

## Sare Holding, S. A. B. de C.V. y Subsidiarias

# Notas a los estados financieros consolidados

Por los tres meses y año que terminaron el 31 de Marzo de 2015 y 31 de Diciembre de 2014.  
(En miles de pesos)

### 1. Actividades

Sare Holding, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la Entidad o la Controladora) es una empresa pública constituida en México, bajo la forma de Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable y que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), se dedica principalmente al desarrollo, promoción, diseño, construcción y comercialización de vivienda de interés social, media y residencial, y a la prestación de servicios conexos a la industria inmobiliaria. La Entidad vende vivienda a través de los principales fondos de vivienda del país, tales como: el Instituto Nacional del Fondo de Ahorro para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT), el Fondo de la vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF); adicionalmente participa en el mercado de vivienda media y residencial financiado por la Banca Comercial, Sofoles y operaciones de contado.

#### *Oficinas Principales*

El domicilio principal de negocios de la Entidad está ubicado en Periférico Sur número 3395, Colonia Rincón del Pedregal 3er Piso delegación, Tlalpan, en la Ciudad de México, Distrito Federal. Teléfono: (55) 6553-0081, su dirección de internet [www.sarecorporativo.com.mx](http://www.sarecorporativo.com.mx).

**Ciclo operativo** - Las operaciones de la Entidad presentan un ciclo estacional porque normalmente los mayores volúmenes de venta se llevan a cabo en la segunda mitad del año. El tiempo de construcción de un desarrollo de vivienda de interés social (VIS), lleva un promedio de tres a cuatro meses, en tanto que un desarrollo de edificios de vivienda para este mismo segmento toma un promedio de diez a doce meses. Para los desarrollos de vivienda media y residencial (VMR), estos se construyen en periodos de doce a veinticuatro meses, especialmente en el caso de edificios de departamentos. Derivado de lo anterior, los estados consolidados de posición financiera se presentan clasificados con base en la realización y exigibilidad de su ciclo operativo, el cual es mayor a un año calendario en aproximadamente 6 meses. Generalmente, la Entidad inicia la construcción de nuevos desarrollos una vez que ha recibido la confirmación por parte de la institución hipotecaria correspondiente de que contará con financiamiento disponible. Adicionalmente, para financiar el desarrollo se cuenta con la obtención de créditos puente de sociedades financieras de objeto limitado (Sofoles) o bancos comerciales.

**Servicios de obra** - La Entidad contrata a través de una sociedad anónima independiente los servicios de personal de obra para la construcción de los desarrollos habitacionales por medio de contratos de obra a precio alzado. Dichos contratos obligan al subcontratista a ejecutar por sí mismo o por medio de terceros la obra convenida de acuerdo a las especificaciones técnicas requeridas por la Entidad. De acuerdo a la legislación laboral vigente, la Entidad y la prestadora de servicios son responsables solidarios entre sí y en relación con los trabajadores que ejecuten los servicios de obra, respecto de las obligaciones laborales.

**Planes de la Administración** - La Entidad durante 2015 y 2014 ha implementado los siguientes objetivos:

#### a) **Desinversión de activos**

Durante 2014 se continuo con el programa de venta de reserva territorial no estratégica ligada y estrechamente la estructura y flujo de efectivo de los créditos recalendarizados. El programa de desinversión registro ingresos durante el año de 2014 por \$42 millones de pesos en contratos firmados. Esta desinversión de activos ayudo a generar flujos que permitieron lograr una reducción de la deuda bancaria, lo que ha permitido mantener la relación con todas las instituciones financieras, permitiendo que en el 2015 se llevara a cabo la reactivación de los desarrollos en garantía en los créditos puentes. Derivado de operaciones realizadas en diciembre de 2013 se aplican \$83 millones para disminuir la

deuda financiera en enero de 2014. El programa de desinversión continuará ejecutándose y concluirá en el primer semestre del año 2015, con acciones que tendrán repercusiones positivas en los niveles de apalancamiento futuro, generación de flujos de efectivo y gestión de activos.

**b) Reactivación de la producción de vivienda**

Al término del ejercicio del 2013 se cumplieron los dos primeros objetivos indicados en párrafos anteriores, la Entidad en sus proyecciones considera reactivar 13 proyectos estratégicos de vivienda de interés social y media residencial mismos que integran para 2014 el inventario actual y de acuerdo a las características de los proyectos estratégicos, estos se ajustan y se alinean a la política nacional de vivienda, publicada el 11 de febrero de 2013, la cual se basa en cuatro estrategias: (i) lograr una mejor coordinación institucional, (ii) transitar hacia un modelo de desarrollo urbano sustentable e inteligente, (iii) reducir el rezago de vivienda y (iv) procurar una vivienda digna para todos los mexicanos.

**2. Eventos relevantes**

a. SARE Capitalización – En el mes de septiembre de 2014 se culmina el programa denominado SARE Capitalización, en donde se logra capitalizar a la Empresa a través de un incremento en su capital social por un monto de \$1,500 millones de pesos, en el cual participaron tanto accionistas activos a esa fecha (en plena observancia y ejercicio de su derecho de preferencia), como nuevos inversionistas autorizados por la propia Asamblea de Accionistas.

Por lo anterior, el 24 de septiembre de 2014, mediante acta de asamblea, se suscribieron y pagaron en efectivo \$901.7 millones de pesos, de los cuales: a) \$360 millones de pesos fueron aportados por accionistas que ejercieron su derecho de preferencia, b) \$391 millones de pesos fueron aportados por TKSC E-Web, S.A. de C.V. (TKSC) y c) \$150 millones de pesos de diversos inversionistas mexicanos.

Con esa misma fecha e instrumento, se autoriza a ciertos acreedores no financieros la posibilidad de capitalizar sus adeudos con el objetivo de reducir sustancialmente el monto de los pasivos no financieros, bajo esta autorización se suscribieron e intercambiaron acciones representativas por \$299 millones de pesos.

Adicionalmente, se logró negociar con el tenedor de la mayoría de los certificados bursátiles a esa fecha, quienes intercambiaran su deuda financiera por acciones representativas del capital social de la Entidad, el monto de dicho intercambio ascendió a \$300 millones de pesos.

b. De forma posterior, el 24 de junio de 2014 se llevaron a cabo Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles SARE 08 y SARE 08-2 en las cuales, por mayoría calificada se acordó modificar parte de los clausulados del Acta de Emisión de los Certificados: 60 meses de gracia para el pago de capital e intereses, y a partir del 1 julio 2019 pagos trimestrales durante 5 años para la amortización de capital e intereses a una tasa de TIIE +3.5 %.

c. Adicional a estos acuerdos antes mencionados la Empresa ofreció intercambiar los Certificados Bursátiles por un pagare privado, a una tasa de TIIE +4.5 %. A esta opción acudieron 75.83% de los tenedores, por lo que a partir de esa fecha únicamente quedó vigente un saldo de Certificados Bursátiles por \$86.9 millones de pesos que fueron registrados en los pasivos a largo plazo de la Entidad.

d. En noviembre del 2014, la Entidad renovó a su Consejo de Administración, fortaleciendo su institucionalización, permitiendo la incorporación de 3 nuevos consejeros independientes: Víctor Manuel Borrás Setién (Comité de Prácticas Societarias), Héctor Rubén Ibarzabal Guerrero y Héctor Larios Santillán (presidente del Comité de Auditoría).

**3. Bases de presentación**

### *Negocio en marcha*

La Entidad ha preparado proyecciones financieras con base a la reactivación de 13 proyectos estratégicos de vivienda de interés social y media residencial, con base a estas proyecciones, y en pleno inicio de la reactivación de los proyectos la Entidad ha determinado la continuidad como negocio en marcha. Por lo que estos estados financieros consolidados han sido preparados con la base de negocio en marcha. La Entidad ha disminuido en forma considerable la generación de ingresos de venta de vivienda de interés social y media residencial. Por otra parte y con base en la experiencia de las operaciones realizadas, el entorno que presenta el sector inmobiliario, y en cumplimiento con las reglas señaladas en la NIC 2 “Inventarios” la Compañía determino un indicio de deterioro al 30 de septiembre de 2014 (ver nota 14). Adicionalmente en una posición conservadora al 31 de diciembre de 2013 la Entidad decidió reservar parte de los beneficios por impuestos diferidos proveniente del impuesto al activo y pérdidas fiscales, reservas que han impactado considerablemente los resultados de la Compañía, sin embargo la Entidad espera revertir estos efectos una vez reactivados y fortalecida la producción de vivienda de acuerdo a los planes de la administración como se mencionan en la Nota 1 incisos a y b.

#### **4. 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, como sigue:

##### **Modificaciones a la IFRS 10, IFRS 12 y IAS 27 *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 los montos reconocidos en los estados financieros consolidados de la Entidad.

##### **Modificaciones a la IAS 32 *Compensación de activos y pasivos Financieros***

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 36 *Revelaciones de Montos Recuperables para Activos no Financieros***

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido impacto significativo sobre las revelaciones en los estados financieros consolidados.

##### **IFRIC 21 *Gravámenes***

La aplicación de esta Interpretación no ha tenido impacto significativo en las revelaciones o en los montos reconocidos en los estados financieros consolidados.

