

**Servicios Corporativos Javer,  
S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias**

Estados financieros consolidados por  
los años que terminaron el 31 de  
diciembre de 2014, 2013 y 2012, e  
Informe de los auditores independientes  
del 23 de febrero de 2015

## **Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Servicios Corporativos Javer, S. A. P. I. de C. V.**

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Servicios Corporativos Javer, S. A. P. I. de C. V. y sus subsidiarias (la Compañía), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas, y un resumen de las políticas contables significativas, así como de otras notas explicativas.

### *Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros consolidados*

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las normas internacionales de información financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener un adecuado control interno para que la preparación y presentación razonable de los estados financieros esté libre de errores importantes, bien sea debido a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables adecuadas, y realizar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

### *Responsabilidad de los auditores independientes*

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos con base en nuestras auditorías. Realizamos nuestras auditorías de acuerdo con las normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planeemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores importantes.

Una auditoría consiste en realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría que soporte las cifras y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de error importante en los estados financieros debido a fraude o error. En la evaluación de dicho riesgo, el auditor considera el control interno en la preparación y presentación razonable de los estados financieros por parte de la Compañía, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

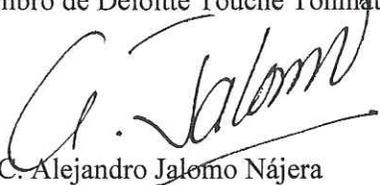
*Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Servicios Corporativos Javer, S. A. P. I. de C. V. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, los resultados de sus operaciones, las variaciones en el capital contable y los flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las normas internacionales de información financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

*Conversión a dólares estadounidenses*

Nuestros exámenes también incluyeron revisar la conversión de las cifras en pesos mexicanos a importes en dólares estadounidenses y en nuestra opinión, la conversión fue realizada de conformidad con la base descrita en la Nota 2.2.4; además, la conversión fue preparada solamente para beneficio de los lectores de dichos estados.

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



C.P.C. Alejandro Jalomo Nájera  
23 de febrero de 2015

# Servicios Corporativos Javer, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias

## Estados consolidados de posición financiera

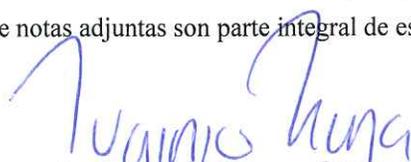
Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012

(En miles de pesos)

	Nota	Miles de dólares (* ) 2014	2014	2013	2012
<b>Activo</b>					
<b>Activo circulante:</b>					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	US\$ 88,671	\$1,307,895	\$1,309,469	\$ 416,907
Cuentas por cobrar	6	99,523	1,467,962	1,809,176	1,775,632
Inventarios	8	181,256	2,673,529	2,219,763	2,395,570
Pagos anticipados		18,565	273,834	95,293	159,170
Otros activos circulantes		13,458	198,505	245,457	279,315
<b>Total del activo circulante</b>		<b>401,473</b>	<b>5,921,725</b>	<b>5,679,158</b>	<b>5,026,594</b>
Cuenta por cobrar a largo plazo	6	1,910	28,170	42,255	56,340
Reservas territoriales	8	88,605	1,306,932	1,008,796	1,241,215
Moldes, maquinaria y equipo	9	14,815	218,514	221,201	247,428
Instrumentos financieros derivados	10	19,976	294,653	126,787	139,108
Otros activos no circulantes		6,790	100,160	86,256	86,673
<b>Total del activo</b>		<b>US\$533,569</b>	<b>\$7,870,154</b>	<b>\$7,164,453</b>	<b>\$6,797,358</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>					
<b>Pasivo circulante:</b>					
Porción circulante del pasivo a largo plazo	11	US\$ 1,771	\$ 26,118	\$ 111,663	\$ 50,765
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	12	76,457	1,127,744	1,064,635	1,071,880
Cuenta por pagar a parte relacionada	7	631	9,301	9,457	3,161
Anticipos de clientes		356	5,250	5,200	4,376
Impuestos a la utilidad por pagar	15	1,294	19,093	17,799	34,665
Intereses por pagar		7,880	116,241	107,787	90,732
<b>Total del pasivo circulante</b>		<b>88,389</b>	<b>1,303,747</b>	<b>1,316,541</b>	<b>1,255,579</b>
Deuda a largo plazo	11	289,794	4,274,460	3,681,313	3,063,210
Cuentas por pagar por compra de terrenos		21,711	320,236	188,989	274,370
Obligaciones laborales al retiro	14	2,425	35,770	36,388	30,809
Impuestos a la utilidad diferidos	15	57,330	845,615	821,261	745,691
<b>Total del pasivo</b>		<b>459,649</b>	<b>6,779,828</b>	<b>6,044,492</b>	<b>5,369,659</b>
Compromisos y contingencias	17				
<b>Capital contable:</b>					
Capital social	16	49,817	734,806	734,806	734,806
Utilidades acumuladas		12,427	183,297	291,218	594,784
Otras cuentas de utilidad integral	10, 14	11,676	172,223	93,937	98,109
<b>Total del capital contable</b>		<b>73,920</b>	<b>1,090,326</b>	<b>1,119,961</b>	<b>1,427,699</b>
<b>Total del pasivo y capital contable</b>		<b>US\$533,569</b>	<b>\$7,870,154</b>	<b>\$7,164,453</b>	<b>\$6,797,358</b>

(\*) Conversión a dólares estadounidenses (US\$) – Ver Nota 2.2.4

Las veinte notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

  
Ing. Eugenio Garza y Garza  
Director General

  
C.P. Felipe Loera Reyna  
Director de Finanzas

Servicios Corporativos Javer, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias

## Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012

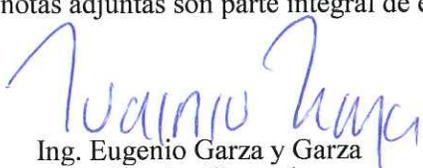
(En miles de pesos, excepto utilidad por acción)

	Nota	Miles de dólares, excepto utilidad por acción (* ) 2014	2014	2013	2012
Ingresos	18	US\$ 455,326	\$6,056,838	\$5,421,490	\$5,090,361
Costo de ventas		<u>329,902</u>	<u>4,388,425</u>	<u>3,892,154</u>	<u>3,728,546</u>
Utilidad bruta		125,424	1,668,413	1,529,336	1,361,815
Gastos de venta, generales y de administración		(60,750)	(808,105)	(780,047)	(692,297)
Otros ingresos (gastos), neto	8	42	563	(196,572)	(5,270)
Gasto por intereses, neto		(38,764)	(515,648)	(510,917)	(492,962)
Pérdida cambiaria, neta		(33,225)	(441,959)	(16,149)	230,798
Ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados	10	<u>5,986</u>	<u>79,623</u>	<u>(18,344)</u>	<u>(44,320)</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad		(1,287)	(17,113)	7,307	357,764
Impuestos a la utilidad	15	<u>(6,827)</u>	<u>(90,808)</u>	<u>(310,873)</u>	<u>(181,742)</u>
(Pérdida) utilidad neta del año		(8,114)	(107,921)	(303,566)	176,022
Otras partidas de utilidad (pérdida) integral del año:					
Partida que se reclasificará en el futuro a resultados - Ganancia (pérdida) neta en coberturas de flujo de efectivo, neto de impuestos	10	5,493	73,067	(2,888)	(128,640)
Partida que no se reclasificará en el futuro a resultados - Remediciones actuariales, netas de impuestos	14	<u>392</u>	<u>5,219</u>	<u>(1,284)</u>	
Total de la (pérdida) utilidad integral del año		<u>US\$ (2,229)</u>	<u>\$ (29,635)</u>	<u>\$ (307,738)</u>	<u>\$ 47,382</u>
(Pérdida) utilidad básica y diluida por acción		<u>US (\$0.00)</u>	<u>\$(0.02)</u>	<u>\$(0.05)</u>	<u>\$0.03</u>

El número promedio ponderado de acciones para determinar la utilidad básica y diluida por acción fue de 5,826,581,633 al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012.

(\*) Conversión a dólares estadounidenses (US\$) – Ver Nota 2.2.4

Las veinte notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

  
Ing. Eugenio Garza y Garza  
Director General

  
C.P. Felipe Loera Reyna  
Director de Finanzas

## Servicios Corporativos Javer, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias

### Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012

(En miles de pesos)

	<b>Capital social</b>	<b>Utilidades acumuladas</b>	<b>Otras cuentas de utilidad integral</b>	<b>Total del capital contable</b>
Saldos al 31 de diciembre de 2011	\$734,806	\$ 418,762	\$ 226,749	\$1,380,317
Utilidad integral		176,022	(128,640)	47,382
Saldos al 31 de diciembre de 2012	<u>734,806</u>	<u>594,784</u>	<u>98,109</u>	<u>1,427,699</u>
Pérdida integral		(303,566)	(4,172)	(307,738)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	<u>734,806</u>	<u>291,218</u>	<u>93,937</u>	<u>1,119,961</u>
Pérdida integral		(107,921)	78,286	(29,635)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>\$734,806</u>	<u>\$ 183,297</u>	<u>\$ 172,223</u>	<u>\$1,090,326</u>

Las veinte notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

## Servicios Corporativos Javer, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias

# Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012

(En miles de pesos)

	2014	2013	2012
Flujos de efectivo por actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ (17,113)	\$ 7,307	\$ 357,764
Más (menos):			
Gasto por intereses, neto	515,648	510,917	492,962
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(79,623)	18,344	44,320
Depreciación y amortización	38,039	39,846	52,178
Ganancia en venta de moldes, maquinaria y equipo			(1,321)
Pérdida (ganancia) cambiaria no realizada	453,217	16,722	(226,992)
Deterioro de reservas territoriales		185,514	
Cambios en capital de trabajo:			
(Aumento) / disminución en:			
Cuentas por cobrar	355,299	(19,459)	258,426
Inventarios y reservas territoriales	(752,357)	257,008	(74,455)
Otros activos circulantes	68,960	(5,689)	(104,374)
Pagos anticipados	(187,628)	42,019	22,791
Aumento / (disminución) en:			
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	194,199	(88,856)	(136,804)
Cuentas por pagar a parte relacionada	(156)	6,296	1,893
Anticipos de clientes	46	823	(1,373)
Otros pasivos	2,278	4,296	5,372
Impuestos a la utilidad pagados	(88,708)	(212,621)	(175,803)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación	<u>502,101</u>	<u>762,467</u>	<u>514,584</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Venta de maquinaria y equipo			13,085
Moldes, maquinaria y equipo	(10,803)	(11,009)	(4,356)
Inversiones en otras actividades de inversión	(4,817)	(500)	(8,007)
Flujos netos de efectivo (utilizado en) generado por actividades de inversión	<u>(15,620)</u>	<u>(11,509)</u>	<u>722</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Pago de préstamos de instituciones financieras			(59,000)
Préstamos obtenidos a largo plazo		604,916	7,495
Pago de préstamos a largo plazo	(112,916)	(46,744)	(53,273)
Intereses pagados	(420,030)	(436,185)	(412,170)
Gastos de emisión de deuda		(13,225)	
Cobro de instrumentos financieros derivados		10,925	2,828
Flujos netos de efectivo (utilizado en) generados por actividades de financiamiento	<u>(532,946)</u>	<u>119,687</u>	<u>(514,120)</u>
Efecto de las variaciones del tipo de cambio en el efectivo en moneda extranjera	44,891	21,917	
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(1,574)	892,562	1,186
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>1,309,469</u>	<u>416,907</u>	<u>415,721</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 1,307,895</u>	<u>\$ 1,309,469</u>	<u>\$ 416,907</u>
Datos complementarios de actividades de inversión sin flujos de efectivo:			
Cuentas por pagar por la adquisición de activos fijos bajo arrendamiento financiero	<u>\$ 24,093</u>	<u>\$ 14,128</u>	<u>\$ 18,945</u>

Las veinte notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

## Servicios Corporativos Javer, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias

# Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012

(En miles de pesos, excepto que se indique otra denominación)

### 1. Actividades

Servicios Corporativos Javer, S. A. P. I. de C. V. (JAVER) es una compañía tenedora que, junto con sus subsidiarias (conjuntamente la Compañía), se dedica a la construcción y comercialización en México de vivienda de interés social, media y residencial, en forma de desarrollos inmobiliarios. Su oficina matriz se localiza en Boulevard Antonio L. Rodríguez No. 2850, Colonia Santa María, Monterrey, Nuevo León, México C.P. 64650. La Compañía comenzó operaciones en 1973 y en la actualidad es el desarrollador de vivienda líder en términos de número de unidades vendidas a nivel nacional.

