

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

Estados financieros consolidados al y
por los años que terminaron el 31 de
diciembre de 2016, 2015 y 2014, e
Informe de los auditores independientes
del 10 de abril de 2017

Servicios Corporativos Javer, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (antes Servicios Corporativos Javer, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias)

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	6
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	7
Estados consolidados de cambios en el capital contable	8
Estados consolidados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros consolidados	10

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Servicios Corporativos Javier, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (antes Servicios Corporativos Javier, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias) (la "Compañía" ó "JAVER"), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas a los estados financieros, que incluyen un resumen de las principales políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF").

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIA"). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se describen más adelante en la sección de "Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre dichas cuestiones.

Valor en libros de los inventarios inmobiliarios

Para la determinación del valor en libros de los inventarios inmobiliarios y la construcción en proceso, la administración de Javer realiza juicios y considera supuestos para que estos se encuentren valuados al menor de su valor neto de realización o costo de adquisición y desarrollo, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 2, "Inventarios". Esto requiere que la administración de Javer considere entre otros, su control interno, estime los precios de venta, estime la demanda, estime el otorgamiento de subsidios, costos y márgenes de utilidad esperados sobre sus proyectos, para así determinar posibles ajustes al valor de los inventarios inmobiliarios.

Los costos estimados futuros de obra por completar están sujetos a variables, que entre otros aspectos incluyen, la exactitud del diseño de la vivienda, las condiciones del mercado, las obligaciones contraídas con los municipios donde se llevan a cabo los proyectos, así como los costos de materiales y subcontratistas.

La naturaleza de las operaciones de la Compañía da lugar a exposición respecto a que ciertos costos hayan sido capitalizados incorrectamente dentro de los inventarios inmobiliarios y de la construcción en proceso, o que se hayan alojado incorrectamente en un proyecto específico, resultando en un margen de utilidad equivocado.

Nuestros procedimientos de auditoría con respecto a la exposición de antes descrita incluyeron lo siguiente:

1. Validación de la razonabilidad del margen de utilidad actual y presupuestada, utilizado tanto en la fase actual de vida del proyecto como en su totalidad.
2. Revisión de las adquisiciones de terrenos, y pruebas del diseño e implementación de los controles internos clave.
3. Revisión selectiva de costos incurridos en la construcción en proceso, verificando que las mismas hubieran sido alojadas en el inventario inmobiliario correspondiente; así mismo, corroboramos lo adecuado de su capitalización. Adicionalmente revisamos la proporción de los gastos y costos que fueron reconocidos dentro del costo de ventas del año, respecto de las viviendas vendidas.
4. Revisión selectiva de los presupuestos de los proyectos o desarrollos en proceso, retando los principales elementos de juicio utilizados por la administración de la Compañía con respecto a las ventas y costos futuros.
5. Revisión del margen de utilidad reconocido por las viviendas o casas vendidas respecto del margen de utilidad proyectado de la vida del proyecto y/o análisis del negocio.
6. Revisión de los juicios clave utilizados en el modelo usado por la administración de la Compañía, con respecto a los precios de venta y costos estimados por completar, que soportan el valor en libros de los inventarios inmobiliarios. Hemos comparado dicha información contra la información de presupuestos de precios de venta, costos/información histórica de ventas. También, revisamos selectivamente la exactitud de los costos estimados por completar.

Reconocimiento de ingresos por ventas inmobiliarias en el período correcto

Existe riesgo de que los ingresos por ventas de inmuebles no sean reconocidos en el período correcto (riesgo de corte). Los ingresos por este concepto se reconocen cuando la Compañía transfiere a sus clientes los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los inventarios inmobiliarios, estos ingresos se pueden valorar confiablemente y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

Nuestros procedimientos incluyeron lo siguiente:

1. Pruebas de diseño e implementación de los controles internos.
2. Selección de una muestra de ventas inmobiliarias registradas en el ejercicio para corroborar lo siguiente: *i)* que contaran con la documentación soporte por dichas ventas, *ii)* por las ventas cercanas al cierre del año revisamos que contaran con la documentación soporte. Por las ventas realizadas en los primeros días del siguiente año, obtuvimos evidencia de su correcto registro en el período.

Impuestos a la utilidad diferidos

Como se describe en las Notas 2.12.2 y 15 a los estados financieros consolidados, acorde con la Norma Internacional de Información Financiera 12 "*Impuestos a la Ganancias*", en la determinación de los impuestos a la utilidad diferidos activos, la Compañía estima la probabilidad de generar base gravable en los períodos futuros para poder aprovechar los activos diferidos generados por las pérdidas fiscales. Existe un riesgo de que los supuestos utilizados por la administración para calcular los flujos de efectivo futuros y consecuentemente base fiscal gravable, no sean razonables con base en las condiciones actuales y previsibles en el futuro.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el riesgo relacionado en la determinación de los impuestos diferidos, incluyeron, lo siguiente:

1. Revisión de la razonabilidad de los supuestos utilizados respecto de la generación de base fiscal gravable.
2. A través del involucramiento de fiscalistas experimentados, evaluamos y retamos los supuestos y la metodología utilizada por la administración Compañía.

Otros asuntos

Como se menciona en la Nota 16 c, el 12 de enero de 2016, la Compañía realizó una emisión pública de 110,000,000 de acciones que incluye la opción de sobre asignación; colocándose entre el público inversionista 94,801,550 acciones, equivalente al 34% de las acciones en circulación, a un precio por acción de \$19 pesos, obteniendo recursos netos por \$1,747.9 millones de pesos.

Información distinta de los estados financieros consolidados y del informe de los auditores independientes

La administración es responsable por "*la otra información*", la cual comprende aquella incorporada en el reporte anual de la Compañía, que incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubre "*la otra información*" y nosotros no expresamos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer "*la otra información*", y considerar si es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Si basado en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay un error material en "*la otra información*", tendríamos que reportar ese hecho. No tenemos nada que reportar respecto a este asunto.

Responsabilidades de la Administración y del Comité de Auditoría de la Compañía sobre los estados financieros consolidados

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de desviaciones materiales, debidas a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

El Comité de Auditoría es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía, revisar el contenido de los estados financieros consolidados y someterlos a la aprobación del Consejo de Administración de la Entidad.

Responsabilidad de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de desviaciones materiales, derivadas de fraude o error, y emitir un informe de los auditores que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las NIA, detectará siempre una desviación material cuando ésta exista. Las desviaciones pueden surgir de un fraude o error y son consideradas materiales cuando, individualmente o en su conjunto, se espera que de forma razonable influyeran en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre las bases de éstos estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional a lo largo de la planeación y realización de la auditoría.

También:

- i) Identificamos y evaluamos los riesgos de desviaciones materiales de los estados financieros consolidados, derivadas de fraude o error, diseñando y aplicando procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obteniendo evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar desviaciones materiales que resulten de fraude es mayor de las que resulten de un error, ya que el fraude puede involucrar conspiración, falsificación, omisión intencional, tergiversación, o la anulación de un control interno.
- ii) Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría para poder diseñar los procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- iii) Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y sus revelaciones correspondientes realizadas por la Administración.
- iv) Evaluamos la presentación general, la estructura y contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados presentan las transacciones y eventos relevantes, cuantitativa y cualitativamente, de forma que alcancen una presentación razonable.
- v) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- vi) Obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada referente a la información financiera de las entidades y actividades del negocio dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados.