##### **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 están vigentes:

IFRS 15	IFRS 9, <i>Instrumentos Financieros</i>
Modificaciones a la IFRS 11	<i>Ingresos por Contratos con Clientes</i>
	<i>Contabilización para Adquisiciones de Inversiones en Operaciones Conjuntas</i>
Modificaciones a la IAS 16 e IAS 38	<i>Aclaración de Métodos de Depreciación y Amortización Aceptables</i>

**Mejoras Anuales a las IFRSs Ciclo 2010-2012**  
**Mejoras Anuales a las IFRSs Ciclo 2011-2013**

**5. Resumen de las 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, por lo general el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de bienes y servicios.

c. ***Bases de consolidación de estados financieros***

Los estados financieros consolidados incluyen los de Sare Holding, S. A. B. de C. V. y los de sus Subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando la Entidad:

- Tiene poder sobre la inversión
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los 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 controla 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, la Entidad 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 una 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
- Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican 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 su control se transfiere 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 de adquisición o hasta la fecha de venta, 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 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 entre las entidades de la Entidad se han eliminado en la consolidación.

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

Subsidiaria	Porcentaje de participación		Actividad
	2014	2013	
Sare Bienes Raíces, S. A. de C. V.	100 %	100 %	Servicios de comercialización Construcción de Vivienda
Construcciones Aurum, S. A. de C. V.	100 %	100 %	Media Residencial
Corporativo Inmobiliario de Servicios, S. A. de C. V.	100 %	100 %	Servicios administrativos corporativos
Sare Sureste, S. A. de C. V. y subsidiarias	100 %	100 %	Promoción, intermediación y enajenación de vivienda
Inmobiliaria Estoril, S. A. de C. V.	100 %	100 %	Promoción, intermediación y enajenación de vivienda
Inmobiliaria Temexitla, S. A. de C. V.	100 %	100 %	Promoción, intermediación y enajenación de vivienda
Sare Dímx, S. A. de C. V.	100 %	100 %	Promoción, intermediación y enajenación de vivienda
Servicios Administrativos del Pedregal, S. A. de C. V.	100 %	100 %	Servicios administrativos (en liquidación).

Los saldos y operaciones importantes entre compañías consolidadas han sido eliminados.

Las participaciones no controladoras en las subsidiarias se identifican de manera separada respecto a las inversiones que la Entidad tiene en ellas. Las participaciones no controladoras pueden ser inicialmente valuadas ya sea a su valor razonable o a la participación proporcional de las participaciones no controladoras sobre el valor razonable de los activos netos identificables de la entidad adquirida. La elección de la base de valuación se hace de manera individual por cada operación. Posteriormente a la adquisición, el valor en libros de las participaciones controladoras representa el importe de dichas participaciones al reconocimiento inicial más la porción de las participaciones no controladoras posteriores del estado de variaciones en el capital contable. El resultado integral se atribuye a las participaciones no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas.

- d. **Fideicomisos** - La Entidad ha celebrado contratos de fideicomiso con la finalidad de desarrollar ciertos proyectos inmobiliarios. Estas entidades son consideradas entidades de propósito específico (EPE's) sobre las cuales la Entidad tiene participación variable y ejerce control, por lo que estos fideicomisos son consolidados en los estados financieros de la Entidad. La inversión de interés no controlado en dicha EPE's se presenta en los estados financieros consolidados en el rubro de "participación no controladora" (ver nota 24).
- e. **Efectivo e Inversiones** - Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y sujetos a riesgos poco significativos 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 resultados del periodo. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones en Certificados de la Tesorería de la Federación, fondos de inversión y mesa de dinero. El efectivo restringido representa los fondos depositados en fideicomisos, los desembolsos son autorizados por el comité técnico del fideicomiso (ver nota 8).

f. ***Inventarios inmobiliarios***

El inventario inmobiliario que esta substancialmente terminado se valúa al menor de su costo o valor neto de realización. El inventario inmobiliario incluye todos los costos directos del terreno y materiales, desarrollo y costos de construcción, incluyendo costos de subcontratos y costos indirectos relacionados con el desarrollo de la construcción, como sueldos, reparaciones y depreciación y otros incurridos durante la etapa de desarrollo. Los gastos generales y de administración son cargados a resultados cuando se incurren.

La Entidad capitaliza los intereses provenientes de créditos puente hipotecarios y otros instrumentos relacionados con el proceso de construcción en los inventarios inmobiliarios (ver nota 11).

El costo de ventas de los inventarios inmobiliarios es determinado y prorrateado con base a los costos totales de las promociones o proyectos.

La Entidad revisa el valor en libros de los inventarios inmobiliarios, ante la presencia de algún indicio de deterioro que llegara a indicar que su valor en libros pudiera no ser recuperable, estimando el valor neto de realización, cuya determinación se basa en la evidencia más confiable disponible al momento en que se hace la estimación del importe en que se espera realizarlos. El deterioro se registra si el valor neto de realización es menor que el valor en libros. Los indicios de deterioro que se consideran son, entre otros, baja en los precios de mercado, daño y deterioro en el transcurso del tiempo, la inactividad y estimaciones de costos totales de desarrollos inmobiliarios que exceden a los ingresos totales estimados y compromisos de venta en firme.

g. ***Mobiliario y equipo***

Se registran al costo de adquisición. La depreciación y la amortización se reconocen para llevar a resultados dicho costo de los activos 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 revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

La ganancia o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de mobiliario, maquinaria y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por ventas y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados.

La depreciación del mobiliario y equipo se calcula utilizando el método de línea recta, tomando en consideración la vida útil del activo relacionado y el valor residual de los mismos. La depreciación comienza en el mes en que el activo entra en operación. Las vidas útiles en promedio de los activos se encuentran dentro de los rangos siguientes:

	Vidas útiles (años)
Mobiliario y equipo	10
Vehículos	4
Maquinaria y equipo	4
Gastos de instalación	20

h. ***Costos por préstamos***

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, los cuales constituyen activos que requieren de un periodo de tiempo substancial 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.

El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables, se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser

capitalizados.

Todos los otros costos por préstamos se reconocen en los resultados durante el periodo en que se incurren.

i. ***Otros activos***

Se registran a su costo de adquisición y los costos erogados en la fase de desarrollo que dieron origen a beneficios económicos futuros se comenzaron a amortizar en 2008 en base en el método de línea recta conforme a la vida útil estimada de 15 años. La vida útil estimada, valor residual y método de amortización se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva. Los activos intangibles con vida útil indefinida que se adquieren por separado se registran al costo menos las pérdidas por deterioro acumuladas.

j. ***Comisiones pagadas***

Las comisiones pagadas a los vendedores se reconocen como gasto cuando se erogan.

k. ***Activos conservados para su venta***

Los grupos de activos disponibles para su venta se clasifican como conservados para su venta si su valor en libros será recuperable a través de una operación de venta y no mediante su desarrollo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el grupo de activos disponibles para su venta está disponible para su venta inmediata en su condición actual. La administración debe estar comprometida con la venta, misma que debe calificar para su reconocimiento como venta finalizada dentro del periodo de un año a partir de la fecha de clasificación. Durante el periodo que terminó el 31 de diciembre de 2014, la Entidad reconoció en resultados un importe de \$470,096 por concepto de estimación para pérdida por deterioro de inventarios y activos conservados para la venta, respectivamente. (Ver Nota 14).

Los activos disponibles para su venta, clasificados como conservados para su venta, se valúan al menor entre su valor en libros y el valor razonable de los activos menos los costos para su venta

l. ***Deterioro de activos de larga duración en uso***

Al final de cada periodo, la Entidad revisa el valor en libros de los activos de larga duración en uso, a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro, considerando el mayor del valor presente de los flujos netos de efectivo futuros o el precio neto de venta en el caso de su eventual disposición. El deterioro se registra si el valor en libros excede al mayor de los valores antes mencionados. Los indicios de deterioro que se consideran para estos efectos, son entre otros, las pérdidas de operación o flujos de efectivo negativos en el periodo si es que están combinados con un historial o proyección de pérdidas, depreciaciones y amortizaciones cargadas a resultados que en términos porcentuales, en relación con los ingresos, sean substancialmente superiores a las de ejercicios anteriores, competencia y otros factores económicos y legales. 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 pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa al valor estimado revisado a 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, a menos que el activo correspondiente se reconozca a un monto revaluado, en cuyo caso la reversión de la pérdida por deterioro se trata como un incremento en la revaluación.

m. ***Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles***

Al final de cada periodo sobre el cual se informa, la Entidad revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo 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 al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

n. ***Anticipos de clientes***

Los anticipos de clientes representan los recursos recibidos en efectivo de los clientes, antes de la escrituración y entrega de los inventarios inmobiliarios, por concepto de enganches, gastos y pagos recibidos durante la etapa de preventa. El saldo de anticipos de clientes se clasifica en el pasivo circulante.

o. ***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.

p. ***Beneficios a los empleados por prima de antigüedad***

Los pasivos por prima de antigüedad reconocidas en el estado de posición financiera, representan el valor presente de la obligación por beneficios definidos, ajustado por las ganancias y pérdidas actuariales no reconocidas y los costos de los servicios pasados no reconocidos, menos el valor razonable de los activos del plan. Cualquier activo que surja de este cálculo se limita a las pérdidas actuariales no reconocidas y al costo de los servicios pasados, más el valor presente de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

q. ***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.

- Impuestos a la utilidad causados

El Impuesto Sobre la Renta (ISR) se registra en los resultados del año en que se causó.

- Impuestos a la utilidad diferidos

Para reconocer el impuesto diferido se determina si, con base en proyecciones financieras, la Entidad causará ISR y reconoce el impuesto diferido que corresponda al impuesto que esencialmente pagará. Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen 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, aplicando 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 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 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, debido a que fue abrogada esta ley.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, excepto cuando la Entidad es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se revertirá en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrán utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se revertirán en un futuro cercano.