Las subsidiarias de JAVER y sus principales actividades, las cuales son poseídas al 100% son como sigue:

Comercialización de bienes inmuebles:

- Casas Javer, S. A. de C. V.
- Casas Javer de México, S. A. de C. V.
- Casas Javer de Querétaro, S. A. de C. V.
- Hogares Javer, S. A. de C. V.
- Inmuebles para Ti, S. A. de C. V.

Servicios de urbanización y construcción:

- Urbanizaciones Javer, S. A. de C. V. (fusionada con Urbanizaciones Javer del Noreste, S. A. de C. V. en enero de 2015)
- Urbanizaciones Javer del Noreste, S. A. de C. V.

Servicios de construcción:

- Construcción de Viviendas Javer, S. A. de C. V.

Servicios de administración:

- Servicios Administrativos Javer, S. A. de C. V.

Servicios financieros:

- Casas Consentidas Javer, S. A. de C. V., S. O. F. O. M., E. N. R.

### 2. Principales políticas contables

#### 2.1 Cumplimiento con la normatividad contable

Los estados financieros consolidados (de aquí en adelante, los estados financieros) han sido preparados de conformidad con las normas internacionales de información financiera (IFRS, por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

#### 2.2 Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por la revaluación de ciertos instrumentos financieros, que se miden a valor razonable o costo amortizado, como se explica más adelante. El costo histórico se basa generalmente en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de la venta de un activo o la transferencia de un pasivo. El valor razonable se define como el precio que podría recibirse por vender un activo o pagar o transferir un pasivo en una transacción efectuada entre participantes del mercado en la fecha de la operación.

##### 2.2.1 Nuevas y modificadas IFRS que afectan saldos reportados y / o revelaciones en los estados financieros

En el año en curso, la Compañía aplicó una serie de nuevas y modificadas IFRS emitidas por el IASB las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2014.

***Modificaciones a la IFRS 10, IFRS 12 y IAS 27 (revisada en 2011), Estados financieros consolidados, Revelaciones sobre participaciones en otras entidades y Estados financieros separados***

Estas modificaciones proveen a las entidades de inversión una exención para la consolidación de ciertas subsidiarias y en su lugar requieren que una entidad de inversión mida la inversión en cada una de las subsidiarias elegibles a valor razonable con cambios reconocidos en los resultados de acuerdo con la IFRS 9 o la IAS 39. Además, estas mejoras requieren revelaciones acerca de las razones por las que la entidad se considera una entidad de inversión, detalles de las subsidiarias no consolidadas de la entidad, y la naturaleza de la relación y ciertas transacciones entre la entidad de inversión y sus subsidiarias. Una entidad de inversión es aquella que obtiene fondos de inversionistas para proveer servicios de administración de inversiones, se compromete a invertir los fondos para obtener únicamente apreciación de capital, rentas o ambos, y evalúa el desempeño de sus inversiones sobre una base de valor razonable. La Compañía adoptó estas mejoras y no tuvo impactos en sus estados financieros debido a que no califica como una entidad de inversión, ni mantiene subsidiarias que cumplan con esta calificación.

***Modificaciones a la IAS 32, Compensación de activos y pasivos financieros***

Las modificaciones a la IAS 32 - Compensación de activos financieros y pasivos financieros, aclaran los significados y los problemas existentes en las reglas de compensación (presentación neta de activos y pasivos financieros). Específicamente, las mejoras aclaran el significado de 'actualmente tiene el derecho legal reconocido de compensación' y la 'realización y liquidación simultánea'. La Compañía no tuvo impactos significativos debido a que no mantiene saldos importantes que sean compensados en sus estados financieros.

***Modificaciones a la IAS 36, Deterioro de activos***

Las modificaciones reducen las circunstancias en las que el valor recuperable de los activos o unidades generadoras de efectivo requieren ser reveladas, clarifican las revelaciones requeridas e introducen un requerimiento explícito para revelar la tasa de descuento utilizada en la determinación del deterioro (o su reversión) en las que el valor recuperable (con base en el valor razonable menos costos de venta) es determinado utilizando una técnica de valor presente. La Compañía adoptó estas mejoras y no tuvo impacto debido a que utiliza el valor en uso para determinar el valor de recuperación y no el valor razonable menos costos de venta en los períodos que se reportan.

***Modificaciones a la IAS 39, Instrumentos financieros: reconocimiento y medición***

Las modificaciones clarifican que no existe la necesidad de discontinuar la contabilidad de coberturas si un derivado de cobertura es novado cuando se cumplan ciertos criterios. Una novación indica un evento en el cual las partes originales de un derivado acuerdan que una o más contrapartes liquidadoras reemplacen su contraparte original para convertirse en una nueva contraparte de alguna de las partes. Para la aplicación de las mejoras y continuar con la contabilidad de coberturas, la novación hacia una contraparte central debe suceder como consecuencia de leyes o regulaciones o la introducción de las mismas. La Compañía no tuvo impactos en la adopción de estas mejoras debido a que durante los períodos que se reportan no mantuvo instrumentos financieros que fueran novados debido a requerimientos legales o regulatorios.

***IFRIC 21, Tarifas***

Esta norma provee una guía sobre cuándo reconocer un pasivo por una tarifa impuesta por un gobierno, tanto para tarifas que se contabilizan de acuerdo con la IAS 37- Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes, como para aquellos donde el tiempo y el monto de la tarifa son ciertos. La interpretación identifica el evento obligante para el reconocimiento de un pasivo, como la actividad que desencadena el pago de la tarifa de acuerdo con la legislación aplicable. Además, provee una guía en el reconocimiento de un pasivo de pago de tarifas, donde el pasivo es reconocido progresivamente si el evento obligante ocurre sobre un período de tiempo; y si la obligación se desencadena al alcanzar un límite mínimo, el pasivo se reconoce cuando dicho límite es alcanzado. La Compañía no tuvo impactos significativos en sus estados financieros por la adopción de esta interpretación debido a que las tarifas a las que está sujeta, distintas de impuestos a la utilidad e impuestos al consumo, y que representan el reconocimiento de una provisión bajo el alcance de la IAS 37, se reconocen en el momento en que surge el evento pasado que da origen a la obligación de pago.

Adicionalmente, la Compañía adoptó anticipadamente una serie de IFRS nuevas y modificadas emitidas por el IASB como sigue:

### ***Modificaciones a la IAS 19, Beneficios a los empleados***

Las modificaciones clarifican los requerimientos relativos a cómo las contribuciones de los empleados o de un tercero que está ligado al servicio, deben atribuirse a los períodos de servicio. Además, permiten un reconocimiento práctico si el monto de las contribuciones es independiente del número de años de servicio, en el que las contribuciones puedan, pero no estén requeridas, de ser reconocidas como una reducción en el costo del servicio en el período en el que dicho servicio es prestado. La Compañía adoptó anticipadamente estas mejoras y no tuvo impacto en sus estados financieros debido a que los empleados no realizan contribuciones a sus planes de beneficios definidos.

### ***Ciclo de mejoras anuales 2010-2012***

Las mejoras hacen enmiendas a las siguientes normas: la IFRS 2- Pagos basados en acciones, al enmendar las definiciones de condiciones para la consolidación (irrevocabilidad) de las concesiones, de condiciones de mercado e incluir las definiciones de condiciones de desempeño y condiciones de servicio; la IFRS 3- Combinaciones de negocios, las cuales requieren que las consideraciones contingentes que se clasifican como activos o pasivos, se midan a valor razonable a la fecha de reporte; la IFRS- 8 Segmentos operativos, requiriendo revelaciones de los juicios hechos por la administración en la aplicación de los criterios de agregar segmentos operativos, clarificando que las conciliaciones para los activos de los segmentos solamente se requieren si los activos se reportan sobre una base regular; la IFRS 13- Medición del valor razonable, clarifica que la emisión de la IFRS 13 y las enmiendas a la IFRS 9 y la IAS 39 no eliminaron la capacidad para medir ciertas cuentas por cobrar a corto plazo y pasivos sobre una base sin descuento (enmienda a las bases de conclusión únicamente); la IAS 16- Propiedad, planta y equipo y la IAS 38- Activos intangibles, clarificando que el monto bruto de propiedad, planta y equipo se ajusta de una manera consistente con una revaluación del valor en libros; y la IAS 24- Información a revelar sobre partes relacionadas, clarificando cómo los pagos a entidades que proveen de servicios de administración se deben revelar. La adopción de estas mejoras no tuvo impactos en los estados financieros de la Compañía.

### ***Ciclo de mejoras anuales 2011-2013***

El ciclo de mejoras anuales 2011-2013 hace enmiendas a las siguientes normas: la IFRS 1- Adopción por primera vez de las IFRS, clarificando cuáles versiones de las IFRS pueden ser utilizadas en la adopción inicial (enmiendas a las bases de conclusión únicamente); la IFRS 3, clarificando que la norma excluye de su alcance la contabilidad para la formación de un acuerdo conjunto en los estados financieros del acuerdo conjunto mismo; la IFRS 13 clarificando el alcance de la excepción del portafolio que se establece en el párrafo 52 de la norma, la cual permite a una entidad medir el valor razonable de un grupo de activos financieros o pasivos financieros sobre la base del precio que se recibiría por vender una posición neta larga o al que se transferiría una posición neta corta, ambas para una exposición al riesgo particular, en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición bajo condiciones actuales de mercado; la IAS 40 Propiedades de inversión, clarificando la interrelación de la IFRS 3 y la IAS 40 cuando se clasifica una propiedad como propiedad de inversión o como una propiedad ocupada por el dueño. La Compañía no tuvo impactos en sus estados financieros que se deriven de la adopción anticipada de estas mejoras.

### ***Ciclo de mejoras anuales 2012-2014***

El ciclo hace enmiendas a las siguientes normas: la IFRS 5- Activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas, incluyendo orientación acerca de: (1) la reclasificación de un activo mantenido para la venta a mantenido para distribución o viceversa y, (2) la discontinuación de la contabilidad de un activo "mantenido para distribución"; la IFRS 7- Instrumentos financieros, revelaciones, aclarando: (1) si un contrato de prestación de servicios constituye involucramiento continuo en activos financieros transferidos "para propósitos de requisitos de revelación de transferencia" y (2) la aplicación de las enmiendas a la IFRS 7 sobre las revelaciones de compensación a los estados financieros intermedios condensados; la IAS 19- Beneficios a los empleados, indicando que los bonos corporativos de alta calidad que utiliza una entidad para estimar la tasa de descuento para los beneficios posteriores al empleo deben estar denominados en la misma moneda que los beneficios por pagar; y la IAS 34- Información financiera intermedia, aclarando el significado de "en cualquier otro lugar en el reporte intermedio" y requiriendo referencias cruzadas en dichos informes. La Compañía no tuvo impactos en sus estados financieros derivados de la adopción anticipada de estas mejoras.

### ***Modificaciones a la IAS 16, Propiedad, planta y equipo y IAS 38, Activos intangibles***

Las modificaciones emitidas en mayo de 2014, especifican que el uso de métodos basados en ingresos para el cálculo de la depreciación o amortización de un activo, no es apropiado debido a que los ingresos generados por una actividad que incluye el uso de un activo, generalmente reflejan factores distintos del consumo de los beneficios económicos incorporados en el mismo activo. La Compañía no tuvo impactos en la adopción de estas modificaciones debido a que no utiliza un método basado en ingresos para el cálculo de la depreciación o amortización de sus activos.

### ***Enmiendas a la IFRS 10, Estados financieros consolidados y IAS 28, Inversiones en asociadas***

La enmienda a la IAS 28 requiere que las ganancias y pérdidas que resulten de transacciones entre una entidad y su asociada o negocio conjunto correspondan únicamente a activos que no constituyen un negocio. Así mismo, un nuevo requerimiento ha sido introducido para que las ganancias o pérdidas de transacciones descendentes que involucren activos que constituyen un negocio entre una entidad y su asociada o negocio conjunto se reconozcan en su totalidad en los estados financieros del inversionista. Adicionalmente una entidad necesita considerar si los activos que son vendidos y contribuidos en transacciones separadas constituyen un negocio y deben ser contabilizadas como una transacción individual. Por otra parte, para estados financieros consolidados, se introdujo en la IFRS 10 una excepción del requerimiento general para reconocer la totalidad de una ganancia o pérdida por la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con inversiones en asociadas o negocios conjuntos, contabilizadas aplicando el método de participación. La Compañía no tuvo impactos en sus estados financieros por la adopción anticipada de estas enmiendas debido a que no ha efectuado contribuciones de activos con sus asociadas.