Se nos requiere el comunicar a la Administración y al Comité de Auditoría de la Compañía lo referente, entre otros asuntos, al enfoque planeado y la oportunidad de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.



También se nos requiere proporcionar a la Administración y al Comité de Auditoría de la Compañía una declaración sobre nuestro cumplimiento con los requerimientos de ética relevantes referentes a la independencia y comunicarles cualquier relación y otros asuntos que puedan, de manera razonable, pensarse que afectan a nuestra independencia, y cuando sea el caso, las salvaguardas relativas.

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read "F. Noguera Conde". The signature is stylized and written in a cursive-like font.

C. P. C. Fernando Noguera Conde
Monterrey, N.L., 10 de abril de 2017

Servicios Corporativos Javer, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
(antes Servicios Corporativos Javer, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias)

Estados consolidados de posición financiera

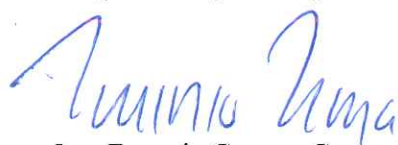
Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014

(En miles de pesos)

	Nota	Miles de dólares (*) 2016	2016	2015	2014
Activo					
Activo circulante:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	US\$ 32,686	\$ 673,894	\$1,135,598	\$1,307,895
Cuentas por cobrar	6	69,693	1,436,866	1,532,846	1,467,962
Inventarios inmobiliarios	8	154,743	3,190,328	3,299,144	2,673,529
Pagos anticipados		19,843	409,095	285,984	273,834
Otros activos circulantes		3,159	65,129	184,064	198,505
Total de activo circulante		280,124	5,775,312	6,437,636	5,921,725
Cuenta por cobrar a largo plazo	6	-	-	14,085	28,170
Reservas territoriales	8	48,125	992,186	1,217,766	1,306,932
Moldes, maquinaria y equipo	9	10,699	220,581	242,009	218,514
Instrumentos financieros derivados	10	11,234	231,609	408,654	294,653
Otros activos no circulantes		4,152	85,601	92,505	100,160
Total de activos		<u>US\$354,334</u>	<u>\$7,305,289</u>	<u>\$8,412,655</u>	<u>\$7,870,154</u>
Pasivo y capital contable					
Pasivo circulante:					
Porción circulante del pasivo a largo plazo	11	US\$ 1,312	\$ 27,051	\$ 25,541	\$ 26,118
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	12	77,347	1,594,665	1,519,257	1,127,744
Cuenta por pagar a parte relacionada	7	-	8	4,511	9,301
Anticipos de clientes		332	6,838	6,541	5,250
Impuestos a la utilidad por pagar		6,866	141,556	12,323	19,093
Intereses por pagar		3,938	81,189	126,533	116,241
Total de pasivo circulante		89,795	1,851,307	1,694,706	1,303,747
Deuda a largo plazo	11	149,181	3,075,658	4,769,938	4,274,460
Cuentas por pagar por compra de terrenos		1,518	31,297	281,923	320,236
Obligaciones laborales al retiro	14	2,126	43,824	39,650	35,770
Impuestos a la utilidad diferidos	15	35,574	733,421	810,025	845,615
Total de pasivos		278,194	5,735,507	7,596,242	6,779,828
Capital contable:					
Capital social	16	7,353	151,596	100,000	734,806
Prima en emisión de acciones		81,487	1,680,018		
(Perdidas) utilidades acumuladas		(20,984)	(432,626)	511,817	183,297
Otras partidas de utilidad integral	10, 14	8,284	170,794	204,596	172,223
Total de capital contable		76,140	1,569,782	816,413	1,090,326
Total de pasivo y capital contable		<u>US\$354,334</u>	<u>\$7,305,289</u>	<u>\$8,412,655</u>	<u>\$7,870,154</u>

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

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



Ing. Eugenio Garza y Garza
Director General



C.P. Felipe Loera Reyna
Director de Finanzas

Servicios Corporativos Javier, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
(antes Servicios Corporativos Javier, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias)

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

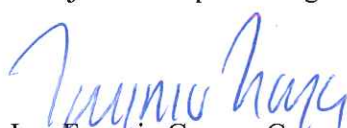
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014
 (En miles de pesos, excepto utilidad por acción)

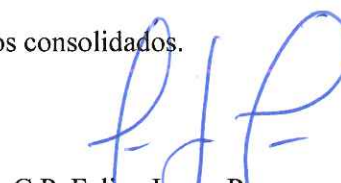
	Nota	Miles de dólares, excepto utilidad por acción (*) 2016	2016	2015	2014
Ingresos	18	US\$377,746	\$7,051,874	\$6,458,881	\$6,056,838
Costo de ventas		<u>278,477</u>	<u>5,198,687</u>	<u>4,683,853</u>	<u>4,388,425</u>
Utilidad bruta		99,269	1,853,187	1,775,028	1,668,413
Gastos de venta, generales y de administración	19	(53,332)	(995,626)	(893,861)	(808,105)
Otros ingresos (gastos), neto	8	119	2,218	(841)	563
Gasto por intereses, neto		(41,195)	(769,048)	(650,095)	(515,648)
Pérdida cambiaria, neta		(29,808)	(556,462)	(681,013)	(441,959)
Ganancia en valuación de instrumentos financieros derivados	10	<u>8,765</u>	<u>163,633</u>	<u>149,291</u>	<u>79,623</u>
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		(16,182)	(302,098)	(301,491)	(17,113)
Impuestos a la utilidad	15	<u>(8,679)</u>	<u>(162,020)</u>	<u>(4,795)</u>	<u>(90,808)</u>
Pérdida neta del año		(24,861)	(464,118)	(306,286)	(107,921)
Otras partidas de utilidad (pérdida) integral del año:					
Partida que se reclasificará en el futuro a resultados – (Pérdida) ganancia neta en coberturas de flujo de efectivo, neto de impuestos	10	(1,893)	(35,336)	31,512	73,067
Partida que no se reclasificará en el futuro a resultados - Remediones actuariales, neto de impuestos	14	<u>82</u>	<u>1,534</u>	<u>861</u>	<u>5,219</u>
Total de la pérdida integral del año		<u>US\$(26,672)</u>	<u>\$ (497,920)</u>	<u>\$ (273,913)</u>	<u>\$ (29,635)</u>
Pérdida básica y diluida por acción		<u>US\$(0.09)</u>	<u>\$(1.69)</u>	<u>\$(1.67)</u>	<u>\$(0.59)</u>

El número promedio ponderado de acciones para determinar la utilidad básica y diluida por acción fue de 275,350,662 por el año terminado 31 de diciembre de 2016 y de 183,738,861 por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014 – Ver Nota 16 b.