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.

r. ***Activos financieros***

Los activos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros se suman o reducen del valor razonable de los activos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

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), costo amortizado, inversiones, conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta (AFS, por sus siglas en inglés) y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan en base a 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. A la fecha de informe de los estados financieros consolidados la Entidad solo contaba con instrumentos financieros clasificados como cuentas por cobrar.

- **Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido**

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y sujetos a riesgos poco significativos 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 resultados del periodo. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones en

Certificados de la Tesorería de la Federación, fondos de inversión y mesa de dinero. El efectivo restringido representa los fondos depositados en fideicomisos, los desembolsos son autorizados por el comité técnico del fideicomiso (ver nota 8).

- **Préstamos y partidas por cobrar**

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

La Entidad da de baja una cuenta por cobrar únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

- **Método de la tasa de interés efectiva**

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento financiero 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 activo o pasivo deuda o, cuando es apropiado, un periodo menor, al valor en libros neto al momento del reconocimiento inicial.

- **Deterioro de activos financieros**

Los activos financieros se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al final de cada periodo sobre el cual se informa. 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 estimados del activo financiero han sido afectados.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar a clientes, los activos que se han sujetado 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 que superen el periodo de crédito, así como cambios observables en las condiciones económicas nacionales y locales que se correlacionen con el incumplimiento en los pagos.

Cuando se considera que un activo financiero disponible para la venta está deteriorado, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidas en otros resultados integrales se reclasifican a los resultados del periodo.

s. ***Instrumentos financieros***

Todos los activos y pasivos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos instrumentos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son medidos al valor razonable.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero o costo financiero a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos base de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto) con el importe neto en libros del activo o pasivo financiero.

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías específicas: “activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados”, “inversiones conservadas al vencimiento”, “activos financieros disponibles para su venta” y “préstamos y cuentas por cobrar”. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento de su reconocimiento inicial. Los activos financieros de la Entidad consisten en: cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar.

La Entidad no tiene activos o pasivos financieros clasificados a su valor razonable con cambios a través de resultados, ni instrumentos compuestos.

t. ***Instrumentos financieros derivados***

La Entidad reconoce todos los activos o pasivos que surgen de las operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado consolidado de posición financiera a su valor razonable, independientemente del propósito de su tenencia. El valor razonable se determina con base en precios de mercados reconocidos y cuando no cotizan en un mercado, se determina con base en técnicas de valuación aceptadas en el ámbito financiero.

La Entidad obtiene financiamientos bajo diferentes condiciones; cuando estos son a tasa variable, con la finalidad de reducir su exposición a riesgos de volatilidad en tasas de interés, contrata instrumentos financieros derivados. La negociación con instrumentos derivados se realiza sólo con instituciones de reconocida solvencia. La política de la Entidad es no realizar operaciones con propósitos de especulación con instrumentos financieros derivados.

Cuando los derivados son contratados con la finalidad de cubrir riesgos y cumplen con todos los requisitos de cobertura, se documenta su designación al inicio de la operación de cobertura, describiendo el objetivo, características, reconocimiento contable y como se llevará a cabo la medición de la efectividad, aplicables a esa operación.

Ciertos instrumentos financieros derivados, aunque son contratados con fines de cobertura desde una perspectiva económica, por no cumplir con todos los requisitos que exige la normatividad, para efectos contables, se han designado como de negociación. La fluctuación en el valor razonable de esos derivados se reconoce en los gastos por intereses.

u. ***Gastos de emisión de certificados bursátiles***

Los gastos relacionados con la emisión de certificados bursátiles se registran al costo, y se amortizan durante la vida de la deuda, que es en promedio de cuatro años. Estos gastos se presentan formando parte de los certificados bursátiles en el balance general consolidado.

v. ***Utilidad por acción***

La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la utilidad neta integral atribuible a la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio.

w. ***Reconocimiento de ingresos***

*Ingresos por ventas inmobiliarias*

Los ingresos por venta de vivienda se reconocen como ingresos una vez que las viviendas están terminadas y se han transferido todos los derechos, beneficios y obligaciones de la vivienda al comprador, lo cual ocurre al momento de la escrituración y entrega de la vivienda.

*Ingresos por construcción y prestación de servicios*

En los contratos de construcción y prestación de servicios de construcción, la Entidad reconoce los ingresos a través de porcentaje de obra ejecutada por referencia a la etapa de terminación de conformidad con la NIC 11, “Contrato de construcción” identificando los ingresos en proporción a los

costos incurridos, mediante la aprobación del avance de obra por parte de los clientes.

Cuando el resultado de un contrato de construcción no pueda ser estimado confiablemente, los ingresos se reconocen en la medida en que sea probable que los costos incurridos serán recuperables: Los costos del contrato se reconocen como gastos del periodo en que se incurren.

Cuando es probable que los costos totales del contrato superen el total de los ingresos del contrato, la pérdida estimada se reconoce inmediatamente en resultados.

Las cantidades recibidas antes que el trabajo haya sido ejecutado se incluyen en el estado consolidado de situación financiera, como un pasivo, como anticipos recibidos. Las cantidades facturadas por el trabajo realizado, pero aún no pagados por el cliente se incluye en el estado consolidado de situación financiera en otras cuentas a cobrar.

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen durante el periodo en que se presta el servicio.

## **6. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones**

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, las cuales se describen en la Nota 4, la administración de la Entidad realiza juicios, estimaciones y presunciones sobre algunos importes de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y presunciones asociadas se basan en la experiencia y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y presunciones subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros, si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

Los juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre al aplicar las estimaciones efectuadas a la fecha de los estados financieros consolidados, y que tienen un riesgo significativo de derivar un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el siguiente período financiero son como sigue:

- a. La Entidad tiene pérdidas fiscales por recuperar acumuladas por las cuales tiene que evaluar la recuperabilidad previo al reconocimiento de un activo diferido.
- b. Como se indica en la Nota 3, la Entidad reconoce ingresos al transferir a sus clientes los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes inmuebles. La gerencia considera los criterios detallados en la Norma Internacional de Contabilidad (IAS) 18 Ingresos y la IFRIC 15 de Contratos para la Construcción de Bienes Raíces para determinar el momento apropiado para el reconocimiento de ingresos de la Entidad. Asimismo, la Entidad realiza estimaciones y asignaciones de costos que impactan la determinación de la utilidad bruta.
- c. La Entidad revisa la vida útil estimada, así como los valores residuales de mobiliario y equipo al final de cada período anual. El grado de incertidumbre relacionado con las estimaciones de las vidas útiles está relacionado con los cambios en el mercado y la utilización de los activos por los volúmenes de producción.
- d. Para la determinación del impuesto diferido, la Entidad debe realizar proyecciones en los que involucra ingresos futuros gravables sobre el periodo durante el cual los impuestos diferidos se revertirán para establecer si durante esos años se espera pagar ISR.
- e. La Entidad está sujeta a transacciones o eventos contingentes sobre los cuales utiliza juicio profesional en el desarrollo de estimaciones de probabilidad de ocurrencia, los factores que se consideran en estas estimaciones son la situación legal a la fecha de la estimación, y la opinión de los asesores legales.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de

diciembre de 2014, es posible que los acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (incrementándolas o disminuyéndolas) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros consolidados.

#### 7. Transacciones no monetarias

Durante el ejercicio, la Entidad celebró la siguiente actividad financiera y de inversión no monetaria que no se reflejan en los estados consolidados de flujos de efectivo:

- La entidad tiene intereses devengados no pagados por \$50,931

#### 8. Efectivo, equivalente de efectivo y efectivo restringido

En los estados consolidados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo, bancos e inversiones en instrumentos del mercado monetario, netos de sobregiros bancarios pendientes. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo sobre el que se informa como se muestra en el estado consolidado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de posición financiera como sigue:

	2015	2014
Efectivo y equivalente de efectivo	\$ 87,560	\$ 85,841
Efectivo restringido (1) y (2)	<u>368,430</u>	<u>491,931</u>
	<u>\$ 455,990</u>	<u>\$ 577,232</u>

(1) El efectivo restringido al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre del 2014, corresponde a depósitos en cuentas bancarias de CIBanco, S.A. Institución de banca múltiple, División Fiduciaria del fideicomiso Maestro F/002096, el cual es disponible a través de las instrucciones del comité técnico del fideicomiso.

(2) El efectivo restringido al 31 de marzo de 2015, corresponde a depósitos en cuentas bancarias de HSBC, S.A. Institución de banca múltiple, División Fiduciaria del fideicomiso HSBC F/262048, el cual es disponible a través de las instrucciones del comité técnico del fideicomiso.

#### 9. Cuentas por cobrar a clientes

a. Al 31 de marzo del 2015 y 31 de diciembre del 2014, se integra como sigue:

	2015	2014
Cientes por venta de vivienda de interés social	\$ 13,205	\$ 13,205
Cientes por venta de vivienda de interés medio y residencial.	<u>23,986</u>	<u>23,986</u>
	37,191	37,191
Reserva de cuentas incobrables	<u>(12,792)</u>	<u>(26,166)</u>
	<u>\$ 24,399</u>	<u>\$ 11,025</u>

Las cuentas por cobrar a clientes que se revelan arriba se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar y por lo tanto se valúan al costo amortizado.

b. Antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas pero no incobrables

	2015	2014
90- 180 días	\$ 10,613	\$ 4,785
Más de 180 días	<u>13,786</u>	<u>6,216</u>
Total	<u>\$ 24,399</u>	<u>\$ 11,001</u>

**Concentración de riesgos crediticios**

La Entidad desarrolla y vende vivienda a través de los principales fondos de vivienda del país, tales como el Instituto Nacional del Fondo de Ahorro para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT), el Fondo de la vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), adicionalmente participa en el mercado de vivienda media y residencial financiado por la banca comercial, las sofoles y operaciones de contado.

