

INFORME
ANUAL



CREACIÓN
DE VALOR

Una empresa  **DESC**

VISIÓN



CREACIÓN
DE VALOR



ESTRATEGIA



DINE
002



NUESTROS PROYECTOS

PROYECTOS EN DESARROLLO

a PUNTA MITA
NAYARIT



b BOSQUES DE SANTA FE
CIUDAD DE MÉXICO



c PUNTA IXTAPA
GUERRERO



d LAGOS DE LA ESTADÍA
ESTADO DE MÉXICO



e PUNTA GORDA
BAJA CALIFORNIA SUR

Punta **Gorda**

DINE
003

PROYECTOS TERMINADOS

BOSQUES DE LAS LOMAS
CIUDAD DE MÉXICO



CENTRO COMERCIAL SANTA FE
CIUDAD DE MÉXICO



ARCOS BOSQUES CORPORATIVO
CIUDAD DE MÉXICO



LA PUNTA BOSQUES
CIUDAD DE MÉXICO





DINE CUENTA CON MÁS DE 40 AÑOS DE TRAYECTORIA DESARROLLANDO PROYECTOS INMOBILIARIOS DE GRAN ESCALA QUE SE HAN CONVERTIDO EN ÍCONOS DE LA ARQUITECTURA MEXICANA, Y QUE JUNTO CON LA DISCIPLINA Y PASIÓN PUESTA EN CADA UNO DE ELLOS, HA SIDO UN IMPORTANTE CATALIZADOR DEL DESARROLLO URBANO Y TURÍSTICO.

CIFRAS
SOBRESALIENTES

Cifras en millones de dólares	2016	2015
Ventas	41.8	33.2
(Pérdida) Utilidad antes de otros Ingresos	(1.3)	(9.1)
Flujo de Efectivo Operativo	18.3	17.4
Deuda Total	26.3	27.6
Cifras en millones de pesos	2016	2015
Ventas	794.2	530.2
(Pérdida) Utilidad antes de otros Ingresos	(17.8)	(145.1)
Flujo de Efectivo Operativo	338.3	285.4
Deuda Total	545.4	475.2
Cifras en pesos	2016	2015
Valor en Libros de la Acción	5.63	4.90
Valor de Mercado por Acción Serie "B"	10.40	10.00

Conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera, las ventas se registran hasta el momento en que los productos son entregados a los clientes.

PUNTA mita

DINE
006

PENÍNSULA LOCALIZADA A 30 MINUTOS DE PUERTO VALLARTA, ESTE DESARROLLO TURÍSTICO CUENTA CON UN ÁREA APROXIMADA DE 700 HECTÁREAS Y 14 KILÓMETROS DE LITORAL.



DINE
007

Localizado a media hora del Aeropuerto Internacional de Puerto Vallarta, este desarrollo turístico se encuentra dentro de una península con un área de aproximadamente 700 hectáreas rodeado de 14 kilómetros de litoral. Dentro de este proyecto de alto nivel destacan dos hoteles con las marcas St. Regis y Four Seasons, este último ofreciendo villas privadas y departamentos de propiedad fraccional respaldados por su marca además de sus servicios hoteleros, de igual manera, existen dos campos de golf con 18 hoyos cada uno, ambos de la creación del diseñador Jack Nicklaus.

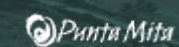
Dentro del desarrollo se cuenta también con casas, departamentos y lotes unifamiliares, en la actualidad 379 se encuentran construidos y habitados, aunque, se estima una densidad de 1,000 unidades para este proyecto. Actualmente Punta Mita ofrece dos clubes de playa para sus residentes y visitantes, así como un muelle y diversas actividades y amenidades.

1994-2025
HORIZONTE ESTIMADO

700 HA
SUPERFICIE ORIGINAL

130 HA
SUPERFICIE DISPONIBLE

1,000
DENSIDAD TOTAL (UNIDADES)



BOSQUES DE Santa fe

DINE
008

Bosques de Santa Fe se encuentra en una cañada de 100 hectáreas al poniente de la Ciudad de México. Este desarrollo residencial cuenta un campo de golf de nueve hoyos, una casa club que ofrece distintos servicios deportivos y sociales, y amplias áreas verdes, todo esto con acceso controlado mediante infraestructura de seguridad de la más alta calidad.