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

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


 Ing. Eugenio Garza y Garza
 Director General


 C.P. Felipe Loera Reyna
 Director de Finanzas

Servicios Corporativos Javer, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
(antes 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 2016, 2015 y 2014

(En miles de pesos)

	Capital social	Prima en emisión de acciones	Utilidades acumuladas	Otras partidas de utilidad integral	Total capital contable
Saldos al 31 de diciembre de 2013	\$734,806	\$ -	\$ 291,218	\$ 93,937	\$ 1,119,961
Pérdida integral	-	-	(107,921)	78,286	(29,635)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	734,806	-	183,297	172,223	1,090,326
Aplicación de pérdidas de ejercicios anteriores	(634,806)	-	634,806	-	-
Pérdida integral	-	-	(306,286)	32,373	(273,913)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	100,000	-	511,817	204,596	816,413
Emisión de acciones ordinarias	51,596	-	-	-	51,596
Prima de emisión de acciones	-	1,680,018	-	-	1,680,018
Dividendos decretados	-	-	(475,000)	-	(475,000)
Recompra de acciones	-	-	(5,325)	-	(5,325)
Pérdida integral	-	-	(464,118)	(33,802)	(497,920)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	<u>\$151,596</u>	<u>\$ 1,680,018</u>	<u>\$ (432,626)</u>	<u>\$ 170,794</u>	<u>\$ 1,569,782</u>

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

Servicios Corporativos Javer, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
(antes 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 2016, 2015 y 2014

(En miles de pesos)

	2016	2015	2014
Flujos de efectivo por actividades de operación:			
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	\$ (302,098)	\$ (301,491)	\$ (17,113)
Más (menos):			
Gasto por intereses, neto	769,048	650,095	515,648
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(163,633)	(149,291)	(79,623)
Depreciación y amortización	56,662	50,360	38,039
Pérdida cambiaria no realizada	622,403	722,910	453,217
Cambios en capital de trabajo:			
(Aumento) / disminución en:			
Cuentas por cobrar	110,065	(50,799)	355,299
Inventarios inmobiliarios y reservas territoriales	339,634	(428,503)	(752,357)
Otros activos circulantes	30,503	2,073	68,960
Pagos anticipados	(128,147)	(120,989)	(187,628)
Aumento / (disminución) en:			
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	(497,371)	362,070	196,477
Cuentas por pagar a parte relacionada	(4,503)	(4,790)	(156)
Anticipos de clientes	297	1,291	46
Impuestos a la utilidad pagados	(18,717)	(15,091)	(88,708)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación	<u>814,143</u>	<u>717,845</u>	<u>502,101</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Moldes, maquinaria y equipo	(10,527)	(48,931)	(10,803)
Inversiones en otras actividades de inversión	-	-	(4,817)
Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(10,527)</u>	<u>(48,931)</u>	<u>(15,620)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Pago de préstamos a largo plazo	(2,506,076)	(443,429)	(112,916)
Intereses pagados	(437,342)	(433,777)	(420,030)
Emisión de acciones (costo de emisión de acciones)	1,739,037	(4,880)	-
Recompra de acciones	(5,325)	-	-
Cobro de instrumentos financieros derivados	233,698	-	-
Pago de comisión por instrumentos financieros derivados	(72,113)	-	-
Pago de dividendos	(217,199)	-	-
Flujos netos de efectivo utilizado en por actividades de financiamiento	<u>(1,265,320)</u>	<u>(882,086)</u>	<u>(532,946)</u>
Efecto de las variaciones del tipo de cambio en el efectivo en moneda extranjera	-	40,875	44,891
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(461,704)	(172,297)	(1,574)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>1,135,598</u>	<u>1,307,895</u>	<u>1,309,469</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 673,894</u>	<u>\$ 1,135,598</u>	<u>\$ 1,307,895</u>
Datos complementarios de actividades de inversión sin flujos de efectivo:			
Cuentas por pagar por la adquisición de activos fijos bajo arrendamiento financiero	<u>\$ 29,943</u>	<u>\$ 31,902</u>	<u>\$ 24,093</u>

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

**Servicios Corporativos Javer, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
(antes 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 2016, 2015 y 2014

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

1. Actividades

Servicios Corporativos Javer, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (antes Servicios Corporativos Javer, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiarias) En lo sucesivo la Compañía o JAVER, es una compañía tenedora que, junto con sus subsidiarias, 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 Av. Juárez 1102, Colonia Centro, Monterrey, Nuevo León, México, C.P. 64000. La Compañía inició operaciones en 1973 y en la actualidad es el desarrollador de vivienda líder en términos de número de unidades vendidas a nivel nacional.

Durante el mes de enero de 2016, derivado de la oferta pública inicial de acciones que se describe más adelante, la Compañía cambió el régimen de capital, dejando de ser una sociedad anónima promotora de inversión (S. A. P. I.) para convertirse en una sociedad anónima bursátil (S. A. B.) (ver Nota 16).

1.1 Subsidiarias de JAVER

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

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. (fusionada con Casas Javer, S. A. de C. V. en enero de 2016)

Inmuebles para Ti, S. A. de C. V.

Servicios de urbanización y construcción:

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 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.

2.2.2 Presentación de estados de flujos de efectivo

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

2.2.3 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 2016 fue convertido a dólares estadounidenses al tipo de cambio de cierre de \$20.6170 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 \$18.6683, tipos de cambios usados 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.

2.2.4 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 2016, 2015 y 2014, 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 los rubros de ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados y ganancia (pérdida) neta en coberturas de flujo de efectivo, neto de impuestos, 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 sobre los 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 2016, 2015 y 2014, 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 2016, 2015 y 2014 representó una tasa promedio de depreciación del 4.5%, 7.1% y 5.7%, 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 2016, 2015 y 2014 no se identificó deterioro alguno, como 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.

Aunque la Administración ha concluido que sus activos son calificables para capitalizar los costos de los intereses, al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 ha aplicado la exención según IAS 23, "Costos atribuibles a préstamos" para no capitalizar estos costos. Sin embargo, está evaluando el modificar este criterio contable y reconocer la capitalización a partir de 2017 para homologar sus criterios contables con los de la industria.

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.

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.

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. Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 no se requirió ninguna autorización debido a que no fue solicitado crédito adicional. Los índices al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, fueron 2.39, 3.47 y 2.98, respectivamente.

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo, el efectivo incluye efectivo disponible 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 consolidados de flujos de efectivo, puede conciliarse con las partidas en los estados consolidados de posición financiera como sigue:

	2016	2015	2014
Efectivo y bancos	\$ 38,833	\$ 645,825	\$ 461,556
Inversiones temporales	635,061	489,773	846,339
	<u>\$673,894</u>	<u>\$1,135,598</u>	<u>\$1,307,895</u>

6. Cuentas por cobrar

	2016	2015	2014
INFONAVIT	\$ 812,402	\$ 952,757	\$ 917,743
Otros créditos	90,121	98,723	116,260
Lotes comerciales	424,480	377,943	296,488
Otros	177,840	168,580	201,984
	<u>1,504,843</u>	<u>1,598,003</u>	<u>1,532,475</u>
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(67,977)	(65,157)	(64,513)
	<u>\$1,436,866</u>	<u>\$1,532,846</u>	<u>\$1,467,962</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 (FOVISSSTE), 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 FOVISSSTE no es importante, ya que los créditos están respaldados por fondos aportados por los empleadores que participan con las cuotas al INFONAVIT y FOVISSSTE. 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.