Al determinar la recuperabilidad de una cuenta por cobrar, la Entidad considera cualquier cambio en la calidad crediticia de la cuenta a partir de la fecha en que se otorgó inicialmente el crédito hasta el final del periodo sobre el que se informa. La Entidad ha reconocido una estimación para cuentas incobrables, debido a que existió cambio significativo en la calidad crediticia, no obstante cuando la entidad conoce que no será recuperado se registra a los resultados del periodo.

Antes de aceptar cualquier nuevo cliente, la Entidad utiliza un sistema externo de calificación crediticia para evaluar la calidad crediticia del cliente potencial y define los límites de crédito por cliente. Los límites y calificaciones atribuidos a los clientes son realizados por las instituciones públicas y privadas que son las que otorgan los créditos hipotecarios directamente a los clientes. El 100% de las cuentas por cobrar a clientes que no están vencidas ni deterioradas, tienen la mejor calificación de crédito atribuible de acuerdo al sistema externo de calificación crediticia usado por la Entidad. Ningún cliente representa más del 5% del saldo total de las cuentas por cobrar a clientes.

**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. Sin embargo, la situación actual de la Entidad y su limitado acceso al crédito, podrían impedir el desarrollo de su proyección y en consecuencia incurrir en incumplimiento ante su cliente.

La exposición máxima al riesgo de crédito está representada por los valores en libros en el estado consolidado de posición financiera.

Respecto a los clientes, el riesgo surge principalmente por la insolvencia de clientes al momento de completar el pago correspondiente al enganche de la vivienda, es decir el impedimento del pago de la diferencia entre el precio de venta de las viviendas y los créditos otorgados por los institutos de vivienda, sin embargo se mantiene una cartera de clientes, con un nivel de endeudamiento acotado en cada uno de ellos y además se realizan estudios individuales de su capacidad de endeudamiento.

**10. Otras cuentas por cobrar**

	2015	2014
Cuentas por cobrar por venta de activos no estratégicos (1)	\$ 6,080	\$ 8,080
Deudores diversos	<u>67,905</u>	<u>69,685</u>
	<u>\$ 73,985</u>	<u>\$ 77,765</u>

- (1) Las cuentas por cobrar por la venta de activos no estratégicos tienen vencimiento menor a 12 meses por lo que son clasificados a corto plazo.

## 11. Inventarios inmobiliarios

	2015	2014
Obras en proceso	\$ 798,676	\$ 781,008
Almacén de materiales	1,302	1,302
Terrenos	<u>278,883</u>	<u>278,883</u>
	1,078,861	1,061,193
Menos: Inventarios inmobiliarios a largo plazo	<u>(669,872)</u>	<u>(664,127)</u>
	<u>\$ 408,988</u>	<u>\$ 397,066</u>

Los inventarios reconocidos en el costo de ventas por consumo de inventarios durante el periodo con respecto a las operaciones continuas al 31 de diciembre del 2014 fueron de \$71,509.

### a. *Indicios de deterioro*

La Entidad al 31 de diciembre de 2014 llevo a cabo la revisión del valor en libros de los inventarios inmobiliarios, misma que dio como resultado la creación de una provisión por indicios de deterioro por un monto de \$470,096 a efecto de que los inventarios inmobiliarios reflejen costos al momento de la reactivación en la comercialización y reflejen la capacidad de operación y administración de la empresa libres de cualquier carga de gestión.

### b. *Inventarios otorgados en garantía*

Para garantizar préstamos bancarios de la Entidad, se otorgaron en garantía inventarios con valor en libros de aproximadamente de \$ 870,090 y \$ 911,081 al 31 de Marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014 respectivamente (ver Notas 15 y 17). La Entidad no está autorizada para otorgar estos inventarios en garantía de otros préstamos.

Durante 2015, el monto invertido en la adquisición de activos calificables ascendió a \$25,767. La Compañía suspendió la capitalización del RIF a partir 2013 por que se suspendieron temporalmente las actividades de producción.

## 12. Mobiliario y equipo

	2015	2014
Mobiliario y equipo	\$ 42,388	\$ 41,861
Vehículos	3,580	3,580
Maquinaria y equipo	7,486	7,486
Gastos de instalación	<u>30,553</u>	<u>30,553</u>
	84,007	83,480
Depreciación y amortización acumulada	<u>(82,480)</u>	<u>(82,340)</u>
	<u>\$ 1,527</u>	<u>\$ 1,140</u>

	Mobiliario y equipo	Vehículos	Maquinaria y equipo	Gastos de Instalación	Total
Activos fijos depreciables					
Saldo al 31 de diciembre de 2014	\$ 41,861	\$ 3,580	\$ 7,486	\$ 30,553	\$ 83,480
Adquisiciones	527				527
Ventas	\$ -	-	-	-	-
Saldo al 31 de Marzo de 2015	<u>\$ 42,388</u>	<u>\$ 3,580</u>	<u>\$ 7,486</u>	<u>\$ 30,553</u>	<u>\$ 84,007</u>
Depreciación acumulada					
Saldo al 31 de diciembre de 2014	\$ (40,721)	\$ (3,580)	\$ (7,486)	\$ (30,553)	\$ (82,340)
Gasto por depreciación	(140)		-	-	(140)
Bajas de activos			-	-	
Saldo al 31 de Marzo 2015	<u>\$ (40,861)</u>	<u>\$ (3,580)</u>	<u>\$ (7,486)</u>	<u>\$ (30,553)</u>	<u>\$ (82,480)</u>
Saldo Neto	<u>\$ 1,527</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,527</u>

### 13. Otros activos

Adquisición y gastos efectuados por la licencia del proyecto Sare en línea, que consiste en la implementación de una plataforma de tecnología de información, la cual al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre del 2014 no se encuentra en operación.

	2015	2014
Proyecto Sare en línea	\$ 83,601	\$ 83,601
Amortización acumulada	(39,565)	(39,565)
Perdida por deterioro	(44,036)	(44,036)
	0	0
Inversión en acciones de asociadas	2,855	2,855
	<u>\$ 2,855</u>	<u>\$ 2,855</u>

### 14. Activos conservados para su venta

	2015	2014
Activos conservados para su venta	\$ 43,852	\$ 43,742
Estimación en el valor de los activos conservados para la venta	-	-
	43,852	43,742
A largo plazo	-	-
	<u>\$ 43,852</u>	<u>\$ 43,742</u>
Pasivos asociados con activos conservados para su venta	<u>\$ 54,690</u>	<u>\$ 75,195</u>

La entidad al 31 de diciembre de 2014 tiene un acuerdo con Banco Santander, S.A. de otorgar en dación inventario por \$43,096 y pago en efectivo por un monto de \$22,000 con lo cual se saldaria el crédito cuyo capital es de \$60,967.

Al 31 de diciembre de 2014, la Entidad reconoció en los resultados un monto de \$470,096, correspondiente a una estimación para dejar valuados los activos y los activos conservados para su venta a su valor neto de realización, estimación por deterioro que se origina por la inactividad productiva en los proyectos que integran el inventario.

Los cambios en la estimación en el valor de los activos conservados para la venta, son como sigue:

	2015	2014
Saldo al inicio del año	\$ (95,617)	\$ (611,044)
Estimación en el valor de los activos	-	(470,096)
Aplicación a resultados	<u>-</u>	<u>985,523</u>
Saldo al final del año	<u>\$ (95,617)</u>	<u>\$ (95,617)</u>

Para garantizar préstamos bancarios de la Entidad, se otorgaron en garantía activos mantenidos para la venta con valor en libros de aproximadamente \$43,096 al 31 de Marzo del 2015 y \$43,096 al 31 de diciembre de 2014 (ver Notas 15 y 17). La Entidad no está autorizada para otorgar estos activos mantenidos para la venta en garantía de otros préstamos.

#### 15. Préstamos de instituciones financieras

Consisten en créditos puente con garantía hipotecaria y créditos simples con garantía hipotecaria constituida sobre los terrenos, obra y viviendas de los desarrollos financiados con estos créditos, y generan interés a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) más dos a cinco puntos porcentuales.