### ***Modificaciones a la IFRS 11, Negocios conjuntos***

Las modificaciones emitidas en mayo de 2014, requieren a un adquirente de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio, como se define en la IFRS 3 - Combinaciones de negocios, aplicar todos los principios contables de las combinaciones de negocios que se definen en la IFRS 3 y en otras normas, excepto por aquellos que entren en conflicto con la guía de IFRS 11. Además, requieren revelar la información aplicable a combinaciones de negocios. Las modificaciones aplican tanto a la adquisición inicial como a la adquisición de una participación adicional en una operación conjunta. Los montos reconocidos para adquisiciones de intereses en operaciones conjuntas ocurridas en periodos anteriores, no son sujetos de ajustes. La Compañía adoptó anticipadamente estas mejoras y no tuvo impactos en sus estados financieros debido a que no mantiene acuerdos conjuntos.

### ***Enmiendas a la IFRS 10, IFRS 12 y IAS 28, Entidades de inversión- Aplicación de la excepción de consolidación***

Las enmiendas confirman que la exención de preparar estados financieros consolidados para una entidad tenedora intermedia está disponible para aquella entidad tenedora que es subsidiaria de una entidad de inversión, aún si la entidad de inversión mide a todas sus subsidiarias a valor razonable. También, las enmiendas abordan que una subsidiaria que provee servicios relacionados a las actividades de inversión de una tenedora, no se deben consolidar si la subsidiaria por sí misma es una entidad de inversión. Por otra parte, también abordan que cuando se aplica el método de participación a una asociada o negocio conjunto, una entidad que participa y que no es entidad de inversión puede retener la medición a valor razonable aplicada por la asociada o negocio conjunto a sus participaciones en subsidiarias. Finalmente, una entidad de inversión que mide todas sus subsidiarias a valor razonable revela la información requerida por la IFRS 12. La Compañía adoptó anticipadamente estas mejoras y no tuvo impactos en sus estados financieros debido a que no califica como una entidad de inversión, ni mantiene subsidiarias que cumplan con esta calificación.

### ***Enmiendas a la IAS 1- Iniciativa de revelaciones***

Las enmiendas incluyen cambios respecto al tema de materialidad, las enmiendas aclaran que la información no debe oscurecerse por agregar o proveer de información que no es material. Además, las consideraciones de materialidad aplican a todas las partes de los estados financieros y aun cuando una norma requiera una revelación específica, las consideraciones de materialidad son aplicables. Respecto al estado de posición financiera y estado de resultados y otros resultados integrales, las enmiendas introducen la aclaración de que las partidas a ser presentadas en los estados financieros pueden ser desglosadas y agregadas de acuerdo a su relevancia. Además, aclaran que la participación en los otros resultados integrales de una entidad asociada o negocio conjunto que se contabilice con el método de participación, se debe presentar en agregado como partidas individuales con base en si serán reclasificadas a resultados o no. Asimismo, respecto a las notas a los estados financieros, las enmiendas

incluyen ejemplos adicionales de posibles maneras para ordenar las notas para aclarar que su comprensión y comparabilidad deben considerarse cuando se determina el orden de las notas en los estados financieros. La Compañía no tuvo impactos en sus estados financieros derivados de la adopción anticipada de estas enmiendas.

#### *2.2.2 Presentación de estados de resultados y otros resultados integrales*

La Compañía presenta sus costos y gastos en los estados de resultados y otros resultados integrales atendiendo a su función, como es la práctica en la industria.

#### *2.2.3 Presentación de estados de flujos de efectivo*

Se presentan utilizando el método indirecto, a elección de la Compañía.

#### *2.2.4 Conversión a dólares estadounidenses (US\$)*

Los estados financieros están expresados en miles de pesos. Sin embargo, solamente para beneficio del lector, el estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2014 fue convertido a dólares estadounidenses al tipo de cambio de cierre de \$14.7500 y el estado de resultados y otros resultados integrales por el año que terminó en esa fecha fue convertido a dólares estadounidenses al tipo de cambio promedio de \$13.3022, tipos de cambios usado por el Banco de la Reserva Federal de Nueva York. Esta conversión aritmética no debe interpretarse como que los importes expresados en pesos mexicanos pueden ser convertidos a dólares estadounidenses a dicho tipo de cambio o a cualquier otro tipo de cambio.

#### *2.2.5 Utilidad por acción*

La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año. Por los años 2014, 2013 y 2012, la Compañía no mantuvo acciones que potencialmente puedan ser diluidas.

### *2.3 Bases de consolidación*

Los estados financieros incluyen los estados financieros de JAVER y sus subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando JAVER: a) tiene poder sobre una entidad, b) está expuesto, o tiene los derechos, a los retornos variables derivados de su participación en dicha entidad y, c) tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la compañía en que invierte.

Los resultados de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en el estado de resultados y otros resultados integrales, desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de venta, según sea el caso. La utilidad integral total de las subsidiarias se atribuye a los dueños de la Compañía y a intereses no controladores (en la medida que sea posible identificarla), aun cuando esto resulte en que los intereses no controladores tengan un saldo deficitario.

Todas las transacciones y saldos entre las compañías son eliminados en la consolidación de los estados financieros.

La Nota 1 a los estados financieros muestra las subsidiarias en las que JAVER posee una participación controladora.

#### *2.3.1 Intereses en operaciones conjuntas (fideicomisos de terrenos para el desarrollo de fraccionamientos)*

Una operación conjunta es un acuerdo mediante el cual las partes tienen control conjunto del acuerdo por lo que tienen el derecho a los activos y obligaciones por los pasivos, relacionados con el acuerdo. El control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control de un negocio, el cual únicamente existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren la aprobación unánime de las partes que comparten el control.

Cuando una entidad de la Compañía lleva a cabo sus actividades en un marco de operaciones conjuntas, la Compañía como operador conjunto reconoce en relación con su participación en una operación conjunta:

- Sus activos, incluyendo su participación de los activos mantenidos en forma conjunta.
- Sus pasivos, incluyendo su parte de los pasivos incurridos conjuntamente.
- Sus ingresos por la venta de las casas derivada de la operación conjunta.
- Sus gastos, incluyendo su parte de los gastos incurridos en común.

La Compañía contabiliza los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados con su participación en una operación conjunta de conformidad con las IFRS, solo en la medida de su participación.

#### *2.4 Activos financieros*

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías específicas: “a valor razonable con cambios reconocidos en los resultados”, “inversiones conservadas al vencimiento”, “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. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de manera normal se reconocen y se dan de baja con base en la fecha de la negociación, y requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por los reglamentos o acuerdos del mercado.

##### *2.4.1 Activos financieros valuados a valor razonable con cambios reconocidos en los resultados*

Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si son adquiridos para venderlos a corto plazo. Los instrumentos financieros derivados son clasificados como mantenidos para negociar a menos que sean designados como de cobertura. Los activos financieros mantenidos para negociar son reconocidos a su valor razonable en el estado de posición financiera y los cambios en dicho valor se reconocen en el rubro ingresos financieros o costos financieros en el estado de resultados y otros resultados integrales.

##### *2.4.2. Inversiones conservadas al vencimiento*

Las inversiones conservadas al vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y fechas fijas de vencimiento que la Compañía tiene la intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se valoran a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo menos cualquier deterioro de valor.

##### *2.4.3 Activos financieros disponibles para su venta*

Los activos financieros disponibles para su venta son aquellos activos financieros no derivados, que se designan como tales o que no se clasifican en ninguna de las categorías mencionadas anteriormente y no se clasifican como inversiones conservadas a su vencimiento. Los activos financieros disponibles para su venta representan inversiones que tienen un precio de mercado cotizado en un mercado activo y que, por lo tanto, se pueden valorar a su valor razonable de manera confiable. Después de la valuación inicial, los activos disponibles para su venta se valúan a su valor razonable y las utilidades o pérdidas se reconocen como un componente separado en el capital contable. Cuando los activos financieros disponibles para su venta son vendidos y todos sus riesgos y beneficios se han transferido, los ajustes acumulados del valor razonable reconocidos directamente en el capital contable, se reclasifican al estado de resultados y otros resultados integrales.

##### *2.4.4 Préstamos y cuentas por cobrar*

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

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

##### *2.4.5 Método de la tasa de interés efectiva*

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento de deuda y de asignación de los ingresos por intereses a lo largo del período. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados futuros de cobros en efectivo (incluyendo comisiones pagadas o recibidas, costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, (cuando sea adecuado) en un período más corto, del importe neto en el valor en libros en su reconocimiento inicial.

#### *2.4.6 Deterioro de activos financieros*

Los activos financieros distintos a los activos financieros a valor razonable con cambios reconocidos en los resultados, se sujetan a pruebas de deterioro al final de cada período. 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 todos los demás activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro podría incluir:

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

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 según su evaluación no han sufrido deterioro en forma individual, son sujetos adicionalmente a evaluación por 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 Compañía en realizar su cobranza, un incremento en la cartera sobre el período promedio de crédito de 45 días, así como cambios observables en las condiciones económicas nacionales o locales que se correlacionen con el incumplimiento en los pagos.

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

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar a clientes, donde el valor en libros se reduce a través de una estimación para cuentas de cobro dudoso. Cuando se considera que una cuenta por cobrar a clientes es incobrable, se elimina contra la estimación. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se acredita contra la estimación. Los cambios en el valor en libros de la estimación se reconocen en los resultados. Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, la Compañía no identificó deterioro alguno en sus activos financieros.

#### *2.4.7. Baja de activos financieros*

La Compañía deja de reconocer un activo financiero 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. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

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

#### *2.5 Inventarios*

Los inventarios se valúan al menor de su costo de adquisición o valor neto de realización con base en el costo promedio ponderado. El valor neto de realización representa el precio estimado de venta de los inventarios menos los costos estimados para su construcción y los gastos directos para su venta.

La Compañía clasifica sus reservas territoriales como un activo a largo plazo y las transfiere a un activo circulante como terreno en proceso de desarrollo dentro del rubro de inventarios, cuando la administración comienza el desarrollo y que con base en sus planes operativos la venta de casas por construirse se espera que se realice en un período de un año.

## 2.6 Moldes, maquinaria y equipo

Los moldes, maquinaria y equipo se registran al costo de adquisición. La depreciación y amortización se calculan conforme al método de línea recta con base en la vida útil de los activos, como sigue:

	Años
Adaptaciones en locales arrendados	20
Maquinaria y equipo	10
Mobiliario y equipo de oficina	10
Equipo de cómputo	3
Camiones y equipo de transporte	4

La depreciación se reconoce en resultados para cancelar el costo de los activos menos sus valores residuales durante sus vidas útiles. Las vidas útiles estimadas, los valores residuales y método de depreciación se revisan al final de cada período, dando efecto a cualquier cambio en la estimación sobre una base prospectiva.

La depreciación de los moldes para construcción de casas (unidades) se calcula de acuerdo con las unidades producidas en el ejercicio en relación con la producción total estimada de los moldes, durante su vida de servicio. La depreciación de 2014, 2013 y 2012 representó una tasa promedio de depreciación del 5.7%, 8.6% y 11.5%, respectivamente, del valor total de dichos moldes.

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

## 2.7 Deterioro de activos de larga duración

Al final de cada período, la Compañía revisa los valores en libros de los activos de larga duración a fin de determinar si existe un indicio de que éstos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo en forma individual, se estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se pueda identificar una base razonable y consistente de asignación del valor de recuperación, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan al grupo más pequeño de unidad generadora de efectivo, para los que se identifica una base de distribución razonable y consistente.

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

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados. Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 no se identificó deterioro alguno, excepto por lo que se indica en la Nota 8.1.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se aumenta al valor estimado revisado a su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no exceda el valor en libros que se habría determinado si no se hubiese 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.

## 2.8 Instrumentos financieros derivados

La Compañía contrata una variedad de instrumentos financieros para administrar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés y tipos de cambio, incluyendo contratos forward de moneda extranjera y swaps de tasa de interés y divisas (cross currency swaps). En la Nota 10 se detallan los instrumentos financieros derivados usados por la Compañía.