6.2 Movimiento de la estimación para cuentas de cobro dudoso

	2016	2015	2014
Saldo al inicio del año	\$65,157	\$64,513	\$79,877
Incremento del año	18,000	18,000	14,000
Aplicaciones	(15,180)	(17,356)	(29,364)
Saldo al final del año	<u>\$67,977</u>	<u>\$65,157</u>	<u>\$64,513</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 2016, 2015 y 2014 ascendió a \$14,085 se presenta en el renglón de "Cuentas por cobrar" y la porción a largo plazo se muestra en el renglón de "Cuenta por cobrar a largo plazo" en el estado consolidado 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 2016, 2015 y 2014 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:

	2016	2015	2014
Gasto por servicios de urbanización	\$(2,860)	\$(4,362)	\$(1,826)
Servicios administrativos cobrados	-	4,094	-
Venta de cartera	-	-	12,300
Gastos por servicios administrativos	(127)	-	-
Ingreso por interés	47	-	-

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

	2016	2015	2014
Desarrolladora y Urbanizadora Las Láminas, S. A. de C. V. ⁽¹⁾	<u>\$ 8</u>	<u>\$4,511</u>	<u>\$9,301</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:

	2016	2015	2014
Honorarios, sueldos y otras prestaciones	<u>\$54,532</u>	<u>\$45,403</u>	<u>\$36,153</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 2013	\$ 833,790	\$ 282,997	\$ 1,102,976	\$ 2,219,763
Adiciones/compras	333,119	2,653,664	1,189,084	4,175,867
Transferencias de reservas territoriales	417,205	-	-	417,205
Ventas	(436,892)	(2,329,395)	(1,373,019)	(4,139,306)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	1,147,222	607,266	919,041	2,673,529
Adiciones / compras	175,675	2,768,231	1,448,508	4,392,414
Transferencia de reservas territoriales	623,952	(8,526)	19,082	634,508
Ventas	(573,442)	(2,512,034)	(1,315,831)	(4,401,307)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	1,373,407	854,937	1,070,800	3,299,144
Adiciones / compras	109,481	2,825,321	1,398,774	4,333,576
Transferencia de reservas territoriales	427,685	-	-	427,685
Ventas	(789,855)	(2,682,840)	(1,397,382)	(4,870,077)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	<u>\$1,120,718</u>	<u>\$ 997,418</u>	<u>\$ 1,072,192</u>	<u>\$ 3,190,328</u>

8.1 Reservas territoriales

Se refiere a las reservas de terrenos en breña 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 2016, 2015 y 2014.

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, 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 \$135,272, \$165,403 y \$268,186, respectivamente.

El movimiento de las reservas territoriales es como sigue:

Saldo al 31 de diciembre 2013	\$1,008,796
Adiciones / compras	790,363
Transferencia a terrenos en proceso de desarrollo	(417,205)
Ventas	(9,135)
Cancelación compra	(65,887)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	1,306,932
Adiciones / compras	545,342
Transferencia a terrenos en proceso de desarrollo	(634,508)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	1,217,766
Adiciones / compras	202,105
Transferencia a terrenos en proceso de desarrollo	(427,685)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>\$ 992,186</u>

9. Moldes, maquinaria y equipo

	Adaptaciones en locales arrendados	Maquinaria y equipo	Moldes	Inversiones en proceso	Otros ⁽¹⁾	Total
Saldos al 31 de diciembre 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)
Transferencia 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
Altas	11,902	9,583	29,071	-	37,556	88,112
Bajas	-	(2,782)	-	-	(4,495)	(7,277)
Gasto por amortización y depreciación	(5,384)	(1,886)	(32,415)	-	(17,655)	(57,340)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	29,567	20,215	128,808	-	63,419	242,009
Altas	1,633	2,221	1,433	6,529	37,205	49,021
Bajas	-	(1,147)	-	-	(7,403)	(8,550)
Transferencia de inversiones en proceso	-	-	-	-	-	-
Gasto por amortización y depreciación	(14,937)	(4,879)	(21,267)	-	(20,816)	(61,899)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	<u>\$ 16,263</u>	<u>\$ 16,410</u>	<u>\$108,974</u>	<u>\$ 6,529</u>	<u>\$ 72,405</u>	<u>\$220,581</u>

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
Saldos al 31 de diciembre:				
2014	\$16,804	\$12,943	\$18,266	\$48,013
2015	24,019	17,646	21,754	63,419
2016	20,745	27,370	24,290	72,405

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 o 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 libras de los instrumentos financieros y sus valores razonables:

	31 de diciembre 2016		31 de diciembre 2015		31 de diciembre 2014	
	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 673,894	\$ 673,894	\$ 1,135,598	\$1,135,598	\$1,307,895	\$1,307,895
Cuentas por cobrar	1,436,866	1,436,866	1,532,846	1,532,846	1,467,962	1,467,962
Cuentas por cobrar a largo plazo	-	-	14,085	14,085	28,170	28,170
Instrumentos financieros derivados	231,609	231,609	408,654	408,654	294,653	294,653
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	(1,594,665)	(1,594,665)	(1,519,257)	(1,519,257)	(1,127,744)	(1,127,744)
Cuentas por pagar por compra de terrenos	(31,297)	(31,297)	(281,923)	(281,923)	(320,236)	(320,236)
Deuda a corto plazo	(27,051)	(27,051)	(25,541)	(25,541)	(26,118)	(26,118)
Deuda a largo plazo	(3,214,680)	(3,075,658)	(5,073,088)	(4,769,938)	(4,392,317)	(4,274,460)
	<u>\$(2,525,324)</u>	<u>\$(2,386,302)</u>	<u>\$(3,808,626)</u>	<u>\$(3,505,476)</u>	<u>\$(2,767,735)</u>	<u>\$(2,649,878)</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:

	2016	2015	2014
Activos financieros	US\$ 3,852	US\$ 42,398	US\$ 36,896
Pasivos financieros	<u>(151,355)</u>	<u>(280,754)</u>	<u>(300,111)</u>
Posición financiera neta pasiva	<u>US\$(147,503)</u>	<u>US\$(238,356)</u>	<u>US\$ (263,215)</u>
Equivalente en pesos mexicanos	<u>\$(3,048,002)</u>	<u>\$(4,133,045)</u>	<u>\$(3,878,420)</u>

b. Las operaciones en moneda extranjera fueron como sigue:

	2015	2014
Compra de moldes	<u>US\$688</u>	<u>US\$200</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:

	2016	31 de diciembre 2015	2014	27 de marzo 2017
Dólar norteamericano	\$20.6640	\$17.3398	\$14.7348	\$18.8528

d. Estrategia de cobertura sobre riesgos de mercado

El 12 de enero de 2016 se cancelaron anticipadamente una porción de los instrumentos financieros derivados que cubrían el pago de intereses por US\$161 millones del monto principal de la deuda correspondientes a las Notas Senior (ver Nota 11), por los cuales se obtuvo un flujo de \$233,698.

Debido a la cancelación anticipada que se menciona en el párrafo anterior y 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 pago de intereses a una tasa promedio ponderada fija del 11.31% en pesos mexicanos; el 81.59% de las coberturas de derivados vencen el 6 de abril de 2018 y el restante 18.41% vence el 6 de abril de 2019.

La intención de la Administración es 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 2016 la Compañía tiene cubierto pagos de intereses hasta 2018 y parte de 2019.