A continuación se integra el detalle de los préstamos de instituciones financieras:

	2015	2014
Créditos simples sin garantía hipotecaria, devenga intereses a la tasa TIIE más 4 puntos y con vencimiento en 2012. Con una línea de crédito de hasta \$112,811. Con BBVA Bancomer, S. A.	\$ 34,461	\$ 36,084
Créditos simples con garantía hipotecaria, que devengan intereses a la tasa TIIE más un rango de 4.40 a 4.45 puntos y con vencimientos en 2012 y 2013. Con líneas de crédito fijadas para cada uno de los contratos. Con Banco Santander, S.A.	54,690	75,195
Créditos simples con garantía hipotecaria de terreno, devenga intereses a la tasa TIIE más 4 puntos y con vencimiento en 2016. Con una línea de crédito autorizado	5,034	-

	2015	2014
de hasta \$5,000. Con Capital I Reserva, S.A. de C.V., S.O.F.O.M..		
Créditos simples con garantía hipotecaria de terrenos, devenga intereses a la tasa TIIE más 5.5 y 6 puntos y con vencimiento en 2013. Con una línea de crédito de hasta \$58,551. Con Apoyo Inmobiliario, S. A.	-	5,490
Crédito cuenta corriente con garantía, devenga intereses a la tasa TIIE más 4 puntos y con vencimiento en 2013. Con una línea de crédito autorizado de hasta \$951. Con Banco Mercantil del Norte, S. A.	951	951
Crédito simple con garantía hipotecaria de terrenos, devenga intereses a la tasa TIIE más 5 puntos y con vencimiento en 2014. Con una línea de crédito de hasta \$110,000. Con Banamex, S. A.	7,217	7,053
Créditos simples con garantías hipotecarias de terrenos, devenga intereses a la tasa TIIE más 4.75 puntos y con vencimientos en marzo de 2016. Con líneas de crédito fijadas para cada uno de los contratos. Con HSBC de México, S. A.	-	154,530
Crédito simple con garantía hipotecaria de terreno, devenga intereses a la tasa TIIE más 6 puntos y con vencimientos en 2014, con una línea de crédito autorizado de hasta \$13,500. Con Banco Mifel, S. A.	<u>9,500</u>	<u>9,500</u>
	111,854	288,802
Más - Pasivo a Largo plazo - corriente (Nota 15)	<u>758,236</u>	<u>618,385</u>
Total	870,090	907,188
Menos- Pasivo asociado directamente con activos clasificados como mantenidos para su venta	<u>(54,699)</u>	<u>(75,195)</u>
Total	<u>\$ 815,391</u>	<u>\$ 831,993</u>

**16. Anticipo de clientes**

	2015	2014
Anticipos de clientes de vivienda de interés social	\$ 7,040	\$ 3,210
Anticipos de clientes de vivienda de interés medio residencial	<u>18,150</u>	<u>8,786</u>
	<u>\$ 25,190</u>	<u>\$ 11,996</u>

**17. Pasivo a largo plazo**

a. El pasivo a largo plazo se integra como sigue:

	2015	2014
Créditos simples con garantías hipotecarias de terrenos, devenga intereses a la tasa TIIE más un rango de 4.50 a 4.75 puntos y con vencimientos de 2017 y 2019. Con líneas de crédito fijadas para cada uno de los contratos. Con HSBC de México, S. A.	\$ 499,893	\$ 339,801
Créditos simples con garantía hipotecaria de terrenos, devenga intereses a la tasa TIIE más 5 puntos y con vencimiento en 2014 y 2017. Con línea de crédito de hasta \$140,000. Con Banamex, S. A.	130,835	127,749
Créditos simples con garantía hipotecaria de terrenos, devenga intereses a la tasa TIIE más 4.75 puntos y con vencimiento en 2014 y 2017. Con una línea de crédito de hasta \$189,778. Con IXE Banco, S. A. IBM Grupo Banorte	46,296	45,061
Créditos simples sin garantía hipotecaria, devenga intereses a la tasa TIIE más 3.8 puntos y con vencimiento en 2017. Con una línea de crédito de hasta \$505,476. Con BBVA Bancomer, S. A.	72,860	72,876
Créditos simples con garantías hipotecarias de terrenos, devenga intereses a la tasa TIIE más un rango de 3.5 a 4 puntos y con vencimientos en 2017. Con líneas de crédito fijadas para cada uno de los contratos. Con Banorte, S. A.	<u>8,352</u>	<u>32,898</u>
	<u>758,236</u>	<u>618,385</u>
Menos:		

Pasivo a Largo plazo - corriente (1)	<u>(758,236)</u>	<u>(618,835)</u>
Total	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

- (1) Los créditos están sujetos al cumplimiento de ciertas razones financieras que se refieren a los niveles de deuda con costo a utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortización (UAFIDA), UAFIDA a gasto financiero y monto de capital contable. Sin embargo, debido a la disminución en la producción y venta de vivienda de interés social e interés medio y residencial, la Entidad ha infringido algunas cláusulas restrictivas, lo que puede ocasionar que el pasivo pueda ser exigible a voluntad del prestamista, por lo tanto, los pasivos en esta condición fueron clasificados a corto plazo. (Ver Nota 15). Sin embargo a la fecha de emisión de los estados financieros las instituciones financieras no han manifestado intención alguna de pago anticipado.

Los vencimientos del pasivo a largo plazo son:

Año	
2017	\$ 258,343
2019	<u>499,893</u>
	<u>\$ 758,236</u>

b. Certificados Bursátiles

Con oficio No. 153-17415-2008 del 8 de julio de 2008, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorizó a la Entidad la emisión de un programa de certificados bursátiles hasta por \$462,000 para el pre pago del Certificado Bursátil, emitido el 7 de marzo de 2006 con oficio No.153-515849-2006. El valor de los certificados bursátiles será de \$100.00 pesos cada uno. El programa de certificados bursátiles tendrá una vigencia de 5 años, con una tasa de interés flotante en base a TIIE más 2.06 puntos.

Los Certificados Bursátiles están sujetos al cumplimiento de ciertas razones financieras que se refieren a los niveles de deuda con costo a UAFIDA, UAFIDA a gastos financiero, inventarios a deuda con costo y activo circulante a pasivo circulante. Debido a los efectos generados por la aplicación de la INIF 14 reconocidos en 2009, la estructura financiera de la Entidad presentó modificaciones que resultaron desfavorables respecto al cumplimiento de dichas razones financieras.

Con fecha 6 de julio de 2010, en asamblea extraordinaria de los tenedores de los Certificados Bursátiles CB Sare 08 se acordó modificar algunas limitaciones financieras incluidas en los clausulados de dicho bono. La asamblea de tenedores de los certificados CB Sare 08 otorgo las dispensas solicitadas a cambio de modificar la tasa de interés que paga este bono. Los términos y acuerdos de la asamblea se comunicaron en su oportunidad a través de la Bolsa Mexicana de Valores. Los tenedores aprobaron un esquema de sobretasas crecientes que incentiva el menor grado de apalancamiento de la empresa. De esta manera conforme se reduce el nivel de deuda disminuye la tasa de interés. Este acuerdo permite adecuar, de una manera más flexible y precisa, el costo de la deuda en relación al grado de apalancamiento de la operación.

Con fecha 14 de junio de 2011, se celebró la Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles SARE CB08, que se aprobaron los siguientes acuerdos:

1. Crear dos subsidiarias (subserie "1" y la subserie "2") de Certificados Bursátiles con diferentes características entre sí.
2. Autorizar el aumento del plazo de vigencia del título "SARE 08-02" que representará la subserie "2" a fin de que la fecha de vencimiento de dicha serie sea el 22 de Octubre de 2015.
3. Constar que 3,913,634 Certificados Bursátiles representado por los Tenedores presentes, que equivalen al 85% del total de los Certificados Bursátiles en circulación, eligieron mantener en custodia certificados "SARE 08" de la subserie "1" exactamente todas y cada una de las características económicas y legales, derechos y obligaciones de los Certificados Bursátiles.
4. Constar que 410,366 Certificados Bursátiles representado por los Tenedores presentes, que equivalen al 9% del total de los Certificados Bursátiles en circulación, eligieron sustituir los Certificados Bursátiles "SARE 08" que actualmente poseen, por los certificados "SARE 08" de la subserie "2" los cuales estarán representados por el título "SARE 08-02".
5. Constar que 296,000 Certificados Bursátiles representados por los Tenedores, que equivalen al 6% del total de los Certificados Bursátiles, todos ellos ausentes en la Asamblea, deberán mantener en su custodia los certificados "SARE 08" de la serie "1", mismo que estarán representados por el título "SARE 08", los cuales mantienen las condiciones originales.
6. La amortización del principal de los Certificados Bursátiles Subserie 1 se hará en 4 pagos. La primera amortización de estos certificados se realizará en el mes de julio de 2012 y la última en diciembre de 2013 por un monto de \$70,160 cada una.
7. La amortización del principal de los Certificados Bursátiles Subserie 2 se hará en 6 pagos. La primera amortización de estos certificados se realizará en el mes de julio de 2013 y la última en octubre de 2015 por un monto de \$5,700 cada una.

Con fecha 22 de mayo de 2012, se celebró la Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles SARE CB08 y CB08-2 correspondientes a las subseries 1 y 2, respectivamente, mediante los cuales se acordó la recalendarización de dichos certificados bursátiles, aprobándose los siguientes acuerdos:

1. Plazo de 3 años para el pago de capital y 2 años de gracia.
2. Amortizaciones de capital semestrales a partir de julio de 2014.
3. Los pagos de intereses se efectuarán de la siguiente manera:
4. Septiembre 2012 – periodo extraordinario de junio a septiembre con tasa de TIIE 28 días + 600 puntos base (pbs).
5. Intereses a partir de diciembre 2012 – periodo trimestral con tasa de TIIE 28 días + 550 puntos base.
6. Intereses a partir de 2013 serán pagados trimestralmente con tasa de interés de TIIE 28 días + sobre tasa que varía entre 750 a 450 puntos base
7. Sin comisión por recalendarización.
8. Sin comisión por pre-pago.

Con fecha 27 de junio de 2013 se celebró Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles SARE CB08 y CB08-2 correspondientes a las subseries 1 y 2, respectivamente, aprobándose los siguientes acuerdos:

1. Pago de los intereses de los certificados bursátiles con clave de pizarra SARE 08 y SARE 08-2 correspondientes al periodo de abril-junio, julio-septiembre y octubre - diciembre del año en curso, sea de 1 millón de pesos en cada trimestre.
2. Prórroga por el diferencial de intereses que representan aproximadamente 7.6 MDP por cada trimestre, sin que estos generen ningún cargo adicional de intereses.
3. El pago será en la siguiente manera; el diferencial de los intereses acumulados de los tres cupones de los cuales se solicitó prórroga se pagaran proporcionalmente durante los 12 pagos

trimestrales restantes. El primer pago sería el 31 de marzo del 2014 y el último el 30 de diciembre 2016.