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable con base en métodos de valuación ampliamente aceptados en el ámbito financiero. La Compañía contrata forwards de moneda extranjera y swaps tasa y divisa. El valor razonable de estos instrumentos se determina con base al valor presente de los flujos de efectivo. Este método consiste en estimar los flujos de efectivo futuros de los derivados de acuerdo a los tipos de cambio y/o tasas de referencia de la operación y descontar esos flujos con la curva de mercado apropiada para estimar el valor presente. Adicionalmente, la Compañía utiliza fuentes de información reconocidas para obtener los factores de riesgo. Todos los derivados de la Compañía se clasifican en el Nivel 2 de la jerarquía del valor razonable establecido por la norma internacional de información financiera 7, “Instrumentos financieros – Revelación”. Las mediciones de valor razonable de Nivel 2, son aquellas derivadas de información diferente a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1 (derivadas de precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos) que se pueden observar para el activo o pasivo, ya sea de manera directa (p. ej., como precios) o indirecta (p. ej., derivado de precios).

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente se reconocen a su valor razonable al final del período. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados inmediatamente, a menos que el derivado esté designado como un instrumento de cobertura, en cuyo caso el reconocimiento en los resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Los derivados implícitos en otros instrumentos financieros o en otros contratos (contratos anfitriones) se tratan como derivados separados cuando sus riesgos y características no están estrechamente relacionados con los de los contratos anfitriones y cuando dichos contratos no se registran a su valor razonable con cambios a través de resultados.

Un derivado implícito se presenta como activo o pasivo a largo plazo si la fecha de vencimiento restante del instrumento híbrido del cual es relativo, es de 12 meses o más y no se espera su realización o cancelación durante esos 12 meses. Otros derivados implícitos se presentan como activos o pasivos a corto plazo.

#### *2.8.1 Contabilidad de coberturas*

La Compañía designa ciertos instrumentos financieros, que incluyen derivados y no derivados con respecto al riesgo de moneda extranjera, ya sea como coberturas de valor razonable o como coberturas de flujos de efectivo. Las coberturas de riesgo cambiario sobre compromisos firmes se contabilizan como coberturas de flujos de efectivo.

Al inicio de la relación de cobertura, la Compañía documenta formalmente la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de administración de riesgo y su estrategia para realizar operaciones de cobertura. Además, al inicio de la cobertura y de manera continua, la Compañía realiza pruebas para determinar si el instrumento de cobertura es altamente efectivo al compensar cambios en los valores razonables o flujos de efectivo del derivado y la partida cubierta.

#### *2.8.2 Coberturas de flujo de efectivo*

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que son designados y califican como coberturas de flujo de efectivo, se reconoce en el capital contable en el rubro de “Otras partidas de utilidad (pérdida) integral del año” y se acumula en la partida de valuación de instrumentos financieros derivados. La ganancia o pérdida relacionada con la porción no efectiva se reconoce inmediatamente en los resultados del año y se incluye en la ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados dentro de los estados de resultados y otros resultados integrales.

Los montos previamente reconocidos en “Otras partidas de utilidad (pérdida) integral del año” y acumulados en el capital contable se reclasifican a la ganancia o pérdida en los períodos en que la partida cubierta se reconoce en resultados, en el mismo rubro del estado de resultados y otros resultados integrales, que la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando el pronóstico de cobertura resulta en el reconocimiento de un activo o un pasivo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente reconocidas en “Otras partidas de utilidad (pérdida) integral del año” y acumuladas en capital contable se traspasan del capital contable y se incluyen en la medición inicial del costo del activo o pasivo no financiero.

La contabilidad de coberturas se suspende cuando la Compañía cancela la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura expira o se vende, termina o se ha ejercido, o cuando ya no califica para la contabilidad de coberturas. Cualquier ganancia o pérdida reconocida en "Otras partidas de utilidad (pérdida) integral del año" y acumulada en capital contable, permanece en el capital contable y se reconoce cuando la transacción se ha efectuado y es reconocida en resultados. Cuando ya no se espera que ocurra un pronóstico de cobertura, la ganancia o pérdida acumulada en el capital contable se reconoce inmediatamente en resultados.

### *2.8.3 Coberturas de valor razonable*

Los cambios en el valor razonable de derivados que son designados y califican como coberturas de valor razonable se reconocen en los resultados inmediatamente, junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o pasivo cubierto que sea atribuible al riesgo cubierto. El cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura y el cambio en la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto son reconocidos en el rubro del estado de resultados y otros resultados integrales relacionado con la partida cubierta.

La contabilidad de coberturas se suspende cuando la Compañía cancela la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura expira o se vende, termina o se ha ejercido, o cuando ya no califica para la contabilidad de coberturas. El ajuste del valor razonable al valor contable de la partida cubierta que surge del riesgo cubierto se amortiza en resultados a partir de esa fecha.

### *2.9 Costos atribuibles a préstamos*

La Compañía construye la mayoría de las casas de manera similar con base en un diseño estándar. Para construir casas de interés social, la Compañía compra y utiliza moldes para crear la estructura y el techo, después de que se hayan puesto los cimientos de concreto.

La administración ha concluido que debido a la naturaleza de las operaciones de la Compañía, y dado que construye casas hechas en grandes cantidades de manera repetitiva (con base en un número específico de diseños estándar), los activos califican para la exención según IAS 23, "Costos atribuibles a préstamos", y ha elegido como política contable no capitalizar los intereses relacionados con tales activos.

### *2.10 Cuentas por pagar por compra de terrenos*

La Compañía ha celebrado contratos para adquirir terrenos, pagaderos principalmente en pesos mexicanos que no generan intereses, con varios vencimientos hasta el 2018. La porción circulante de estas cuentas por pagar se presenta bajo el rubro "Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar" en los estados de posición financiera, y las cuentas por pagar a largo plazo se presentan, valuadas a su valor razonable, como un rubro separado en dichos estados.

### *2.11 Obligaciones laborales al retiro*

Conforme a la Ley Federal del Trabajo, la Compañía otorga beneficios de primas de antigüedad a sus empleados bajo ciertas circunstancias. Estos beneficios, a los cuales los empleados no contribuyen, consisten en un pago único de 12 días de salario por cada año de servicio prestado (utilizando el salario más reciente del empleado, sin exceder dos veces el salario mínimo oficial), pagadero a todos los empleados con 15 o más años de servicio, así como a ciertos empleados que fueron despedidos contra su voluntad antes de que se les haya adjudicado el beneficio de primas de antigüedad. Adicionalmente, durante 2012 se estableció un plan de beneficios acumulados al retiro definido para ciertos empleados que califiquen para tal fin, cuando los empleados alcancen la fecha de retiro a los 65 años de edad. Los costos asociados con estos beneficios se determinan con base en cálculos actuariales utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Estos planes de beneficios definidos se calculan por separado para cada plan, estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los períodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones de la Compañía. La Compañía reconoce las ganancias y pérdidas actuariales derivadas de los planes de beneficios definidos en la cuenta de utilidad integral dentro del capital contable en el período en que ocurren y nunca se reciclan a resultados.

## *2.12 Impuestos a la utilidad*

Los impuestos a la utilidad comprenden el impuesto causado por pagar del año y el impuesto diferido relativo.

### *2.12.1 Impuesto causado*

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta (ISR) y se registra en los resultados del año en que se causa. Hasta el 31 de diciembre de 2013 el impuesto se calculaba como el mayor entre el ISR y el impuesto empresarial a tasa única (IETU) (ver Nota 15).

### *2.12.2 Impuesto a la utilidad diferido*

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

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

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por las diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, excepto cuando la Compañía 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 período 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 período 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 período sobre el que se informa. El reconocimiento de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que la Compañía espera, al final del período, para recuperar o liquidar el valor contable de sus activos y pasivos.

### *2.12.3 Impuestos causados y diferidos del período*

Los impuestos causados y diferidos se reconocen en los resultados, excepto cuando se refieren a partidas que son reconocidas en el rubro de “Otras partidas de utilidad (pérdida) integral del año” o directamente en capital contable, en cuyo caso el impuesto causado y diferido también se reconoce en “Otras partidas de utilidad (pérdida) integral del año” o directamente en capital contable, respectivamente.

## *2.13 Pasivos financieros*

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios reconocidos en los resultados o como otros pasivos financieros.

### *2.13.1 Pasivos financieros a valor razonable con cambios reconocidos en los resultados*

Es un pasivo que se clasifica como mantenido con fines de negociación o se designa como a valor razonable con cambios reconocidos en los resultados.

Estos pasivos se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de la remediación en el estado de resultados. La ganancia o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del pasivo financiero.

### *2.13.2 Pasivos financieros reconocidos a su costo amortizado*

Los pasivos financieros reconocidos a su costo amortizado, incluyendo los préstamos, se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción.

Otros pasivos financieros son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, y se reconocen los gastos por interés sobre una base de rendimiento efectivo.

### *2.13.3 Baja de pasivos financieros*

La Compañía da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Compañía se cumplen, cancelan o expiran.

### *2.14 Arrendamientos*

Los arrendamientos se clasifican como arrendamiento financiero cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario. Todos los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Los activos conservados bajo arrendamiento financiero (en el caso que la Compañía actúe como arrendatario) se reconocen inicialmente como activos de la Compañía a su valor razonable o, si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. El pasivo correspondiente se incluye en los estados de posición financiera como una obligación por arrendamiento financiero.

Los pagos por arrendamiento financiero se distribuyen entre los gastos por intereses y la reducción de la obligación por arrendamiento obteniendo una tasa de interés constante para el saldo restante del pasivo. Los gastos por intereses se reconocen inmediatamente en resultados. Las rentas contingentes se reconocen como gastos en los períodos en que se incurren.

Los pagos por arrendamiento operativo se reconocen como un gasto conforme al método de línea recta sobre el plazo del arrendamiento. Las rentas contingentes que surgen de arrendamientos operativos se reconocen como gasto en el período en que se incurren.

En el caso de que se reciban incentivos por contratos de arrendamiento operativo, dichos incentivos se reconocen como un pasivo. El beneficio total de los incentivos se reconoce como una reducción del gasto por renta con base en línea recta, excepto cuando otra base sistemática es más representativa del patrón de tiempo en el que los beneficios económicos del activo arrendado se obtienen.

### *2.15 Provisiones*

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, cuando es probable que la Compañía tenga que liquidar la obligación, y cuando pueda determinarse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación para liquidar la obligación presente al final del período, teniendo en cuenta los riesgos e incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se evalúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor contable representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del tiempo del dinero es significativo).

Cuando se espera que se recupere alguno o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo, si existe certeza que se recibirá el desembolso y si el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuada confiablemente.

### *2.16 Reconocimiento de ingresos*

Los ingresos por venta de casas habitación y lotes comerciales se reconocen cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- La Compañía no conserva para sí alguna participación continua en la gestión actual de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El monto de los ingresos puede determinarse confiablemente;
- Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y

- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden determinarse confiablemente.

#### *2.17 Beneficios directos a los empleados*

Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales y se reconoce el pasivo conforme se devenga. Estos beneficios incluyen principalmente la participación de los trabajadores en las utilidades por pagar, ausencias compensadas, como vacaciones y prima vacacional, e incentivos.

#### *2.18 Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)*

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en los rubros de gastos de venta, generales y de administración en los estados de resultados y otros resultados integrales adjuntos.

#### *2.19 Operaciones en moneda extranjera*

Los estados financieros de la Compañía se presentan en la moneda del entorno económico principal en el que opera la Compañía (su moneda funcional). Para efectos de los estados financieros, los resultados y posición financiera de cada una de las subsidiarias de la Compañía se expresan en pesos mexicanos, que es la moneda funcional y de reporte para los estados financieros.

Las diferencias cambiarias se reconocen en los resultados del período en que se incurren, excepto por las diferencias cambiarias en operaciones realizadas para cubrir ciertos riesgos cambiarios. (Ver Nota 10 para las políticas contables de coberturas), que son clasificadas como coberturas de flujo.

### **3. Juicios y estimaciones contables críticas**

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía que se describen en la Nota 2, la administración requirió realizar juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores contables de los activos y pasivos que no se obtienen de otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes y se revisan en forma continua. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el período en el que se modifica la estimación, si la modificación afecta únicamente ese período, el período actual ó períodos futuros, ó si la revisión afecta los períodos tanto actuales como futuros.

#### *3.1 Juicios críticos*

- Evaluación de control conjunto sobre las operaciones conjuntas de fideicomisos de terrenos para el desarrollo de fraccionamientos (Nota 17 b.)