Al 31 de diciembre de 2016, 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	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 ⁽¹⁾	US\$79.166	\$971.763	9.875%	11.44%	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. Adicionalmente el 12 de enero de 2016 se canceló parcialmente en forma anticipada un monto de US\$20.834.

La administración monitorea la exposición a la THIE 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 2016, 2015 y 2014 representa activos por \$6,150, \$4,299 y \$18,922, respectivamente, los cuales fueron reconocidos en los resultados de cada año.

Por los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 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 \$225,459 en 2016 (utilidad de \$314,221 y \$68,668 en 2015 y 2014, 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 2016, 2015 y 2014 representó un ingreso por \$42,737, \$19,111 y \$33,189, respectivamente. Adicionalmente se reconoció en los resultados del año 2015 un ingreso por ineffectividad por sobre cobertura por \$10,689.
- b) Opciones de tipo de cambio: los montos reconocidos en la “ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados” por el periodo de nueve meses que terminaron el 31 de diciembre de 2016 representaron una pérdida por \$72,113 miles de pesos.
- c) Forwards: los montos reconocidos en la “ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados” del año 2014 representaron una utilidad por \$1,748; dicha utilidad proviene del vencimiento del derivado que cubría US\$6,328 millones durante 2014.

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 2016, el tipo de cambio usado por el Banco de la Reserva Federal de Nueva York (\$20.6170) hubiera sido 10.00% superior, la pérdida de la Compañía antes de impuestos hubiera incrementado \$309,622, 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 el tipo de cambio usado por el Banco de la Reserva Federal de Nueva York (\$20.6170) hubiera disminuido en un 10.00%, la otra partida de pérdida integral del año de la Compañía hubiera disminuido \$23,939, resultante del impacto asociado con el valor razonable de los instrumentos financieros derivados.

10.3 Riesgo de liquidez

La siguiente tabla muestra las fechas de vencimiento de los financiamientos a corto y largo plazo al 31 de diciembre de 2016. Los montos indicados representan los pagos de efectivo contractuales (no descontados), por lo que difieren de los montos reconocidos en los estados financieros consolidados. 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	2017	2018	2019	2020-2021	Total
Porción circulante del pasivo a largo plazo	\$ 27,051	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 27,051
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	1,226,996				1,226,996
Cuentas por pagar por compra de terrenos	367,669	31,297			398,966
Deuda a largo plazo e intereses ⁽¹⁾		55,845	265,623	3,406,496	3,727,964
Derivados ⁽²⁾	224,078	224,078	21,465		469,621
Total	\$1,845,794	\$311,220	\$287,088	\$3,406,496	\$5,850,598

(1) Los pagos de intereses de deuda variable son calculados utilizando la tasa al 31 de diciembre de 2016.

(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 2016, 2015 y 2014, la exposición máxima al riesgo de crédito relacionada con su activo proveniente de instrumentos financieros derivados es de \$225,459, \$404,355 y \$275,731, 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 2016, 2015 y 2014 (Ver Nota 6):

	No vencido	A 30 días	31 a 60 días	Más de 60 días
2016	<u>\$1,181,600</u>	<u>\$64,580</u>	<u>\$20,978</u>	<u>\$237,685</u>
2015	<u>\$1,357,871</u>	<u>\$42,523</u>	<u>\$ 8,191</u>	<u>\$189,418</u>
2014	<u>\$1,268,999</u>	<u>\$48,413</u>	<u>\$26,093</u>	<u>\$188,970</u>

11. Deuda a largo plazo

	2016	2015	2014
<i>Sin garantía – a costo amortizado</i>			
Notas Senior US\$210 millones refinanciadas – 2021 ⁽ⁱ⁾	\$1,414,935	\$3,380,353	\$3,099,469
Notas Senior US\$30 millones – 2021 ⁽ⁱ⁾	613,540	513,973	436,104
Notas Senior US\$50 millones – 2021 ⁽ⁱ⁾	1,014,129	844,561	711,294
Contratos de arrendamiento financiero ⁽ⁱⁱ⁾	60,105	56,592	52,771
Préstamo quirografario que devenga una tasa de interés del 11.8%, con varios vencimientos hasta 2016	-	-	940
	<u>3,102,709</u>	<u>4,795,479</u>	<u>4,300,578</u>
Porción circulante	<u>(27,051)</u>	<u>(25,541)</u>	<u>(26,118)</u>
Deuda a largo plazo	<u>\$3,075,658</u>	<u>\$4,769,938</u>	<u>\$4,274,460</u>

a) El 19 de enero de 2016 se hizo efectivo el “early tender” lanzado el 18 de diciembre de 2015, en el cual se recompraron parte de las Notas Senior por US\$136 millones.

b) 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 2013, 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 \$185,730 y \$35,220, respectivamente, y se presentan neto en el pasivo a largo plazo en el estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2016, 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 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 utilizada para propósitos generales del negocio. Las anteriores emisiones generaron primas y gastos adicionales cuyo saldo neto asciende a \$6,380 y \$19,070, respectivamente, que se presentan neto en el pasivo a largo plazo en el estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2016, 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 2016. 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 o después de abril de 2014 o 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 2016, 2015 y 2014 representa activos por \$6,150, \$4,299 y \$18,922, respectivamente (ver Nota 10.2).

Durante 2015, la Compañía recompró y canceló US\$25,082 millones correspondientes a sus Notas Senior que tenían vencimiento en 2021 incluyendo su prima y gastos por emisión de manera proporcional, lo cual representó un cargo a resultados por \$36,254.

Durante enero de 2016, la Compañía recompró y canceló US\$ 136 millones correspondientes a sus Notas Senior que tenían vencimiento en 2021 incluyendo su prima y gastos por emisión de manera proporcional, lo cual representó un cargo a resultados por \$215,599.

- (ii) La Compañía tiene contratados 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

	2016	2015	2014
Cuentas por pagar a proveedores ⁽ⁱ⁾	\$ 278,080	\$ 393,464	\$ 406,956
Cuentas por pagar por compra de terrenos	367,669	383,642	331,410
Líneas de crédito revolventes ⁽ⁱⁱ⁾	509,292	579,647	256,325
Otros pasivos	439,624	162,504	133,053
	<u>\$1,594,665</u>	<u>\$1,519,257</u>	<u>\$1,127,744</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 \$137,876, \$176,988 y \$107,938 al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, respectivamente.
- (ii) Bajo un programa que permite a sus proveedores obtener financiamiento de varias instituciones financieras. El límite máximo es de \$995,000, \$875,000 y \$950,000 al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, 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 2016: a) camiones, que devengan una tasa de interés anual fija de 11.35%, con diferentes vencimientos hasta 2019, b) equipo de transporte que devenga una tasa de interés anual fija de 9.65%, con diferentes vencimientos hasta 2020, y c) equipo de cómputo que devenga una tasa de interés anual fija de 7.60%, con diferentes vencimientos hasta 2020.