Con fecha 27 de marzo de 2014 se celebró la Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles con clave de pizarra SARE 08 y SARE 08-2, mediante la cual se aprobó prórroga para el pago de los intereses de los Certificados Bursátiles que tenían vencimiento el 31 de marzo de 2014 por un importe de \$2,967, para pagarse en 90 días naturales, más 90 días de prórroga previa autorización de la asamblea de tenedores.

Con fecha 27 de marzo de 2014 en la Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles se informó a los tenedores, la opción de reestructura y financiamiento respecto al pago de los Certificados Bursátiles solicitando a la CNBV la oferta pública de adquisición (la OPA) consistente en la recompra de las distintas posiciones que cada tenedor ostente de los Certificados Bursátiles a un determinado precio, el cual será conocido hasta el momento de realizarla.

En abril de 2014 la entidad a través de una de sus subsidiarias, Sare Sureste, S.A. de C.V. y subsidiarias celebró un contrato de préstamo mercantil con TKSC E- Web, S.A. de C.V., mediante el cual esta última otorgó un préstamo de \$94.5 millones de pesos con el objeto de realizar una oferta pública de adquisición de cuando menos el 75% de los certificados bursátiles SARE 08 y SARE 08-2, con lo cual se les ofreció a los tenedores la opción de recuperar parte de su inversión.

Con fecha 24 de abril de 2014 mediante oficio No. 153/106596/2014 se obtuvo autorización de la CNBV para realizar una oferta pública de adquisición de los certificados bursátiles identificados con clave de pizarra "SARE 08" y "SARE 08-2" que deberá dar inicio en un plazo de 30 días hábiles, con las siguientes características:

- a) El número de certificados a adquirir es hasta 2,806,412 de la serie "SARE 08" y hasta 341,970 de la serie "SARE 08-2"
- b) El precio de la oferta es de \$30 pesos por cada certificado
- c) El monto total de la oferta es hasta \$94,451 del 100% de los títulos en circulación
- d) El periodo de la oferta comprenderá un plazo de veinte días a partir del inicio de la oferta
- e) El Intermediario de la operación es Invex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Invex Grupo Financiero.

El 29 de abril de 2014 se abrió la oferta pública de adquisición (OPA) la cual se concluyó el 10 de junio de 2014, logrando exitosamente una compra del 75.83% de los certificados en circulación.

Con fecha 24 de junio de 2014 se celebró la Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles con clave de pizarra SARE 08 y SARE 08-2, mediante la cual se aprobó la capitalización de los 5 periodos de intereses pendientes de pago correspondientes a los periodos del 31 de marzo al 30 de junio de 2013; del 30 de junio al 30 de septiembre de 2013; del 30 de septiembre al 31 de diciembre de 2013; del 31 de diciembre de 2013 al 31 de marzo de 2014 y del 31 de marzo al 30 de junio de 2014 que en conjunto suman \$42,940. A partir del 30 de junio de 2014 los intereses serán calculados, durante un plazo de 60 (sesenta) meses, los cuales deberán también ser capitalizados trimestralmente al saldo insoluto, a una tasa de interés bruto anual calculada mediante la adición de 3.5% a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) que dé a conocer el Banco de México.

Al término de los 60 (sesenta) meses, es decir al día 1 de julio del 2019, se realizarán amortizaciones trimestrales sucesivas iguales por un periodo de 5 años.

Se prorrogan las obligaciones de hacer y no hacer del Emisor, para que éstas sean suspendidas hasta el inicio del periodo de amortización, es decir hasta el 1 de julio de 2019.

Adicional a los acuerdos antes mencionados la Emisora ofreció amortizar anticipadamente en especie los Certificados Bursátiles mediante un pagare privado, a una tasa de TIIE +4.5 %

El 20 de agosto de 2014 en Asamblea General Extraordinaria de accionistas se obtuvo autorización para llevar a cabo el aumento de capital social en su parte fija a través de la capitalización de ciertos pasivos y de una aportación de recursos frescos.

El 24 de septiembre de 2014 se llevó a cabo la capitalización del 75.83% de los certificados es decir 2,070,144 de la serie "SARE 08" y 317,390 de la serie "SARE 08-2" por un importe total de \$272,535.

El saldo por pagar de la emisión al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, es como sigue:

	2015	2014
Sare 08 subserie 1	\$ 88,084	\$ 86,612
Sare 08 subserie 2	2,944	2,894
	<u>\$ 91,028</u>	<u>\$ 89,507</u>

## 18. Instrumentos financieros

### a. Administración de riesgos de capital

La Entidad administra su capital para asegurar que sus subsidiarias tendrán la capacidad de continuar como negocio en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización en el uso de los saldos de deuda y capital. La estrategia general de la Entidad no ha sido alterada en comparación con la del 31 de diciembre 2014.

La Entidad administra su nivel de endeudamiento para asegurar que continuará como negocio en marcha. Al 31 de marzo del 2015, la estructura de capital se mantiene a un nivel de endeudamiento de \$961,118. Esta deuda se encuentra compuesta por \$870,090 (90.%) de financiamiento a través de créditos puente y líneas corporativas de corto plazo, y \$91,028 (10%) de certificados bursátiles a largo plazo y el capital de la Entidad (compuesto por capital social emitido como se revela en las Notas 18 y 22 respectivamente).

La Entidad no está sujeto a requerimiento alguno impuesto externamente para la administración de su capital.

	2015	2014
Deuda (i)	\$ 961,118	\$ 996,695
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	<u>(455,990)</u>	<u>(577,232)</u>
Deuda neta	<u>\$ 505,128</u>	<u>\$ 419,463</u>
Capital contable (ii)	<u>\$ 1,177,065</u>	<u>\$ 1,203,041</u>
Índice de deuda neta a capital contable	<u>42.91%</u>	<u>34.87%</u>

(i) La deuda se define como préstamos de instituciones de crédito y deuda a largo y corto plazo.

(ii) El capital contable incluye todas las reservas y el capital social de la Entidad que son administrados como capital.

b. *Categorías de los instrumentos financieros* – Al 31 de marzo del 2015 y al 31 de diciembre de 2014 las categorías de los instrumentos financieros son como se describe a continuación.

Activos y pasivos financieros	2015	2014
-------------------------------	------	------

**Activos**

Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 455,990	\$ 577,232
Cuentas por cobrar a clientes	24,399	11,025
Otras cuentas por cobrar	<u>73,985</u>	<u>77,765</u>
	<u>\$ 554,374</u>	<u>\$ 666,022</u>

**Pasivos**

A costo amortizado:

Préstamos de instituciones de crédito y deuda a largo plazo	\$ 870,090	\$ 907,188
Proveedores y proveedores de terreno	175,509	134,110
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14,492	14,492
Anticipos de clientes	25,190	11,996
Certificado Bursátil	<u>91,028</u>	<u>89,507</u>
	<u>\$ 1,176,309</u>	<u>\$ 1,157,293</u>

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.

- c. **Administración del nivel de apalancamiento** – La Entidad administra su nivel de endeudamiento para asegurar que continuará como negocio en marcha. Al 31 de marzo del 2015 se mantiene un nivel de endeudamiento de \$997 millones entre créditos puente y líneas corporativas.
- d. **Administración del riesgo de tasa de interés** – La Entidad se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que su deuda está principalmente sostenida en tasas variables. Una variación de 100 puntos base en la tasa TIIE, tasa de referencia en los préstamos se incrementa o disminuye y todas las otras variables permanecen constantes, el costo de préstamos capitalizado en inventarios inmobiliarios se hubiera incrementado o disminuido en \$6,987 y \$9,967, al 31 de marzo del 2015 y al 31 de diciembre de 2014, respectivamente, y por lo tanto no hubiera afectado la utilidad ni el capital contable a esas fechas, sino hasta reconocer la venta de dichos inventarios, neto de sus efecto de impuestos.

En la siguiente tabla se muestran los saldos de los créditos contratados por la Entidad al 31 de Marzo del 2015 y al 31 de diciembre de 2014, en su mayoría a tasa variable (TIIE más sobretasa aplicable):

Deuda		Interés	2015	2014
Bancarios	Corto plazo	Tasa variable	\$ 870,090	\$ 907,788
Bursátil	Corto plazo	Tasa variable	-	-
Bursátil	Largo plazo	Tasa variable	<u>91,028</u>	<u>89,507</u>
Total			<u>\$ 961,118</u>	<u>\$ 996,695</u>

- e. **Administración de otros riesgos de mercado** – La Entidad considera que no tiene exposición relevante a riesgos de moneda extranjera.

En el caso de los insumos, alzas en el costo de materiales de construcción, entre ellos, acero, concreto, mano de obra, entre otros, pueden afectar los resultados de los proyectos y por ende, la Entidad con el fin de minimizar este impacto, tiene como estrategia el fijar el precio de los principales insumos con los proveedores. Sin embargo, no existen instrumentos financieros que expongan a la Entidad de manera significativa por estos riesgos de precios.

- f. **Administración del riesgo de liquidez** – La Entidad administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas y créditos bancarios, mediante la vigilancia cuantitativa de sus flujos de efectivo proyectados y reales.

Las fuentes de financiamiento consisten en: créditos simples con garantía hipotecaria constituida sobre los terrenos, obra y viviendas de los desarrollos financiados con estos créditos, créditos corporativos garantizados por activos inmobiliarios, así como certificados bursátiles. La Entidad para satisfacer los principales requerimientos de efectivo, financiamiento del desarrollo y construcción de viviendas así como la compra de terrenos recurre al financiamiento de préstamos bancarios de deuda bursátil.