#### *3.2 Estimaciones contables críticas*

Las siguientes son las estimaciones contables críticas y otras principales fuentes de incertidumbre de las estimaciones al final del año, que podrían resultar en ajustes a los importes en libros de los activos y pasivos en los ejercicios futuros, si los eventos y supuestos sobre su evolución futura puedan variar debido a cambios en los mercados o circunstancias que se presentan fuera del control de la Compañía. Tales cambios se reflejarán en los supuestos cuando ellos ocurran:

- Vida útil de moldes, adaptaciones en locales arrendados, maquinaria y equipo (Nota 2.6)
- Proyecciones de impuestos sobre la renta y recuperación de impuestos diferidos (Nota 15)
- Impuestos, contingencias laborales y legales y provisiones (Nota 17)
- Valuación de instrumentos financieros (Nota 10)
- Valuación de inventarios (Nota 8)
- Deterioro de activos de larga duración (Nota 2.7)

### **4. Administración de capital**

La Compañía gestiona su financiamiento principalmente para asegurar que se cubran los requerimientos financieros para continuar como negocio en marcha, así como para satisfacer los objetivos de su crecimiento con el fin de maximizar los beneficios de los accionistas y para mantener una estructura de capital óptima. La Compañía gestiona la estructura de capital y realiza ajustes considerando los cambios en las condiciones económicas, sus actividades comerciales, de inversión y planes de crecimiento y las características de riesgo de los activos subyacentes.

La Administración de la Compañía evalúa mensualmente la deuda financiera neta, los gastos por intereses y su relación con el UAFIRDA ajustada (que representa la utilidad neta, excluyendo: (i) la depreciación y amortización; (ii) gasto por intereses, neto; (iii) la ganancia (pérdida) cambiaria, neta; (iv) la ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados; (v) los impuestos a la utilidad; (vi) los otros (gastos) ingresos, netos; y (vii) la participación de los trabajadores en la utilidad). La Compañía administra su endeudamiento a través de mantener una razón neta de efectivo no mayor a 3.00 veces el UAFIRDA, en caso de excederlo el Consejo de Administración debe autorizar cualquier solicitud de deuda adicional. Los índices al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, fueron 2.98, 2.97 y 3.52 (se obtuvo la autorización por parte del Consejo en 2012), respectivamente.

#### 5. Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo incluye efectivo disponible y en bancos e inversiones temporales. Las inversiones temporales, de gran liquidez, se mantienen en posiciones de efectivo de un día. El efectivo al final del período, como se muestra en los estados de flujos de efectivo, puede conciliarse con las partidas en los estados de posición financiera como sigue:

	2014	2013	2012
Efectivo y bancos	\$ 461,556	\$ 494,477	\$ 26,574
Inversiones temporales	846,339	814,992	390,333
	<u>\$1,307,895</u>	<u>\$1,309,469</u>	<u>\$416,907</u>

#### 6. Cuentas por cobrar

	2014	2013	2012
INFONAVIT	\$ 917,743	\$1,262,079	\$1,274,105
Otros créditos	116,260	83,367	28,066
Lotes comerciales	296,488	283,438	274,589
Otros	201,984	260,169	262,887
	1,532,475	1,889,053	1,839,647
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(64,513)	(79,877)	(64,015)
	<u>\$1,467,962</u>	<u>\$1,809,176</u>	<u>\$1,775,632</u>

##### 6.1 Cuentas por cobrar a clientes

El período de crédito promedio para la venta de casas es de aproximadamente 45 días.

Mientras que algunas de las cuentas por cobrar a clientes de la Compañía son de compradores de casas individuales, la mayoría, también vendidas a compradores individuales, se realizan a través de entidades en el negocio financiero de casas, cuyas características difieren de otras cuentas por cobrar. El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) es una entidad de servicio social establecida por el gobierno mexicano para manejar el fondo de vivienda nacional del gobierno, el cual ofrece hipotecas a personas físicas que califican para un crédito. Los otros créditos se refieren a cuentas por cobrar por ventas de casas, también vendidas a personas físicas a través de Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOMES), que proveen financiamiento a individuos que requieren créditos para comprar una casa, y del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSTE), entidad similar al INFONAVIT que atiende las necesidades de crédito del sector de los trabajadores del gobierno. El riesgo de cobranza con el INFONAVIT y el FOVISSTE no es importante, ya que los créditos están respaldados por fondos aportados por los empleadores que participan con las cuotas al INFONAVIT. El riesgo de cobranza de los otros créditos se considera poco importante, debido a que están respaldados por instituciones financieras acreditadas. Ni el INFONAVIT ni los otros créditos cuentan con una historia importante de incumplimiento en su cobranza.

La Compañía participa en un programa que agiliza su cobranza de clientes personas físicas a través de factoraje sin recurso de cuentas por cobrar con el INFONAVIT. El programa permite a la Compañía, con base en sus requerimientos de flujos de efectivo, recibir el pago de una institución gubernamental que participa en el programa, por medio del cual recibe la cantidad completa de la cuenta por cobrar al INFONAVIT, menos la tasa TIIE (tasa de interés interbancaria de equilibrio) más una diferencia que varía entre 2.00% y 5.00% para el período restante en que se espera que la cuenta por cobrar esté pendiente de pago con base en los términos de la venta. Una vez que se recibe el pago, la Compañía cancela la cuenta por cobrar y registra la diferencia entre el importe de la venta y el ingreso de efectivo como una pérdida, que se incluye en los gastos de venta, generales y de administración en los estados de resultados y otros resultados integrales. El monto total de las cuentas por cobrar vendidas bajo el programa de factoraje durante 2013 y 2012 fue de \$62,850 y \$104,540, respectivamente, y la pérdida por cesión presentada dentro de gastos de venta, generales y de administración por dichos años fue de \$592 y \$1,030, respectivamente. Durante 2014 no se llevaron a cabo operaciones de factoraje.

#### 6.2 Movimiento de la estimación para cuentas de cobro dudoso

	2014	2013	2012
Saldo al inicio del año	\$79,877	\$64,015	\$55,226
Incremento del año	14,000	16,500	12,500
Aplicaciones	<u>(29,364)</u>	<u>(638)</u>	<u>(3,711)</u>
Saldo al final del año	<u>\$64,513</u>	<u>\$79,877</u>	<u>\$64,015</u>

#### 6.3 Cuenta por cobrar a largo plazo

La Compañía realizó una venta a largo plazo con el Instituto de la Vivienda de Nuevo León, O. P. D. en 2011 por \$84,510. La parte circulante al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 ascendió a \$14,085 y se presenta en el renglón de "Cuentas por cobrar" y la porción a largo plazo, valuada a su valor razonable, se muestra en el renglón de "Cuenta por cobrar a largo plazo" en el estado de posición financiera.

### 7. Transacciones y saldos con partes relacionadas

Los detalles de las transacciones y saldos entre la Compañía y otras partes relacionadas se presentan a continuación:

#### 7.1 Transacciones

Durante 2014, 2013 y 2012 la Compañía realizó las siguientes transacciones con una afiliada de Casas Javer, S. A. de C. V. y con partes relacionadas terceros, éstas últimas son entidades controladas por Corporativo SMS, S. A. de C. V., una compañía propiedad de un accionista de JAVER:

	2014	2013	2012
Gasto por servicios de urbanización	\$ (1,826)	\$ (4,032)	\$ (10,086)
Venta de cartera	\$12,300		
Venta de terrenos		\$73,801	

#### 7.2 Saldos por pagar con parte relacionada al 31 de diciembre:

	2014	2013	2012
Desarrolladora y Urbanizadora Las Láminas, S. A. de C. V. (1)	<u>\$9,301</u>	<u>\$9,457</u>	<u>\$3,161</u>

(1) 99.9% propiedad de un accionista de JAVER y se dedica a la infraestructura para desarrollos habitacionales.

#### 7.3 Compensación a personal administrativo clave

La remuneración a directores y miembros del consejo de administración durante el año fue como sigue:

	2014	2013	2012
Honorarios, sueldos y otras prestaciones	<u>\$36,153</u>	<u>\$39,141</u>	<u>\$33,638</u>

## 8. Inventarios y reservas territoriales

	Terreno en proceso de desarrollo	Casas en proceso de construcción	Urbanización y equipamiento	Total
Saldos al 31 de diciembre 2011	\$1,060,494	\$ 396,118	\$ 1,179,722	\$2,636,334
Adiciones/compras	198,504	1,935,881	967,735	3,102,120
Transferencias de reservas territoriales	104,609			104,609
Ventas	<u>(637,719)</u>	<u>(1,982,016)</u>	<u>(827,758)</u>	<u>(3,447,493)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2012	725,888	349,983	1,319,699	2,395,570
Adiciones / compras	526,538	2,048,380	806,744	3,381,662
Transferencia de reservas territoriales	87,938			87,938
Ventas	<u>(506,574)</u>	<u>(2,115,366)</u>	<u>(1,023,467)</u>	<u>(3,645,407)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013	833,790	282,997	1,102,976	2,219,763
Adiciones / compras	333,119	2,653,664	1,189,084	4,175,867
Transferencia de reservas territoriales	417,205			417,205
Ventas	<u>(436,892)</u>	<u>(2,329,395)</u>	<u>(1,373,019)</u>	<u>(4,139,306)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>\$1,147,222</u>	<u>\$ 607,266</u>	<u>\$ 919,041</u>	<u>\$2,673,529</u>

### 8.1 Reservas territoriales

Se refiere a las reservas de terrenos que la Compañía pretende desarrollar en el futuro y se presentan como activos no circulantes.

La Compañía no identificó ningún deterioro relacionado con dichos activos al 31 de diciembre de 2014. En el 2013 reconoció un deterioro relacionado con reservas de terrenos que de acuerdo a la política nacional de vivienda quedaron fuera de los contornos de desarrollo y fueron castigados a resultados por un monto de \$185,511, que se presenta en el rubro de otros gastos, neto, en los resultados de ese año.

Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, el monto de inventarios y reservas territoriales que garantizan las líneas de crédito revolventes menores a un año mencionadas en la Nota 12, asciende a \$268,186, \$191,341 y \$491,314, respectivamente.

*El movimiento de las reservas territoriales es como sigue:*

Saldo al 31 de diciembre 2011	\$ 875,367
Adiciones / compras	470,457
Transferencia a terrenos en proceso de desarrollo	<u>(104,609)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2012	1,241,215
Adiciones / compras	118,705
Transferencia a terrenos en proceso de desarrollo	(87,938)
Traspaso a activos disponibles para su venta (*)	(73,801)
Deterioro de terrenos	(185,511)
Otros	<u>(3,874)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2013	1,008,796
Adiciones / compras	790,363
Transferencia a terrenos en proceso de desarrollo	(417,205)
Ventas	(9,135)
Cancelación compra	<u>(65,887)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2014	<u>\$1,306,932</u>

(\*) Corresponden a reservas territoriales que no fue posible su desarrollo debido a la aplicación de la política nacional de vivienda y que durante 2013 fueron reclasificadas a activos disponibles para su venta y posteriormente vendidas en el mismo ejercicio.

## 9. Moldes, maquinaria y equipo

	Adaptaciones en locales arrendados	Maquinaria y equipo	Moldes	Inversiones en proceso	Otros (1)	Total
Saldo al 31 de diciembre 2011	\$ 23,897	\$36,037	\$166,055	\$ 17,820	\$ 44,450	\$288,259
Altas	994	1,133	9,607	5,922	13,070	30,726
Bajas		(2,969)		(7,226)	(1,098)	(11,293)
Transferencia de inversiones en proceso	4,785		7,904	(12,689)		
Gasto por amortización y depreciación	(3,766)	(9,454)	(30,473)		(16,571)	(60,264)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	25,910	24,747	153,093	3,827	39,851	247,428
Altas	543	3,794	3,795	3,911	15,946	27,989
Bajas		(135)			(10,271)	(10,406)
Transferencias de inversiones en proceso	67		5,889	(5,965)	9	
Gasto por amortización y depreciación	(3,377)	(8,631)	(23,846)		(7,956)	(43,810)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	23,143	19,775	138,931	1,773	37,579	221,201
Altas	3,620	3,987	12,748	1,820	27,273	49,448
Bajas		(8,084)			(10,809)	(18,893)
Transferencias de inversiones en proceso			3,593	(3,593)		
Gasto por amortización y depreciación	(3,714)	(378)	(23,120)		(6,030)	(33,242)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	\$ 23,049	\$ 15,300	\$132,152	-	\$ 48,013	\$218,514

Los moldes, equipo de cómputo, camiones y equipo de transporte fueron adquiridos bajo contratos de arrendamiento financiero.