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

	Pagos mínimos			Valor presente de los pagos mínimos		
	2016	2015	2014	2016	2015	2014
Corto plazo	\$30,691	\$28,803	\$28,351	\$27,051	\$25,541	\$25,178
Largo plazo	35,650	33,306	29,605	33,054	31,051	27,593
	66,341	62,109	57,956	60,105	56,592	52,771
Menos cargos financieros futuros	(6,236)	(5,517)	(5,185)	-	-	-
Valor presente de pagos mínimos de arrendamiento	<u>\$60,105</u>	<u>\$56,592</u>	<u>\$52,771</u>	<u>\$60,105</u>	<u>\$56,592</u>	<u>\$52,771</u>
Incluidos en los estados financieros consolidados como:						
- Porción circulante del pasivo a largo plazo				\$27,051	\$25,541	\$25,178
- Deuda a largo plazo				33,054	31,051	27,593
				<u>\$60,105</u>	<u>\$56,592</u>	<u>\$52,771</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 \$6,817, \$6,116 y \$6,329 en 2016, 2015 y 2014, respectivamente. El monto total de los sueldos, salarios y bonos pagados en 2016, 2015 y 2014 fue de \$252,951, \$236,482 y \$222,548, respectivamente. Otras revelaciones requeridas por las IFRS se consideran poco importantes.

15. Impuestos a la utilidad

La Compañía está sujeta al ISR por 2016, 2015 y 2014.

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 2015 y 2014 asciende a \$9,885 y \$32,789, respectivamente. También se disminuye en su totalidad la PTU que se paga.

ISR - Conforme a la Ley de ISR la tasa fue 30% para 2016, 2015 y 2014 y continuará la misma tasa para años futuros.

Los impuestos a la utilidad, causados por JAVER y sus subsidiarias de manera individual se integran como sigue para los años terminados al 31 de diciembre de:

	2016	2015	2014
ISR causado	\$239,282	\$ 41,099	\$ 67,795
ISR diferido	<u>(77,262)</u>	<u>(36,304)</u>	<u>23,013</u>
	<u>\$162,020</u>	<u>\$ 4,795</u>	<u>\$ 90,808</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:

	2016	2015	2014
Tasa legal	30.0%	30.0%	30.0%
Efecto de gastos no deducibles	(4.2)	(7.2)	(249.6)
Efectos de la inflación fiscales	(5.4)	(1.5)	(179.4)
Deducción de compra de terrenos	(7.7)	(9.1)	(154.3)
Instrumentos financieros derivados	(9.7)	0.3	72.7
Otros	<u>(56.6)</u>	<u>(14.1)</u>	<u>(50.0)</u>
Tasa efectiva	<u>(53.6)%</u>	<u>(1.6)%</u>	<u>(530.6)%</u>

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

	2016	2015	2014
Activos por ISR diferido:			
Provisiones	\$ 73,195	\$ 78,107	\$ 68,281
Pérdidas fiscales por amortizar	<u>343,550</u>	<u>399,328</u>	<u>293,035</u>
	<u>416,745</u>	<u>477,435</u>	<u>361,316</u>
Pasivos por ISR diferido:			
Anticipos a proveedores	(23,263)	(2,261)	(12,086)
Inventarios	(1,081,096)	(1,123,039)	(1,038,966)
Otros	<u>(45,807)</u>	<u>(162,160)</u>	<u>(155,879)</u>
	<u>(1,150,166)</u>	<u>(1,287,460)</u>	<u>(1,206,931)</u>
Pasivo por ISR diferido, neto	<u>\$ 733,421</u>	<u>\$ 810,025</u>	<u>\$ 845,615</u>

Al 31 de diciembre de 2016, 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
2010	\$ 56,203	2020
2011	208,944	2021
2013	77	2023
2014	93,561	2024
2015	572,980	2025
2016	<u>213,403</u>	2026
	<u>\$1,145,168</u>	

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. Durante el año 2016 se realizó la recompra de 305,088 acciones por un monto de \$5,325.
- b. Entre las resoluciones adoptadas por la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el día 29 de abril de 2016, se acordó pagar un dividendo en efectivo por un monto total de \$475,000 proveniente de la Cuenta Fiscal Neta generada al 31 de diciembre de 2013 a razón de \$1.705318084 por acción, pagadero a cada una de las 278,540,411 acciones ordinarias representativas del capital social suscrito, pagado y en circulación a la fecha de pago de dicho dividendo. Este dividendo se pagará en 4 exhibiciones, en mayo, julio y octubre de 2016 a razón de \$0.26 por acción, por un total de \$72,421 cada una; y en enero de 2017 a razón de \$0.925318084 por acción, por un total de \$257,738.
- c. El 12 de enero de 2016 la Compañía realizó una emisión pública de 110 millones de acciones que incluye la opción de sobre asignación; colocándose entre el público inversionista 94,801,550 de acciones, equivalente al 34% las acciones en circulación, a un precio por acción de \$19 pesos, obteniendo recursos netos por \$1,747,909, el remanente de acciones se encuentra en la tesorería de la Compañía. Como consecuencia de esta colocación, el número de acciones de la Compañía asciende a 278,540,411.
- d. El 26 de noviembre de 2015 se autorizó en las Resoluciones Unánimes de Accionistas la disminución del capital social variable de la Compañía por \$634,806, mediante la absorción de pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores, la cual no tuvo efectos en el número de acciones en circulación, manteniendo las acciones en 5,826,581,633 correspondientes a la parte variable.
- e. El 27 de noviembre de 2015 se autorizó en las Resoluciones Unánimes de Accionistas la consolidación (split inverso) de las acciones representativas del capital social de la Compañía, mediante la emisión y canje libre de pago de 1 (una) acción, común nominativa, sin expresión de valor nominal, Serie Única y de libre suscripción, contra la entrega de 31.71 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie "A", "B" o "C", según fuera el caso, representativas del capital social de la Compañía, sin que ello implique la reducción del capital social. Como resultado de lo anterior y al 31 de diciembre de 2015 el capital social de la Compañía estaba integrado por 183,738,861 acciones nominativas sin expresión de valor nominal, de las cuales 1,577 acciones corresponden a la parte fija del capital social y 183,737,284 acciones que corresponden a la parte variable del mismo. El capital variable es ilimitado.

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".

- f. 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.

Los dividendos pagados a personas físicas residentes en México y a residentes en el extranjero que provengan de utilidades generadas a partir del 1 de enero de 2014, pudieran estar sujetos a un ISR adicional de hasta el 10%, el cual deberá ser retenido por la Compañía.

En la Ley de Ingresos de la Federación publicada el pasado 18 de noviembre de 2015, en el Artículo Tercero de las disposiciones de vigencia temporal de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, se otorga un estímulo fiscal a las personas físicas residentes en México que se encuentren sujetas al pago adicional del 10% sobre los dividendos o utilidades distribuidos.