- g. **Valor razonable de los instrumentos financieros** – El valor razonable de los instrumentos financieros que se presentan abajo ha sido determinado por la Entidad usando la información disponible en el mercado u otras técnicas de valuación que requieren de juicio para desarrollar e interpretar las estimaciones de valores razonables, asimismo utiliza supuestos que se basan en las condiciones de mercado existentes a cada una de las fechas del balance general. Consecuentemente, los montos estimados que se presentan no necesariamente son indicativos de los montos que la Entidad podría realizar en un intercambio de mercado actual. El uso de diferentes supuestos y/o métodos de estimación podrían tener un efecto material en los montos estimados de valor razonable.

Los instrumentos financieros que se miden luego del reconocimiento inicial al valor razonable, agrupados en Niveles que abarcan del 1 al 3 con base en el grado al cual se observa el valor razonable son:

- Nivel 1 las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para pasivos o activos idénticos;
- Nivel 2 las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de indicadores distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1 pero que incluyen indicadores que son observables para un activo o pasivo, ya sea directamente a precios cotizados o indirectamente es decir derivados de estos precios; y
- Nivel 3 las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los indicadores para los activos o pasivos que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

Los importes de efectivo y equivalentes de efectivo de la Entidad, así como las cuentas por cobrar y por pagar de terceros y partes relacionadas e instituciones financieras a corto plazo se aproximan a su valor razonable porque tienen vencimientos a corto plazo. La deuda a largo plazo de la Entidad se registra a su costo amortizado y, consiste en deuda que genera intereses a variables que están relacionadas a indicadores de mercado.

El valor razonable de la deuda a largo plazo es obtenido mediante los precios de cotización del mercado para instrumentos similares o estimado mediante otras técnicas como flujos de efectivo estimados en el caso de instrumentos de deuda privada usando tasas de interés de instrumentos similares que reflejen el riesgo de la contraparte, así como el riesgo de la misma Entidad para el plazo de referencia.

## 19. Instrumentos financieros derivados

La Entidad al 31 de marzo del 2015 y 31 de diciembre de 2014 no tiene celebrados contratos de opciones de compra de tasa de interés (CAP) con la finalidad de administrar el riesgo de las tasas de interés de los préstamos recibidos, para controlar la integración de su deuda de tasas fijas a variable y viceversa.

## 20. Costos por préstamos

La conciliación de los costos por préstamos reconocidos en el inventario es como sigue:

	2015	2014
Total del costo devengado	\$ 18,798	\$ 107,384
Costo capitalizado atribuible a inventarios inmobiliarios asignables al costo de ventas	<u>(-)</u>	<u>(-)</u>
Gastos financieros reconocidos en utilidad integral	<u>\$ 18,798</u>	<u>\$ 107,384</u>

Al 31 de Marzo del 2015 y 31 de diciembre de 2014, el monto invertido en el desarrollo de inventarios inmobiliarios asciende a \$25,767 y \$4,452 respectivamente. Desde el ejercicio de 2013 se ha suspendido la capitalización de los costos por préstamo por que se suspendieron temporalmente las actividades de producción.

## 21. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR y hasta 2013 al IETU.

ISR - La tasa fue 30% para 2014 y 2013 y conforme a la nueva Ley de ISR 2014 (Ley 2014 continuará al 30% para 2014 y años posteriores). La Entidad causó ISR en forma consolidada hasta 2013 con sus subsidiarias mexicanas. Debido a que se abrogó la Ley de ISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013, se eliminó el régimen de consolidación fiscal, por lo tanto la Entidad y sus subsidiarias tienen la obligación del pago del impuesto diferido determinado a esa fecha durante los siguientes diez ejercicios a partir de 2014.

De conformidad con el inciso d) de la fracción XV del artículo noveno transitorio de la Ley 2014, y debido a que la Entidad al 31 de diciembre de 2013 tuvo el carácter de controladora y a esa fecha se encontraba sujeta al esquema de pagos contenido en la fracción VI del artículo cuarto de las disposiciones transitorias de la Ley del ISR publicadas en el diario oficial de la federación el 7 de diciembre de 2009, deberá continuar enterando el impuesto que difirió con motivo de la consolidación fiscal en los ejercicios 2007 y anteriores conforme a las disposiciones citadas, hasta concluir su pago.

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%.

Hasta el año 2013, el impuesto a la utilidad causado es el que resulta mayor entre el ISR y el IETU.

Hasta 2012, con base en proyecciones financieras, la Entidad identificó que esencialmente pagará ISR, por lo tanto, la Entidad reconoce ISR diferido. A partir de 2013, se calcula únicamente ISR diferido debido a la abrogación del IETU.

a. Impuestos a la utilidad (beneficio) reconocidos en los resultados:

	2015	2014
<i>Impuestos causados</i>		
ISR causado del ejercicio	\$ -	\$ 822
<i>Impuestos diferidos</i>		
ISR diferido del ejercicio (beneficio)	<u>(10,092)</u>	<u>(180,234)</u>

Total de impuesto en resultados \$ (10,092)    \$ (179,412)

**22. Beneficio a empleados**

Al 31 de marzo del 2015 y 31 de diciembre de 2014, el pasivo por prima de antigüedad es de \$1,183. Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales y se reconoce el pasivo conforme se devengan. Otras revelaciones que requieren las NIIF se consideran poco importantes.

**23. Capital contable**

a. El capital social nominal al 31 de Marzo del 2015, se integra como sigue:

	Número de acciones	Valor nominal
Capital fijo Serie "B" Clase "I"	<u>5,526,059,487</u>	<u>\$ 1,506,548</u>

El capital social nominal al 31 de diciembre de 2013, se integra como sigue:

	Número de acciones	Valor nominal
Capital fijo Serie "B" Clase "I"	<u>5,526,059,487</u>	<u>\$ 1,506,548</u>

El capital social está integrado por acciones ordinarias nominativas sin expresión de valor nominal, íntegramente suscritas y pagadas.

b. En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 20 de agosto de 2014, se acordó lo siguiente:

1. La disminución del capital social en su parte mínima fija en la cantidad de \$499,960, sin disminuir el número de acciones ordinarias, nominativas serie "B" Clase "I", con la finalidad de llevar a cabo la amortización de pérdidas acumuladas al 31 de diciembre de 2013 y el ajuste de las reservas registradas en cuentas complementarias del capital contable, para quedar el capital mínimo fijo en la cantidad de \$187,389 y representado por 687,349,810 acciones ordinarias nominativas sin expresión de valor nominal totalmente suscritas y pagadas Clase "I".
2. Aumento del capital social en su parte fija en la cantidad de hasta \$1,500,000 mediante la emisión de 4,838,709,677 acciones ordinarias, nominativas Serie "B" Clase "I" sin expresión de valor nominal a un valor de \$0.31 de los cuales \$0.037 corresponden a prima en suscripción de acciones. El aumento de capital social ascendió a \$1,319,159 incrementándose la parte fija, y generándose una prima por suscripción de acciones por \$171,305 neta de los gastos por suscripción de \$9,536.

c. 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.

- d. 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 pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

Los saldos de las cuentas fiscales del capital contable son:

	2015	2014
Cuenta de capital de aportación	\$ <u>2,889,476</u>	\$ <u>2,875,101</u>

#### 24. Participación no controladora

	2015	2014
Saldos al inicio del año	\$ 33,520	\$ 65,902
Devoluciones de aportaciones en los fideicomisos	<u>-</u>	<u>(32,382)</u>
Saldos al final del periodo	\$ <u>33,520</u>	\$ <u>33,520</u>

Como se menciona en la nota 3c, la entidad ha celebrado contratos de Fideicomiso con la finalidad de desarrollar ciertos proyectos inmobiliarios, los cuales una vez concluidos y en virtud de haberse cumplido los fines para los cuales fueron constituidos inician un proceso de extinción, en el que se encuentra el Fideicomiso denominado F/547 IXE BANCO, S.A., referente al cual la entidad ha adquirido los compromisos del Fideicomiso por un monto de \$112,853, reflejándolos en sus propios pasivos y disminuyendo el efecto en el rubro de "Participación no Controladora" en el capital contable, al 31 de diciembre de 2014 el saldo es de \$14,492

En septiembre de 2014 se firmó acuerdo de la extinción del fideicomiso F/27 "Lomas de Maestranza

#### 25. Transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones entre la Entidad y sus subsidiarias, las cuales son partes relacionadas de la Entidad, han sido eliminados en la consolidación y no se revelan en esta Nota. Más adelante se detallan las transacciones entre la Entidad y otras partes relacionadas.

- a. Los saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas son las siguientes:

	31 de Marzo del 2015	31 de diciembre de 2014
Por pagar:		
Personas físicas (1)	\$ 6,000	\$ 6,000
Inmobiliaria Periférico Sur 3395, S.A. de C.V. (4)	1,894	1,894

Grupo Inmobiliario Sare, S. A. de C. V.	1,470	1,470
Coordinadora y Administradora de Servicios de Tlalpan, S.A. de C.V.	396	396
Tigris Bienes Inmuebles, S. A. de C. V. (4)	782	782
Tigris Bienes Inmuebles, S. A. de C. V. (3)	<u>3,950</u>	<u>3,950</u>
	<u>\$ 14,492</u>	<u>\$ 14,492</u>

(1) Con fecha 22 de febrero de 2012 Banco Interacciones, S.A. celebro un contrato de transacción en la que Inmobiliaria Diarel, S.A. de C.V. (Subsidiaria de Sare Vis, S.A. de C.V. y esta subsidiaria de Sare Sureste, S.A. de C.V.) y sus obligados solidarios reconocieron deber y pagar a Banco Interacciones, S.A. Con el objeto de garantizar la Transacción Banco Azteca Fiduciario en el Fideicomiso 40, Inmobiliaria Diarel, S.A. de C.V. e Inmobiliaria Periférico Sur 3395, S.A. de C.V. constituyeron hipoteca sobre diversos bienes inmuebles, así mismo el Sr. Dionisio Sanchez Gonzalez constituyo prenda sobre 43 millones de acciones de la emisora Sare Holding, S.A. B. de C.V., y sobre diversas obras de arte de su propiedad.