(1) Se integra como sigue:

	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Equipo de transporte	Total
Saldo al 31 de diciembre:				
2012	\$15,407	\$14,323	\$10,121	\$39,851
2013	15,261	9,270	13,048	37,579
2014	16,804	12,943	18,266	48,013

## 10. Instrumentos financieros

### 10.1 Valor razonable de instrumentos financieros

Los montos de efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos por la Compañía, las cuentas por cobrar y por pagar a terceros y partes relacionadas y la porción circulante de la deuda financiera se aproximan a su valor razonable debido a que tienen vencimientos a corto plazo ó porque los efectos del valor del dinero en el tiempo no son importantes. La deuda financiera a largo plazo se reconoce a su costo amortizado y genera intereses a tasa fija.

Para efectos de revelar el valor razonable de la deuda financiera a largo plazo se utilizan precios de cotización del mercado.

A continuación se presentan los importes en libros de los instrumentos financieros y sus valores razonables:

	31 de diciembre 2014		31 de diciembre 2013		31 de diciembre 2012	
	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$1,307,895	\$1,307,895	\$ 1,309,469	\$ 1,309,469	\$ 416,907	\$ 416,907
Cuentas por cobrar	1,467,962	1,467,962	1,809,176	1,809,176	1,775,632	1,775,632
Cuentas por cobrar a largo plazo	28,170	28,170	42,255	42,255	56,340	56,340
Instrumentos financieros derivados	294,653	294,653	126,787	126,787	139,108	139,108
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	(1,127,744)	(1,127,744)	(1,064,635)	(1,064,635)	(1,071,880)	(1,071,880)
Cuentas por pagar por compra de terrenos	(320,236)	(320,236)	(188,989)	(188,989)	(274,370)	(274,370)
Deuda a corto plazo	(26,118)	(26,118)	(110,850)	(111,663)	(50,765)	(50,765)
Deuda a largo plazo	(4,392,317)	(4,274,460)	(4,167,416)	(3,681,313)	(3,373,037)	(3,063,210)
	<u>\$(2,767,735)</u>	<u>\$(2,649,878)</u>	<u>\$(2,244,203)</u>	<u>\$(1,758,913)</u>	<u>\$(2,382,065)</u>	<u>\$(2,072,238)</u>

## 10.2 Riesgos de mercado

Riesgo cambiario – La exposición de la Compañía a la volatilidad del tipo de cambio del peso contra el dólar norteamericano se muestra como sigue (cifras en esta Nota expresadas en miles de dólares norteamericanos – US\$):

a. La posición financiera al 31 de diciembre es:

	2014	2013	2012
Activos financieros	US\$ 36,896	US\$ 44,675	US\$ 8,320
Pasivos financieros	<u>(300,111)</u>	<u>(305,015)</u>	<u>(250,352)</u>
Posición financiera neta pasiva	<u>US\$ 263,215</u>	<u>US\$(260,340)</u>	<u>US\$ (242,032)</u>
Equivalente en pesos mexicanos	<u>\$(3,878,420)</u>	<u>\$(3,401,394)</u>	<u>\$(3,143,523)</u>

b. Las operaciones en moneda extranjera fueron como sigue:

	2014	2012
Compra de moldes	<u>US\$200</u>	<u>US\$154</u>

c. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros y la fecha de emisión de los mismos son como sigue:

	2014	31 de diciembre 2013	2012	23 de febrero 2015
Dólar estadounidense	\$14.7348	\$13.0652	\$12.9880	\$15.0757

d. Estrategia de cobertura sobre riesgos de mercado

Como se indica en la Nota 11, derivado de la contratación de deuda adicional y al refinanciamiento de la deuda existente, la Compañía reestructuró su portafolio de instrumentos de cobertura para adecuarlo a las nuevas condiciones contractuales.

La Compañía está expuesta a riesgo de tipo de cambio relacionado con sus Notas Senior, que vencen en 2021, contratadas en dólares norteamericanos, y que representan la mayoría de su deuda por pagar. Los intereses se liquidan sobre una base semestral. La Compañía ha implementado una estrategia de cobertura de derivados para cubrir el 51.15% de sus pagos de intereses a una tasa promedio ponderada fija del 11.46% en pesos mexicanos, y un 48.85% a una tasa promedio ponderada variable de TIE más 4.07%; el 84.39% de las coberturas de derivados vencen el 6 de abril de 2016 y el restante 15.61% vence el 6 de abril de 2017.

Es la intención de la administración renovar su portafolio de coberturas de derivados continuamente mientras siga estando expuesta a riesgos de tipo de cambio en el pago del principal e intereses. Al 31 de diciembre de 2014 la Compañía tiene cubierto pagos de intereses hasta el 2018 y parte del 2019.

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía ha contratado los siguientes instrumentos financieros derivados combinados para implementar la estrategia de administración de riesgos de cobertura descrita en el párrafo anterior (montos nominales en millones, y no se requiere intercambio de montos nominales), que fueron devengados como coberturas de flujos de efectivo:

Vencimiento	Nominal (por cobrar)	Nominal (por pagar)	Tasa fija (por cobrar)	Tasa flotante (por pagar)	Fecha de pago (por cobrar)	Fecha de pago (por pagar)
6 de abril de 2016	US\$40.000	\$474.000	9.875%	TIE28+4.050%	Semestral	Mensual
6 de abril de 2016	US\$50.000	\$592.500	9.875%	TIE28+3.660%	Semestral	Mensual
6 de abril de 2016 <sup>(1)</sup>	US\$66.480	\$787.788	9.875%	TIE28+4.402%	Semestral	Mensual
6 de abril de 2016	US\$40.000	\$474.200	9.875%	12.200%	Semestral	Mensual
6 de abril de 2016	US\$50.000	\$592.500	9.875%	11.935%	Semestral	Mensual
6 de abril de 2016	US\$23.822	\$282.300	9.875%	11.800%	Semestral	Mensual
6 de abril de 2017	US\$50.000	\$649.150	9.875%	10.340%	Semestral	Mensual

(1) Durante 2014 se combinaron dos instrumentos, sin tener cambios significativos en las condiciones contratadas originalmente.

Adicionalmente a lo mencionado en el párrafo anterior, la Compañía ha contratado los siguientes instrumentos financieros derivados combinados (montos notacionales en millones, y no se requiere intercambio de montos notacionales), con vigencia a partir del 6 de abril de 2016 y con fecha de vencimiento del 6 de abril de 2017, 2018 y 2019, que están pendientes de pago al 31 de diciembre de 2014, que fueron devengados como coberturas de flujos de efectivo y valor razonable:

Vencimiento	Nocional (por cobrar)	Nocional (por pagar)	Tasa fija (por cobrar)	Tasa flotante (por pagar)	Fecha de pago (por cobrar)	Fecha de pago (por pagar)
6 de abril de 2018	US\$50.000	\$623.000	9.875%	11.27%	Semestral	Mensual
6 de abril de 2018	US\$30.000	\$373.095	9.875%	11.30%	Semestral	Mensual
6 de abril de 2018 <sup>(1)</sup>	US\$100.000	\$1,227.500	9.875%	11.44%	Semestral	Mensual
6 de abril de 2019 <sup>(1)</sup>	US\$60.000	\$763.200	9.875%	TIIE28+5.395%	Semestral	Mensual
6 de abril de 2019	US\$30.000	\$388.500	9.875%	11.05%	Semestral	Mensual

(1) Durante 2014 se combinaron varios instrumentos contratados en 2014 y 2013, sin tener cambios significativos en las condiciones contratadas originalmente.

La administración monitorea la exposición a la TIIE usada por la Compañía para mitigar los riesgos de tasas de interés crecientes y evalúa el costo / beneficio de contratar transacciones derivadas para fijar la tasa de interés a pagar. Los incrementos en la tasa de interés podrían impactar su relación de cobertura de intereses, que es una de las restricciones impuestas en los contratos de deuda.

Debido a que el precio de ejercicio de la opción de redimir anticipadamente las Notas Senior no es similar en cada fecha de ejercicio al costo amortizado en esos años, se registró un derivado implícito en 2011 por \$38,511, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 representa activos por \$18,922, \$1,255 y \$2,681, respectivamente, los cuales fueron reconocidos en los resultados de cada año.

Por los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 la Compañía reconoció los siguientes impactos relacionados con sus coberturas de tipo de cambio:

- a) Instrumentos financieros derivados combinados: los montos reconocidos dentro de "Otras partidas de utilidad (pérdida) integral del año" representaron una utilidad por \$68,668 en 2014 (utilidad de \$136,783 y \$136,427 en 2013 y 2012, respectivamente). Los importes reconocidos en la utilidad integral serán reciclados a la utilidad del año con base en los vencimientos de los instrumentos financieros derivados que se muestran en la tabla de la Nota 10.3. El importe reciclado a los resultados del año 2014, 2013 y 2012 representó un ingreso por \$33,189, \$1,203 y \$61,590, respectivamente.
- b) Cross Currency Swaps: los montos reconocidos en la "ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados" del año 2013 representaron una utilidad por \$10,925; dicha utilidad proviene de la cancelación anticipada del derivado que cubría el pago de los intereses por US\$50 millones del monto principal de la deuda.
- c) Forwards: los montos reconocidos en la "ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados" del año 2014 y 2012 representaron una utilidad por \$1,748 y \$2,828, respectivamente; dicha utilidad proviene del vencimiento del derivado que cubría US\$6,328 millones durante 2014 y de la cancelación anticipada de los derivados que cubrían US\$40 millones del monto del principal en 2012.

#### 10.2 .1 Análisis de sensibilidad sobre los riesgos de mercado

Las siguientes revelaciones proporcionan un análisis de sensibilidad de los riesgos de mercado a los que está expuesta la Compañía, tanto de tipo de cambio como de tasas de interés, considerando su estrategia de cobertura existente:

- a) Si al 31 de diciembre de 2014, el tipo de cambio usado por el Banco de la Reserva Federal de Nueva York (\$14.7500) aumentara un 10.00%, la utilidad de la Compañía antes de impuestos hubiera disminuido \$430,907, como resultado de las pérdidas por tipo de cambio asociadas con todas las Notas Senior mantenidas por la Compañía. El efecto en resultados relacionado con los intereses si el tipo de cambio hubiera sido mayor, se compensa con el mismo importe de su respectiva cobertura en los resultados del año.

- b) Si la tasa de interés asociada con TIIE a 28 días se hubiera incrementado 100 puntos base (1.00%), manteniendo fijo el factor descrito en c), la otra partida de (pérdida) utilidad integral del año de la Compañía hubiera disminuido \$20,367, como resultado del impacto asociado con el valor razonable de los instrumentos financieros derivados.
- c) Si el tipo de cambio usado por el Banco de la Reserva Federal de Nueva York (\$14.7500) hubiera disminuido en un 10.00%, manteniendo fijo el factor descrito en b), la otra partida de (pérdida) utilidad integral del año de la Compañía hubiera disminuido \$64,832, resultante del impacto asociado con el valor razonable de los instrumentos financieros derivados.

### 10.3 Riesgo de liquidez

La siguiente tabla (expresada en millones) muestra las fechas de vencimiento de los financiamientos a corto y largo plazo al 31 de diciembre de 2014. Los montos indicados representan los pagos de efectivo contractuales (no descontados), por lo que difieren de los montos reconocidos en los estados financieros. Los instrumentos financieros derivados se presentan en una base neta (efectivo por pagar neto de efectivo por cobrar) como si la capacidad e intención de liquidarlos fuera sobre una base neta:

Tipo de pasivo	2015	2016	2017	2018-2021	Total
Porción circulante del pasivo a largo plazo	\$ 26,118				\$ 26,118
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	663,281				663,281
Cuentas por pagar por compra de terrenos	331,410	\$170,698	\$140,160	\$ 9,378	651,646
Notas Senior e intereses <sup>(1)</sup>			36,377	4,973,426	5,009,803
Derivados <sup>(2)</sup>	365,855	397,561	395,719	290,459	1,449,594
Total	<u>\$1,386,664</u>	<u>\$568,259</u>	<u>\$572,256</u>	<u>\$5,273,263</u>	<u>\$7,800,442</u>

(1) Los pagos de intereses de deuda variable son calculados utilizando la tasa al 31 de diciembre de 2014.