El estímulo es aplicable siempre y cuando dichos dividendos o utilidades se hayan generado en 2014, 2015, 2016 y sean reinvertidos en la persona moral que generó dichas utilidades, y consiste en un crédito fiscal equivalente al monto que resulte de aplicar al dividendo o utilidad que se distribuya, el porcentaje que corresponda al año de distribución como sigue:

Año de distribución del dividendo o utilidad	Porcentaje de aplicación al monto del dividendo o utilidad distribuido
2017	1%
2018	2%
2019 en adelante	5%

El crédito fiscal determinado será acreditable únicamente contra el 10% adicional de ISR que la persona moral deba retener y enterar. Para poder aplicar el crédito se deben cumplir los siguientes requisitos:

- La persona moral debe identificar en su contabilidad los registros correspondientes a utilidades o dividendos generados en 2014, 2015 y 2016, así como las distribuciones respectivas.
- Presentar en las notas a los estados financieros la información analítica del periodo en el cual se generaron las utilidades, se reinvirtieron o se distribuyeron los dividendos.
- Para las personas morales cuyas acciones no se encuentren colocadas en la Bolsa Mexicana de Valores y apliquen este estímulo deberán optar por dictaminar sus estados financieros para efectos fiscales en términos del Artículo 32-A del Código Fiscal de la Federación.

g. Los saldos de las cuentas fiscales del capital contable al 31 de diciembre, son:

	2016	2015	2014
Cuenta de capital de aportación	\$ 9,733,549	\$7,686,264	\$7,525,961
Cuenta de utilidad fiscal neta al cierre de 2014 (CUFIN)	1,311,677	1,484,507	1,453,707
CUFIN a partir del 2015	<u>766,915</u>	<u>216,546</u>	<u>148,113</u>
Total	<u>\$11,812,141</u>	<u>\$9,387,317</u>	<u>\$9,127,781</u>

- h. Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, el 38.0% del capital social, propiedad de Proyectos del Noreste, S. A. de C. V., 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, S. A. de C. V. como fideicomitente, los accionistas controladores, como fideicomisarios, y la Fiduciaria Scotiabank. Las acciones en poder de la Fiduciaria Scotiabank se liberarán progresivamente ya sea a Proyectos del Noreste, S. A. de C. V. o a los accionistas controladores, 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.
- i. 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 controladores 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 \$20,149, \$18,713 y \$17,334 en 2016, 2015 y 2014, respectivamente. Los contratos son por diferentes plazos forzosos y establecen los siguientes pagos mínimos, incrementándose de acuerdo al Índice Nacional de Precios al Consumidor:

Año	
2017	\$13,259
2018	10,476
2019	7,898
2020	7,819
2021 y siguientes	<u>39,708</u>
	<u>\$79,160</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 2016, la Compañía tiene terrenos en breña a través de dichos Convenios de fideicomisos por 12,991,176 metros cuadrados (no auditado) y 31,695 (no auditado) casas de capacidad de construcción en esos terrenos en los estados de Nuevo León, Jalisco, Querétaro, México y Quintana Roo.

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 consolidados por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014.

- c. La Compañía se ve involucrada en ciertos procedimientos legales de carácter incidental en el desarrollo de sus operaciones y actividades en el curso habitual. Actualmente la Compañía no es parte de litigio o procedimiento arbitral alguno que involucre reclamaciones o el pago de cantidades significativas, ni tiene conocimiento de que se encuentre pendiente de resolución o exista amenaza de inicio de algún procedimiento de este tipo.

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:

Tipo de vivienda	Zona geográfica
Interés social	Nuevo León
Media	Estado de México
Residencial	Jalisco
Venta de lotes comerciales	Aguascalientes
	Querétaro
	Tamaulipas
	Quintana Roo

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

	Ingresos por segmento			Utilidades por segmento		
	2016	2015	2014	2016	2015	2014
Interés social	\$ 1,066,556	\$1,301,144	\$2,106,856	\$ 170,538	\$ 217,989	\$ 450,767
Media	3,834,717	3,601,812	2,882,113	1,006,519	981,706	765,432
Residencial	1,965,060	1,337,897	910,496	582,841	394,254	310,221
Lotes comerciales	<u>185,541</u>	<u>218,028</u>	<u>157,373</u>	<u>93,289</u>	<u>181,079</u>	<u>141,993</u>
Total	<u>\$7,051,874</u>	<u>\$6,458,881</u>	<u>\$6,056,838</u>	1,853,187	1,775,028	1,668,413
Costos administrativos corporativos y salarios de los directores				(993,408)	(894,702)	(807,542)
Costos financieros				<u>(1,161,877)</u>	<u>(1,181,817)</u>	<u>(877,984)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad				<u>\$ (302,098)</u>	<u>\$ (301,491)</u>	<u>\$ (17,113)</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.

La operación de la Compañía depende en gran parte por la disponibilidad de fondos, de las políticas, programas y procedimientos administrativos del Infonavit, de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), del Fovissste y de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) y por las políticas del gobierno federal en materia de vivienda. La Compañía no puede garantizar que el nivel de disponibilidad de créditos hipotecarios de parte del Infonavit, la SHF, el Fovissste, Conavi y cualesquiera otras fuentes de financiamiento se mantendrá estable, o que el gobierno federal no restringirá la disponibilidad de fondos a causa de la situación económica o política, o modificará las políticas y los métodos aplicables al otorgamiento de dichos créditos.

La industria de la vivienda en México está sujeta a un gran número de regulaciones en materia de construcción y uso de suelo, cuya aplicación compete a diversas autoridades federales, estatales y municipales, estos cambios pueden afectar la operación de la Compañía.

c) Información geográfica

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

	2016	2015	2014
Nuevo León	\$2,916,477	\$3,464,222	\$3,436,518
Jalisco	1,856,769	1,479,607	1,466,998
Aguascalientes	292,123	267,502	209,684
Querétaro	753,038	461,014	496,070
Estado de México	955,820	662,123	435,967
Tamaulipas	37,832	48,768	11,601
Quintana Roo	239,815	75,645	-
	<u>\$7,051,874</u>	<u>\$6,458,881</u>	<u>\$6,056,838</u>

Los inventarios inmobiliarios y reservas territoriales por áreas geográficas, son los siguientes:

	2016	2015	2014
Nuevo León	\$1,609,415	\$1,908,051	\$1,867,628
Jalisco	820,315	1,067,662	823,182
Aguascalientes	274,374	204,388	160,189
Querétaro	381,507	451,956	390,778
Estado de México	489,321	398,129	302,948
Tamaulipas	350,636	364,063	386,793
Quintana Roo	256,946	122,661	48,943
	<u>\$4,182,514</u>	<u>\$4,516,910</u>	<u>\$3,980,461</u>

d) Información sobre principales clientes

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

19. Gastos de venta, generales y de administración

Los gastos por naturaleza se describen a continuación:

	2016	2015	2014
Gastos de venta	\$332,966	\$313,449	\$300,430
Gastos generales	353,121	302,980	254,380
Gastos de administración	309,539	277,432	253,295
	<u>\$995,626</u>	<u>\$893,861</u>	<u>\$808,105</u>

Gastos de venta	2016	2015	2014
Sueldos y derivados	\$ 72,172	\$ 83,199	\$76,763
Comisiones	137,203	122,391	106,630
Publicidad	66,520	54,058	62,517
Rentas y mantenimiento	4,527	4,127	4,825
Otros	52,544	49,674	49,695
	<u>\$332,966</u>	<u>\$313,449</u>	<u>\$300,430</u>

Gastos generales	2016	2015	2014
Sueldos y derivados	\$191,531	\$160,624	\$134,008
Honorarios	23,789	17,963	16,677
Rentas y mantenimiento	34,032	25,617	22,878
Depreciación y amortización	15,303	12,467	8,149
Servicios públicos	10,190	9,570	8,648
Seguros y fianzas	11,996	11,139	10,172
Otros	66,280	65,600	53,848
	<u>\$353,121</u>	<u>\$302,980</u>	<u>\$254,380</u>

Gastos de administración	2016	2015	2014
Sueldos y derivados	\$154,289	\$140,135	\$129,836
Honorarios	53,707	58,638	44,359
Rentas y mantenimiento	31,928	22,898	31,968
Depreciación y amortización	25,191	13,561	11,872
Otros	44,424	42,200	35,260
	<u>\$309,539</u>	<u>\$277,432</u>	<u>\$253,295</u>

20. 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 2016:

- IFRS 9 Instrumentos Financieros ⁽²⁾
- IFRS 15 Ingresos de Contratos con Clientes ⁽²⁾
- IFRS 16 Arrendamientos ⁽³⁾
- Modificaciones a la IAS 12 Impuestos a la Utilidad ⁽¹⁾
- Modificaciones a la IAS 7 Estado de Flujo de Efectivo ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017, permitiéndose la aplicación anticipada.