Con fecha 28 de noviembre de 2013 el Juzgado Decimoquinto de lo civil del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal en sentencia judicial, ejecutivo en favor de Banco Interacciones, S.A. las garantías que Inmobiliaria Diarel, S.A. de C.V y sus obligados solidarios otorgaron a esa institución. Mediante convenio de dación en pago por la cantidad de \$206,166 compuesta por un importe de capital de \$199,921 más intereses por \$6,245; en virtud de lo cual, Inmobiliaria Diarel, S.A. de C.V., reconoce deber al Sr. Dionisio Sanchez Gonzalez la cantidad mencionada, una vez que el Sr. Dionisio Sanchez Gonzalez asume ante Inmobiliaria Periférico Sur 3395, S.A. de C.V. la deuda de Inmobiliaria Diarel, S.A. de C.V.

Con fecha 9 de septiembre de 2014 se obtuvo autorización de Asamblea General Extraordinaria para llevar a cabo un aumento de capital social en su parte fija mediante la emisión de acciones ordinarias nominativas sin expresión de valor nominal, por un monto hasta por \$1,500 millones de los cuales entre otros se capitalizarían los pasivos de los señores Dionisio Sánchez Gonzales, Dionisio Julián Sánchez Carbajal y Jorge Arturo Sanchez Carbajal por un importe de \$283,521.

En el mes de Julio de 2014 los señores Dionisio Julián Sánchez Carbajal y Jorge Arturo Sanchez Carbajal realizaron un pago parcial a Tigris Bienes Inmuebles, S.A. de C.V. A través de una dación en pago por la cantidad de \$11,000 por cuenta de las compañías deudoras esto con el fin de reestructurar la deuda que en ese momento estaba vencida.

El 24 de septiembre de 2014 se llevó a cabo la capitalización de la Compañía y los pasivos señalados anteriormente se capitalizaron hasta por un importe de \$277,521 que representaron 895,230,904 acciones.

(2) Derivada de la autorización para llevar a cabo un aumento de capital social en su parte fija, la Compañía con fecha 24 de septiembre de 2014 llevo a cabo la capitalización de pasivos por \$17,291 que representaron 55,777,109 acciones

(3) Con fecha 27 de junio de 2013 Tigris Bienes Inmuebles, S.A. de C.V.; Inmuebles Soraya, S.A. de C.V. y la Palma Inmuebles, S.A. de C.V. firmaron la cesión de derechos fideicomisarios en su carácter de cedentes, Fideicomitentes y Fideicomisarios del Fideicomiso Empresarial Irrevocable y de Administración F/547 Ixe Banco, S.A. a favor de inmobiliaria Diarel, S.A. de C.V. en su carácter de cesionaria, con la conformidad de Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Banorte (antes IXE Banco, S.A, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte).

En el mismo instrumento las sociedades Inmobiliaria Diarel, S.A. de C.V; Inmobiliaria Gocamex, S.A. de C.V; Sare Holding, S.A.B. de C.V. Sare Dimex, S.A. de C.V.; Inmobiliaria Estoril, S.A. de C.V. y Edificadora Galaxia, S.A. de C.V., reconocen deber solidariamente y se obligan a pagar a Tigris Bienes Inmuebles, S.A. de C.V. la cantidad total de \$112,853 a más tardar el 11 de noviembre de 2013. El 30 de junio de 2013 este importe se presentaba como parte del interés minoritario de la Compañía y a partir de la firma pasó a formar parte de los pasivos de la Compañía. El 28 de marzo de 2014 se realizó un pago parcial a este adeudo por la cantidad de \$5,000.

En el mes de marzo de 2014, los señores Dionisio Julián Sanchez Carbajal y Jorge Arturo Sanchez Carbajal realizaron con recursos propios procedentes de CI BANCO un pago parcial por la cantidad de \$10,000 por cuenta de las compañías deudoras, esto con el fin de reestructurar la deuda que en ese momento estaba vencida y siendo que Tigris Bienes Inmuebles, S.A. de C.V. cedió los derechos de cobro y nombró un representante legal. El documento de reestructura se firmará en los próximos días.

En el mes de julio de 2014 los señores Dionisio Julián Sánchez Carbajal y Jorge Arturo Sanchez Carbajal realizaron un pago parcial a Tigris Bienes Inmuebles, S.A. de C.V. A través de una dación en pago por la cantidad de \$11,000 por cuenta de las compañías deudoras esto con el fin de reestructurar la deuda que en ese momento estaba vencida.

El 01 de octubre del 2014 se realizó el pago por \$ 70,063 a Tigris Bienes Inmuebles, S.A. de C.V y se acordó mediante convenio pagar a Tigris Bienes Inmuebles, S.A. de C.V a través de dación en pago de 5 departamentos del desarrollo capitolio por la cantidad de \$12,840.

- (4) En julio de 2014 la Compañía reconoció un pago que Tigris Bienes Inmuebles, S.A. de C.V. realizara por un importe de \$782 a un cliente.

Los importes pendientes no están garantizados y se liquidarán en efectivo. No se han otorgado ni recibido garantías. No se ha reconocido ningún gasto en el periodo actual ni en periodos anteriores con respecto a cuentas incobrables o cuentas de cobro dudoso relacionados con los importes adeudados por partes relacionadas.

## 26. Información seleccionada por segmentos de negocio

A continuación se acompaña la información sobre algunos rubros de los estados financieros por segmento de negocio:

### Ingresos, costos de ventas e inventarios

Concepto	2015			2014		
	Ingresos	Costo de ventas	Inventarios	Ingresos	Costo de ventas	Inventarios
VIS	\$ -	\$ -	\$ 811,839	\$ 9,081	\$ 8,530	\$ 798,552
VMR	-	-	310,868	17,653	17,016	306,389
	\$ -	\$ -	\$ 1,122,707	\$ 26,734	\$ 25,546	\$ 1,104,941

Como se menciona en la Nota 2, la Entidad reconoció en los resultados al 31 de diciembre de 2014 un monto \$470,096, correspondiente a estimaciones por deterioro de inventario inmobiliario.

## 27. Compromisos y contingencias

Actualmente existen demandas pendientes de proveedores que equivalen a un monto de \$19,764, los cuales se han reconocido como pasivos y se encuentran en proceso de refinanciamiento como proceso paralelo al juicio de demanda en proceso.

Con fecha 29 de Agosto de 2014 se formalizo un contrato de mutuo simple sin intereses que celebraron por una parte "HSBC MEXICO, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISION FIDUCIARIA, en su carácter de fiduciaria del contrato de fideicomiso F/257796 como mutuante e Inmobiliaria Diartel, S.A. de C.V. como mutuuario, con un importe total del mutuo de \$ 25'000,000, derivado de este contrato de mutuo se presentan las siguientes clausulas:

a. Con la disposición del mutuo por parte del mutuuario de manera simultánea a la firma del presente contrato de fideicomiso identificado con el numero F/300748 es decir el día 29 de agosto de 2014, el mutuuario entrega a el mutuante un pagare no negociable por la cantidad citada, en el que el mutuuario actuara como suscriptora y Sare Holding, SAB de CV, actuara como aval.

b. El Mutuuario se obliga a destinar el importe del mutuo para el pago de los créditos garantizados con las hipotecas en primero y segundo lugar a a favor de ABC Capital Sociedad Anónima , Institución de banca múltiple, que actualmente tienen 352 viviendas del desarrollo comercialmente denominado Galaxia Huehuetoca ubicado en el estado de México los cuales son patrimonio del fideicomiso HSBC F/300748 por un importe de \$25'000,000 el cual será depositado a la cuenta de ABC Capital.

c. El plazo de vigencia del mutuo concedido en el contrato vencerá el día 29 de agosto de 2015 por lo que a mas tardar en esta fecha el mutuuario deberá liquidar en su totalidad de la cantidad dispuesta al amparo del contrato así como los gastos en su caso si llegasen a generarse.

El pago del mutuo se efectuara con el producto de las transmisiones de propiedad de los lotes y/o viviendas de la sección 1 del desarrollo denominado Galaxia Huehuetoca ubicado en el estado de México, lo anterior de acuerdo a lo estipulado en el inciso (ii) de la clausula 10.2 del fideicomiso HSBC F/300748. Las cantidades que se reciban por la transmisión de viviendas deberán ser depositadas por el mutuuario, a la cuenta de el mutuante fideicomiso HBMX banco 257796.

No obstante lo anterior el mutuuario tendrá la obligación del pago de el mutuo con recursos propios en caso de que por cualquier razón, causa o motivo, el producto de las ventas señaladas en el párrafo anterior no fuera suficiente para cubrir el pago total del mutuo.

Las partes se comprometen a canjear el pagare cada tres meses con el importe del saldo insoluto en la fecha de canje, por lo que el mutuante se obliga en este acto a regresarle a el mutuuario el pagare citado en la clausula segunda de este contrato, conforme vaya cubriendo el monto total del mismo.

## 28. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados condensados no auditados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 21 de abril del 2015, por el Lic. Juan Carlos Díaz Arellano, Director General de la Entidad y el Lic. Jorge Espinosa de los Reyes, Director Financiero, 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.

\* \* \* \* \*