(2) El pago de intereses asociados con las Notas Senior está cubierto con instrumentos financieros derivados como se describe anteriormente (Nota 10.2), y por lo tanto, los pagos contractuales de interés a ser hechos por las Notas Senior, se presentan netos de las utilidades a ser recibidas por las coberturas de derivados.

La Compañía espera efectuar los pagos de sus pasivos financieros de largo plazo, principalmente con efectivo generado proveniente de sus operaciones.

### 10.4 Riesgo de crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito corresponde a los saldos de efectivo y equivalentes, cuentas por cobrar y los activos por instrumentos financieros derivados. Los saldos de efectivo son mantenidos en instituciones financieras con alta calidad crediticia. La Compañía administra su riesgo de crédito relacionado con su cartera de derivados celebrando solamente transacciones con contrapartes reconocidas y sujetas de crédito. Al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, la exposición máxima al riesgo de crédito relacionada con su activo proveniente de instrumentos financieros derivados es de \$275,731, \$146,674 y \$136,427, respectivamente. La Compañía no mantiene colaterales para dichos montos.

Cuentas por cobrar a clientes:

A continuación se presenta un análisis de la antigüedad de saldos de cuentas por cobrar a clientes al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 (Ver Nota 6):

	No vencido	A 30 días	31 a 60 días	Más de 60 días
2014	<u>\$1,268,999</u>	<u>\$ 48,413</u>	<u>\$26,093</u>	<u>\$ 188,970</u>
2013	<u>\$1,583,167</u>	<u>\$ 71,707</u>	<u>\$11,796</u>	<u>\$ 222,383</u>
2012	<u>\$1,451,170</u>	<u>\$ 174,248</u>	<u>\$14,273</u>	<u>\$ 199,956</u>

## 11. Deuda a largo plazo

	2014	2013	2012
<i>Sin garantía – a costo amortizado</i>			
Notas Senior US\$210 millones refinanciadas – 2021 (i)	\$3,099,469	\$2,645,616	\$2,566,570
Notas Senior US\$30 millones – 2021 (i)	436,104	386,180	383,453
Notas Senior US\$50 millones – 2021 (i)	711,294	625,105	
Remanente Notas Senior originales US\$210 millones – 2014		82,677	81,703
Contratos de arrendamiento financiero (ii)	52,771	49,923	76,240
Préstamo quirografario que devenga una tasa de interés del 11.8%, con varios vencimientos hasta 2015	940	3,475	6,009
	<u>4,300,578</u>	<u>3,792,976</u>	<u>3,113,975</u>
Porción circulante	<u>(26,118)</u>	<u>(111,663)</u>	<u>(50,765)</u>
Deuda a largo plazo	<u>\$4,274,460</u>	<u>\$3,681,313</u>	<u>\$3,063,210</u>

### *Datos importantes de los contratos de préstamos*

- (i) El 1 de abril de 2011 la Compañía refinanció su deuda a largo plazo existente al 31 de diciembre de 2010 por un valor de US\$210 millones (Notas Senior) con tasa fija de interés del 13.0% y con vencimiento en agosto de 2014, ofreciendo a los titulares de dichas Notas Senior intercambiar toda su deuda existente por nuevas Notas Senior a tasa fija de interés del 9.875% anual y con vencimiento en abril del 2021, que fueron expedidas en términos idénticos a los títulos intercambiados, incluyendo las garantías de los mismos; la oferta resultó en un intercambio del 96.99% del total de la deuda existente. El refinanciamiento de las Notas Senior y los instrumentos financieros derivados relativos a su cobertura, se consideran como una modificación a la deuda existente y a los términos y condiciones originales de los contratos, y no una extinción de los mismos. Este refinanciamiento generó una prima en emisión adicional y gastos relacionados cuyos saldos netos ascienden a \$414,162 y \$48,378, respectivamente, y se presentan neto en el pasivo a largo plazo en el estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2014, que se amortizan con base en el método de la tasa de interés efectiva en el plazo de la deuda relativa.

El 6 de abril de 2011 y el 20 de marzo de 2013, la Compañía emitió deuda adicional (Notas Senior) en el mercado internacional por US\$30 millones y US\$50 millones, respectivamente, ambos con vencimiento en abril de 2021 y a una tasa de interés fija del 9.875% anual; los intereses son pagaderos en forma semestral a partir de octubre de 2011 y octubre de 2013, respectivamente, y las subsidiarias de JAVER actúan como garantes; la deuda proveniente de las Notas Senior fue usada para propósitos generales del negocio. Las anteriores emisiones generaron primas y gastos adicionales cuyo saldo neto asciende a \$5,940 y \$25,446, respectivamente, que se presentan neto en el pasivo a largo plazo en el estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2014, y que se amortizan en base al método de la tasa de interés efectiva en el plazo de la deuda relativa.

Los contratos base de la emisión de las Notas con vencimiento en 2021, contienen ciertas restricciones, compromisos de hacer y no hacer y otros requisitos, las cuales han sido sustancialmente cumplidas al 31 de diciembre de 2014. Dichas restricciones, compromisos de hacer y no hacer y requisitos restringen la facultad de la Compañía y de sus subsidiarias para, entre otras cosas y bajo ciertas condiciones, incurrir en deuda adicional (obligación que requiere que la Compañía cumpla con una razón de gastos de interés a EBITDA en relación con la contratación de cierta deuda), pagar dividendos o redimir, recomprar o retirar acciones de su capital social o de la deuda subordinada, realizar ciertas inversiones, constituir gravámenes, ventas de activos, ciertas operaciones con partes relacionadas, fusiones y consolidaciones.

Los contratos de deuda antes mencionados contienen opciones para redimir las deudas antes ó después de abril de 2014 ó entre abril de 2016 y abril de 2021, bajo ciertos mecanismos y restricciones de hacer y no hacer. Dichas opciones resultaron en el reconocimiento de un derivado implícito cuyo saldo al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 representa activos por \$18,922, \$1,255 y \$2,681, respectivamente (Ver Nota 10.2).

La Compañía tiene arrendamientos financieros relacionados con moldes, camiones, equipo de transporte y equipo de cómputo con diversos plazos de vencimiento (Ver Nota 13 para las revelaciones relacionadas con dichos arrendamientos financieros).

**12. Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Cuentas por pagar a proveedores (i)	\$ 406,956	\$ 272,120	\$ 163,621
Cuentas por pagar por compra de terrenos	331,410	354,456	250,930
Líneas de crédito revolventes (ii)	256,325	305,162	569,268
Otros pasivos	133,053	132,897	88,061
	<u>\$1,127,744</u>	<u>\$1,064,635</u>	<u>\$1,071,880</u>

(i) La Compañía mantiene un fondo de garantías relacionado con defectos potenciales en la construcción de las casas, que se les retiene a los constructores y se reembolsa hasta que se libere la vivienda de defectos en su construcción, que es aproximadamente un año. El pasivo relacionado con dicho fondo ascendió a \$107,938, \$69,915 y \$45,725 al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, respectivamente.

(ii) Bajo un programa que permite a sus proveedores obtener financiamiento de varias instituciones financieras. El límite máximo es de \$950,000, \$1,066,630 y \$1,169,460 al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, respectivamente. Ordinariamente, la Compañía paga a las instituciones financieras calificadas dentro de los 90 días de la fecha de la factura y el proveedor es responsable de pagar a la institución financiera una comisión por financiamiento.

**13. Arrendamientos**

Los contratos de arrendamiento financiero incluyen al 31 de diciembre de 2014: a) Moldes, que devengan una tasa de interés anual fija de 12.63% con diferentes vencimientos hasta 2015; b) Camiones, que devengan una tasa de interés anual fija de 11.08%, con diferentes vencimientos hasta 2017, c) Equipo de transporte que devenga una tasa de interés anual fija de 9.85%, con diferentes vencimientos hasta 2017, y d) Equipo de cómputo que devenga una tasa de interés anual fija de 7.24%, con diferentes vencimientos hasta 2016.

*13.1 Contratos de arrendamiento*

La Compañía tiene opciones para comprar los activos en arrendamiento por un monto nominal al término de los contratos. Las obligaciones de la Compañía conforme a los arrendamientos financieros están garantizadas con los títulos de propiedad de los activos arrendados.

*13.2 Pasivos por arrendamiento financiero*

	<b>Pagos mínimos 2014</b>	<b>Valor presente de los pagos mínimos 2013</b>	<b>2012</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Corto plazo	\$28,351	\$29,919	\$58,322	\$25,178	\$26,453	\$48,230
Largo plazo	29,605	25,256	28,926	27,593	23,470	28,010
	<u>57,956</u>	<u>55,175</u>	<u>87,248</u>	<u>52,771</u>	<u>49,923</u>	<u>76,240</u>
Menos cargos financieros futuros	(5,185)	(5,252)	(11,008)			
Valor presente de pagos mínimos de arrendamiento	<u>\$52,771</u>	<u>\$49,923</u>	<u>\$76,240</u>	<u>\$52,771</u>	<u>\$49,923</u>	<u>\$76,240</u>

Incluidos en los estados financieros como:

- Porción circulante del pasivo a largo plazo	\$25,178	\$26,453	\$48,230
- Deuda a largo plazo	27,593	23,470	28,010
	<u>\$52,771</u>	<u>\$49,923</u>	<u>\$76,240</u>

El valor razonable de los pasivos por arrendamiento financiero es aproximadamente el mismo que el de su valor contable.

#### 14. Obligaciones laborales al retiro

El costo neto del período de las obligaciones derivadas de primas de antigüedad fue de \$6,329, \$5,161 y \$13,895 en 2014, 2013 y 2012, respectivamente. El monto total de los sueldos, salarios y bonos pagados en 2014, 2013 y 2012 fue de \$222,548, \$215,221 y \$180,340, respectivamente. Otras revelaciones requeridas por las IFRS se consideran poco importantes.

#### 15. Impuestos a la utilidad

La Compañía está sujeta al ISR y hasta 2013 al IETU, por lo tanto en 2014 el impuesto a la utilidad causado es el ISR y el que resultó mayor entre el ISR y el IETU hasta 2013.

El ISR se calcula considerando como gravables o deducibles ciertos efectos de la inflación. Asimismo, la Compañía tiene la opción de deducir las compras de terrenos para desarrollos inmobiliarios en el año de adquisición o en el momento de la venta. Para efectos del ISR, a partir de 2005 se deduce el costo de ventas en lugar de las adquisiciones de inventarios y en dicho año se permitió optar por acumular el saldo del inventario al 31 de diciembre de 2004 en un período de 4 a 12 años, determinados con base en las reglas fiscales considerando su rotación. El saldo del inventario antes mencionado se disminuyó con las pérdidas fiscales por amortizar, y su saldo neto al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 asciende a \$32,789, \$60,565 y \$91,624, respectivamente. También se disminuye en su totalidad la PTU que se paga.

ISR - Conforme a la Ley de ISR la tasa fue 30% para 2014, 2013 y 2012 y continuará la misma tasa para años futuros.

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%.