⁽²⁾ Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose la aplicación anticipada con la adopción de la IFRS 15.

⁽³⁾ Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada.

IFRS 9, Instrumentos Financieros

La 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 periodos 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 proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma.

IFRS 15 Ingresos de Contratos con Clientes

La IFRS 15, Ingresos de contratos con clientes, fue emitida en mayo de 2014 y es efectiva para periodos que inician a partir del 1 de enero de 2018, 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 ha decidido adoptar en forma anticipada la IFRS 15 “Ingresos de contratos con clientes”, a partir del ejercicio iniciado en enero de 2017. Actualmente se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por esta adopción y estima que de haberlos aplicado los estados financieros reportados al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, tendrían los efectos mostrados a continuación:

Estados consolidados de posición financiera

	Reportado			Efectos de adopción			IFRS 15		
	2016	2015	2014	2016	2015	2014	2016	2015	2014
Activo circulante	\$5,775,312	\$6,437,636	\$5,921,725	\$(154,898)	\$(199,319)	\$(251,479)	\$5,620,414	\$6,238,317	\$5,670,246
Activo Total	\$7,305,289	\$8,412,655	\$7,870,154	\$(154,898)	\$(199,319)	\$(251,479)	\$7,150,391	\$8,213,336	\$7,618,675
Pasivo Total	\$5,735,507	\$7,596,242	\$6,779,828	\$ (46,469)	\$ (59,796)	\$ (75,444)	\$5,689,038	\$7,536,446	\$6,704,384
Capital contable	1,569,782	816,413	1,090,326	(108,429)	(139,523)	(176,035)	1,461,353	676,890	914,291
Pasivo y capital contable	\$7,305,289	\$8,412,655	\$7,870,154	\$(154,898)	\$(199,319)	\$(251,479)	\$7,150,391	\$8,213,336	\$7,618,675
Flujo libre de efectivo	\$527,859	\$230,257	\$66,451	-	-	-	\$527,859	\$230,257	\$66,451

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

	Reportado			Efectos de adopción			IFRS 15		
	2016	2015	2014	2016	2015	2014	2016	2015	2014
Ingresos	\$7,051,874	\$6,458,881	\$6,056,838	\$109,454	\$183,651	\$187,693	\$7,161,328	\$6,642,532	\$6,244,531
Costos	5,198,687	4,683,853	4,388,425	74,199	125,394	167,447	5,272,886	4,809,247	4,555,872
Impuestos a la utilidad	162,020	4,795	90,808	10,576	17,477	6,074	172,596	22,272	96,882

IFRS 16, Arrendamientos

La IFRS 16 Arrendamientos fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la IAS 17 Arrendamientos, así como las interpretaciones relacionadas. Esta nueva norma propicia que la mayoría de los arrendamientos se presenten en el estado de posición financiera para los arrendatarios bajo un modelo único, eliminando la distinción entre los arrendamientos operativos y financieros. Sin embargo, la contabilidad para los arrendadores permanece con la distinción entre dichas clasificaciones de arrendamiento. La IFRS 16 es efectiva para periodos que inician a partir del 1 de enero de 2019 y se permite su adopción anticipada siempre que se haya adoptado la IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes.

Bajo la IFRS 16, los arrendatarios reconocerán el derecho de uso de un activo y el pasivo por arrendamiento correspondiente. El derecho de uso se trata de manera similar a cualquier otro activo no financiero, con su depreciación correspondiente, mientras que el pasivo devengará intereses. Esto típicamente produce un perfil de reconocimiento acelerado del gasto (a diferencia de los arrendamientos operativos bajo la IAS 17 donde se reconocían gastos en línea recta), debido a que la depreciación lineal del derecho de uso y el interés decreciente del pasivo financiero, conllevan a una disminución general del gasto a lo largo del tiempo.

También, el pasivo financiero se medirá al valor presente de los pagos mínimos pagaderos durante el plazo del arrendamiento, descontados a la tasa de interés implícita en el arrendamiento siempre que pueda ser determinada. Si dicha tasa no puede determinarse, el arrendatario deberá utilizar una tasa de interés incremental de deuda.

Sin embargo, un arrendatario podría elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos, por ejemplo, equipo de oficina menor o computadoras personales (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La IFRS 16 establece distintas opciones para su transición, incluyendo aplicación retrospectiva o retrospectiva modificada donde el periodo comparativo no se reestructura.

La Compañía se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma.

Modificaciones a la IAS 12 Impuestos a la Utilidad

Las enmiendas a la IAS 12 Impuestos a la utilidad, aclaran que las pérdidas no realizadas en instrumentos de deuda medidos a valor razonable y que para propósitos fiscales son medidos a costo, originan una diferencia temporal independientemente de si el tenedor del instrumento espera recuperar el valor en libros del mismo a través de su venta o de su uso. Además, especifican que el valor en libros de un activo no limita la estimación de utilidades gravables futuras probables y que cuando se comparan las diferencias temporales deducibles con utilidades gravables futuras, estas últimas excluyen las deducciones fiscales que resultarían de la reversión de las antes mencionadas diferencias temporales deducibles. Estas enmiendas son efectivas para periodos anuales que inician a partir del 1 de enero de 2017 con aplicación retrospectiva, aunque se permite su adopción anticipada.

La Compañía concluye que no hay cambios significantes como resultados de estas modificaciones.

Modificaciones la IAS 7 Estados de Flujos de Efectivo: Proporcionar revelaciones

Las modificaciones con iniciativa de revelación (Modificaciones a la IAS 7) vienen con el objetivo de que las entidades proporcionen revelaciones que permitan a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos derivados de las actividades de financiamiento.

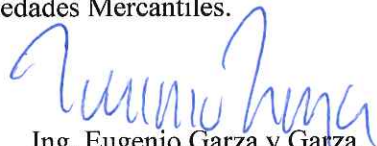
Para alcanzar este objetivo, el IASB requiere que los siguientes cambios en los pasivos que surjan de actividades de financiamiento sean revelados (en la medida necesaria): (i) cambios en los flujos de efectivo de financiamiento; (ii) cambios derivados de la obtención o pérdida de control de subsidiarias u otros negocios; (iii) el efecto de las variaciones de tipo de cambio; (iv) cambios en valor razonable; y (v) otros cambios.

Las entidades están obligadas a aplicar las modificaciones para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite la aplicación anticipada.

La Compañía no espera cambios significantes como resultados de estas modificaciones.

21. Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 27 de marzo de 2017, por el Ing. 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 y de 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