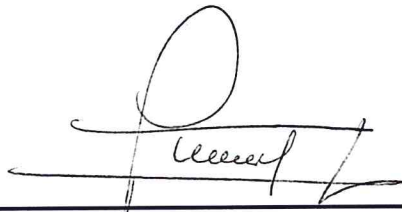
Las modificaciones aplican prospectivamente para periodos anuales que inician el 1 de enero de 2016 o posteriormente. Actualmente la Entidad utiliza el método de línea recta para la depreciación y amortización de su propiedad, planta y equipo y activos intangibles, respectivamente. La Administración de la Entidad considera que el método de línea recta es el método más apropiado para reflejar el consumo de los beneficios económicos inherentes en los activos respectivos, por lo tanto, la Administración de la Entidad no estima que la aplicación de estas modificaciones a la IAS 16 e IAS 38 tengan efectos importantes en los estados financieros consolidados de la Entidad.

27. Autorización de la emisión de los estados financieros

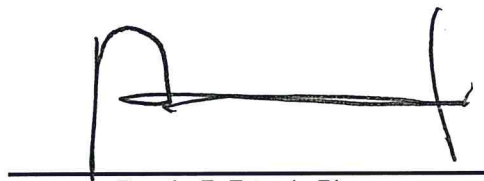
El 17 de febrero de 2015 en sesión de Consejo de Administración, autorizó la emisión de estos estados financieros consolidados y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

* * * * *

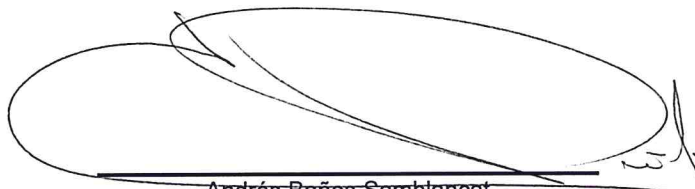
"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Emisora contenida en los estados financieros anuales, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas".



Eduardo Philibert Garza
Directora de Finanzas y Administración
DINE, S.A.B. de C.V.



Ramón F. Estrada Rivero
Director de Asuntos Jurídicos
DINE, S.A.B. de C.V.



Andrés Baños Samblancat
Director General
DINE, S.A.B. de C.V.