JAVER y la mayoría de sus subsidiarias pagaron ISR en 2014, 2013 y 2012 (algunas de las subsidiarias causaron IETU en 2013 y 2012 como un evento aislado). Los impuestos a la utilidad, causados por JAVER y sus subsidiarias de manera individual se integran como sigue para los años terminados el 31 de diciembre de:

	2014	2013	2012
ISR causado	\$ 67,795	\$ 75,425	\$202,546
ISR diferido	23,013	75,570	(33,762)
IETU causado en exceso del ISR		159,878	12,958
	<u>\$ 90,808</u>	<u>\$310,873</u>	<u>\$181,742</u>

La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva, expresada como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad, por los años terminados el 31 de diciembre es:

	2014	2013	2012
Tasa legal	30.0%	30.0%	30.0%
Efecto de gastos no deducibles	(249.6)	102.7	1.3
Efectos de la inflación fiscales	(179.4)	909.8	8.1
Deducción de compra de terrenos	(154.3)	265.1	6.1
Instrumentos financieros derivados	72.7	431.8	3.8
Efecto de IETU		2,187.7	3.6
Otros	(50.0)	327.4	(2.1)
Tasa efectiva	<u>(530.6)%</u>	<u>4,254.5%</u>	<u>50.8%</u>

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

	2014	2013	2012
Activos por ISR diferido:			
Provisiones	\$ 68,281	\$ 76,840	\$ 54,150
Pérdidas fiscales por amortizar	293,035	106,893	203,081
	<u>361,316</u>	<u>183,733</u>	<u>257,231</u>
Pasivos por ISR diferido:			
Anticipos a proveedores	(12,086)	(3,001)	(6,004)
Inventarios	(1,038,966)	(870,455)	(933,104)
Otros	(155,879)	(131,538)	(63,814)
	<u>(1,206,931)</u>	<u>(1,004,994)</u>	<u>(1,002,922)</u>
Pasivo por ISR diferido, neto	<u>\$ 845,615</u>	<u>\$ 821,261</u>	<u>\$ 745,691</u>

Al 31 de diciembre de 2014, JAVER y ciertas subsidiarias tienen pérdidas fiscales por amortizar para ISR, que pueden ser utilizadas para compensar utilidades gravables futuras, como sigue:

Año de generación	Pérdidas fiscales por amortizar	Año de vencimiento
2009	\$ 102,193	2019
2010	67,971	2020
2011	200,511	2021
2012	9,098	2022
2013	73	2023
2014	596,937	2024
	<u>\$ 976,783</u>	

La Compañía vendió la subsidiaria Desarrollos Inmobiliarios El Camileño XXI, S. A. de C. V. en 2010, que generó una pérdida fiscal en venta de acciones por \$725,817, y que solamente pueden usarse contra ganancias en venta de acciones. La Compañía no ha reconocido un activo por impuesto diferido relacionado con esta pérdida al 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012.

Las pérdidas fiscales antes indicadas fueron ajustadas por la inflación de acuerdo con la Ley del ISR y la Compañía estima que utilizará las pérdidas en años subsecuentes.

## 16. Capital contable

- a. Al 31 de diciembre de 2014, el capital social de la Compañía estaba integrado por 5,826,581,633 acciones nominativas sin expresión de valor nominal, de las cuales 50,000 acciones corresponden a la parte fija del capital social representativas de la Serie "B" y 5,826,531,633 acciones que corresponden a la parte variable del mismo, representadas por 3,495,948,980 acciones de la Serie "A", por 2,214,051,020 acciones de la Serie "B" y por 116,531,633 acciones de la Serie "C". El capital variable es ilimitado.
- b. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo de la Compañía a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.
- c. El 38.0% del capital social Serie "B", propiedad de Proyectos del Noreste, está actualmente en posesión de Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank, División Fiduciaria, como fiduciaria (la Fiduciaria Scotiabank) conforme a un contrato de fideicomiso irrevocable de administración celebrado por y entre Proyectos del Noreste como fideicomitente, los accionistas de la Serie "A", como fideicomisarios, y la Fiduciaria Scotiabank. Las acciones en poder de la Fiduciaria Scotiabank se liberarán progresivamente ya sea a Proyectos del Noreste o a los accionistas de la Serie "A", con base en ciertos criterios de liberación descritos en el contrato de compra de acciones, que corresponden al pago de indemnizaciones y/o ajustes de precios incluidos, así como del resultado de las acciones legales relacionadas con contingencias fiscales entre los accionistas propietarios de las acciones que integran el capital social de JAVER.

Proyectos del Noreste mantiene derechos de voto especiales con respecto a ciertos asuntos identificados en los estatutos como asuntos reservados y decisiones importantes, que deberán ser aprobadas en una asamblea extraordinaria por la mayoría de votos de los accionistas Serie "A" y por la totalidad de los accionistas Serie "B".

**17. Compromisos y contingencias**

- a. La Compañía tiene un contrato de arrendamiento para sus oficinas administrativas. Los gastos por renta fueron \$17,334, \$17,698 y \$18,184 en 2014, 2013 y 2012, respectivamente. Los contratos son por diferentes plazos forzosos y establecen los siguientes pagos mínimos, incrementándose de acuerdo al Índice Nacional de Precios al Consumidor:

<b>Año</b>	
2015	\$ 7,398
2016 y siguientes	<u>30,136</u>
	<u>\$37,534</u>

- b. Fideicomisos de terrenos para el desarrollo de fraccionamientos (Convenios) – La Compañía celebra convenios donde el terreno (aportado por un tercero) y otros activos (inventarios) contribuidos por la Compañía se mantienen en fideicomisos; la Compañía y los dueños del terreno actúan como fideicomitentes y fideicomisarios respectivamente en dichos Convenios.

El fideicomiso sirve como garantía para asegurar que el convenio entre las dos partes se ejecute conforme a los términos establecidos.

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía tiene terrenos en breña a través de dichos Convenios de fideicomisos por 14,192,128, metros cuadrados (no auditado) y 39,326 (no auditado) casas de capacidad de construcción en esos terrenos en los estados de Nuevo León, Jalisco, Querétaro, México y Quintana Roo.

- c. En el cuarto trimestre de 2012, el Gobierno Mexicano modificó la Ley Federal del Trabajo respecto a los contratos de subcontratación de personal (outsourcing). La Compañía actualmente mantiene este tipo de contratos. Las modificaciones a dicha Ley aclaran ciertas reglas asociadas con la obligación del patrón de compensar a los empleados con una razonable participación de los trabajadores en las utilidades. La Compañía evaluó las implicaciones de estas modificaciones y ha determinado, con base en la opinión de sus asesores legales, que es probable que no exista ninguna obligación adicional para el pago de PTU diferente a la provisión reconocida por este concepto en los estados financieros por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012.

**18. Información por segmentos**

La dirección general y el Consejo de administración evalúan, asignan recursos y toman decisiones operativas de la Compañía con base en el ingreso por tipo de vivienda y de zonas geográficas, respectivamente.

- a) ***Productos de cuyos segmentos a informar se derivan ingresos por tipo de vivienda y zona geográfica:***

Los segmentos a informar por la Compañía son los siguientes:

<b>Tipo de vivienda</b>	<b>Zona geográfica</b>
Interés social	Nuevo León
Media	Estado de México
Residencial	Jalisco
Venta de lotes comerciales	Aguascalientes
	Querétaro
	Tamaulipas

**b) Ingresos y resultados por segmento de tipo de vivienda:**

	Ingresos por segmento			Utilidades por segmento		
	2014	2013	2012	2014	2013	2012
Interés social	\$2,106,856	\$1,930,513	\$2,257,251	\$ 450,767	\$ 440,360	\$ 427,057
Media	2,882,113	2,690,393	2,061,048	765,432	761,654	584,100
Residencial	910,496	691,814	411,068	310,221	232,860	199,871
Lotes comerciales	157,373	108,770	360,994	141,993	94,462	150,787
Totales	<u>\$6,056,838</u>	<u>\$5,421,490</u>	<u>\$5,090,361</u>	1,668,413	1,529,336	1,361,815
Costos administrativos corporativos y salarios de los directores				(807,542)	(976,619)	(697,567)
Costos financieros				(877,984)	(545,410)	(306,484)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad				<u>\$ (17,113)</u>	<u>\$ 7,307</u>	<u>\$ 357,764</u>

Las políticas contables de los segmentos sobre los que se informa son las mismas que las políticas contables de la Compañía descritas en la Nota 2. La utilidad por segmento representa la utilidad obtenida por cada segmento sin la asignación de los costos administrativos corporativos y salarios de los directores, por ingresos y gastos financieros y gasto por impuestos a la utilidad.

**c) Información geográfica**

La Compañía opera en seis áreas geográficas (estados) en México y los ingresos son como sigue:

	2014	2013	2012
Nuevo León	\$3,436,518	\$2,776,758	\$2,338,360
Jalisco	1,466,998	1,704,046	2,036,633
Aguascalientes	209,684	43,481	178,864
Querétaro	496,070	538,259	392,528
Estado de México	435,967	331,755	93,958
Tamaulipas	11,601	27,191	50,018
	<u>\$6,056,838</u>	<u>\$5,421,490</u>	<u>\$5,090,361</u>

**d) Información sobre principales clientes**

Como se indica en la Nota 6, el cliente principal de la Compañía es el INFONAVIT.

**e) Política nacional de vivienda**

El 12 de febrero de 2013 la Presidencia de la República anunció la política nacional de vivienda la cual se basa en cuatro estrategias: (i) lograr una mejor coordinación interinstitucional, (ii) transitar hacia un modelo de desarrollo urbano sustentable e inteligente, (iii) reducir el rezago de vivienda y (iv) procurar un lugar digno para los mexicanos.

Las cuatro estrategias serán coordinadas por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu) a través de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi), Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (Corett) y el fideicomiso público denominado Fondo Nacional de Habitantes Populares (Fonhapo). A la fecha de este informe, con las reglas vigentes emitidas por la Sedatu, la Administración de la Compañía considera que ha cumplido con los parámetros estipulados en la política antes mencionada.

Ciertos terrenos propiedad de la Compañía que estaban fuera de los parámetros de la política fueron deteriorados, como se indica en la Nota 8.1, cuyo deterioro por un importe de \$185,511, se incluye en el renglón de "Otros gastos, neto", en los estados de resultados y otros resultados integrales adjuntos del año 2013.

## 19. Nuevas normas e interpretaciones no adoptadas

La Compañía no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que ya fueron emitidas pero que no son vigentes todavía al 31 de diciembre de 2014:

### *IFRS 9, Instrumentos financieros*

Emitida en julio de 2014, sustituye a la IAS 39, Instrumentos financieros: reconocimiento y medición. Esta norma incluye requisitos para el reconocimiento y medición, deterioro, baja y contabilidad de cobertura general. Esta versión reemplaza a todas las versiones anteriores y es obligatoriamente efectiva para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, con aplicación anticipada permitida. La IFRS 9 (2014) no reemplaza los requisitos de la cartera de valor razonable de contabilidad de coberturas para el riesgo de tasa de interés porque esta parte del proyecto estaba separada del proyecto de IFRS 9.

La IFRS 9 (2014) es un estándar completo que incluye los requerimientos previos emitidos y los cambios adicionales siguientes: la introducción de un nuevo modelo de deterioro de la pérdida esperada y cambios limitados a los requisitos de clasificación y medición de activos financieros. Concretamente, el nuevo modelo de deterioro se basa en las pérdidas crediticias esperadas en lugar de las pérdidas incurridas, y se aplicará a los instrumentos de deuda valuados a su corto amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales, a arrendamientos por cobrar, contratos de activos, ciertos compromisos de préstamos por escrito y a los contratos de garantías financieras. En cuanto a la nueva categoría de medición de valor razonable a través de otros resultados integrales, será aplicable a los instrumentos de deuda que están dentro de un modelo de negocio cuyos objetivos se logran mediante la colecta de flujos de efectivo contractuales y la venta de activos financieros.

La Compañía se encuentra en el proceso de evaluar los impactos potenciales que se deriven de la adopción de esta norma.

### *IFRS 15, Ingresos de contratos con clientes*

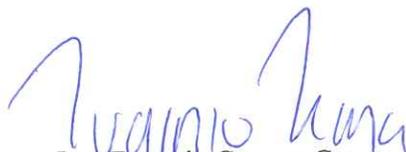
Emitida en mayo de 2014 y efectiva para períodos que inicien a partir del 1 de enero de 2017, aunque se permite su adopción anticipada. Bajo esta norma, el reconocimiento de ingresos está basado en control, es decir, utiliza la noción de control para determinar cuándo un bien o servicio es transferido al cliente.

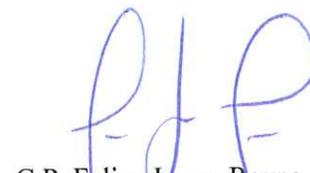
La norma también presenta un único modelo integral para la contabilización de ingresos procedentes de contratos con clientes y sustituye a la guía de reconocimiento de ingresos más reciente, incluyendo la orientación específica de la industria. Dicho modelo integral introduce un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos: 1) identificación del contrato; 2) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato; 3) determinar el precio de la transacción; 4) asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato; 5) reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requerida en los estados financieros, tanto anuales como intermedios.

La Compañía se encuentra en el proceso de evaluar los impactos potenciales en sus estados financieros por la adopción de esta norma.

## 20. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión el 23 de febrero de 2015, por el Ingeniero Eugenio Garza y Garza y por el C.P. Felipe Loera Reyna, Director General y Director de Finanzas, respectivamente, consecuentemente éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación del consejo de administración en la asamblea ordinaria de accionistas de la Compañía, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

  
Ing. Eugenio Garza y Garza  
Director General

  
C.P. Felipe Loera Reyna  
Director de Finanzas