En diciembre del 2014 inició la pre-venta de Torre Sequoia, proyecto que consta de un edificio de 45 exclusivos departamentos, comenzó su obra en el 2015 y al final del 2016 el 98% de las unidades se encontraban vendidas.



1998-2019
HORIZONTE ESTIMADO

107 HA
SUPERFICIE ORIGINAL

3 HA
SUPERFICIE DISPONIBLE

675
DENSIDAD TOTAL (UNIDADES)

DINE
009

PROYECTO RESIDENCIAL LOCALIZADO AL PONIENTE DE LA CIUDAD DE MÉXICO Y DESARROLLADO EN UNA CAÑADA DE APROXIMADAMENTE 100 HECTÁREAS. BOSQUES DE SANTA FE CUENTA CON LA INFRAESTRUCTURA Y AMENIDADES PARA SATISFACER A LA CLIENTELA MÁS EXIGENTE DE LA CIUDAD DE MÉXICO.



PUNTA ixtapa

DINE
010

PUNTA IXTAPA ES UN PROYECTO RESIDENCIAL DE PLAYA LOCALIZADO EN LA COSTA DEL PACÍFICO MEXICANO, CUENTA CON UN TERRENO DE APROXIMADAMENTE 39 HECTÁREAS Y 5 KILÓMETROS DE LITORAL.



DINE
011

Desarrollo residencial de playa ubicado en la costa del Pacífico Mexicano con un terreno de 39 hectáreas aproximadamente y 5 kilómetros de litoral. Punta Ixtapa está integrada por villas, casas, departamentos, lotes residenciales, clubes de playa e inigualables vistas, sumando una densidad de 242 unidades.

El proyecto “Villas del Este” está situado en un terreno de aproximadamente 39 hectáreas con una densidad de 52 unidades divididas en 2 torres, con vistas únicas al mar, extensas áreas verdes, un club de albercas propio y acceso a todas las amenidades de Punta Ixtapa. La primera torre de este proyecto que constó de 26 unidades departamentales se encuentra totalmente vendida y entregada, la segunda torre se encuentra en su última etapa de construcción y se tiene vendido el 65% de las 26 unidades con las que cuenta, a finales del 2016 se comenzaron a entregar departamentos de esta segunda torre a sus respectivos dueños.

1992-1996
HORIZONTE ESTIMADO FASE 1

2007-2018
HORIZONTE ESTIMADO FASE 2

39 HA
SUPERFICIE ORIGINAL

8 HA
SUPERFICIE DISPONIBLE

242
DENSIDAD TOTAL (UNIDADES)

Villas
del Este
en Punta Ixtapa

PUNTA IXTAPA

LAGOS DE LA est

DINE
012

Lagos de la Estadía es una reserva territorial enfocada a un nivel medio y medio alto que cuenta con servicios de alta calidad como son centros comerciales, oficinas corporativas, universidades, escuelas y amplias autopistas, esto dentro de un terreno con una superficie de aproximadamente 240 hectáreas. Al cierre del 2016 se contaba con un inventario disponible de 1,814 unidades habitacionales equivalente al 49% del inventario total. En cuanto a la superficie con uso comercial de este proyecto, a la fecha se han vendido 230,000 m² equivalente al 56% del área comercial total.

2006-2025
HORIZONTE ESTIMADO

240 HA
SUPERFICIE ORIGINAL

52 HA
SUPERFICIE DISPONIBLE

3,700
DENSIDAD TOTAL (UNIDADES)

408,100 m²
SUPERFICIE COMERCIAL TOTAL

adía

DINE
013

RESERVA TERRITORIAL LOCALIZADA AL NOROESTE DE LA CIUDAD DE MÉXICO, CUENTA CON UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 240 HECTÁREAS PARA DESARROLLOS COMERCIALES Y DE VIVIENDA.



PUNTA gor da

DINE
014

RESERVA TERRITORIAL LOCALIZADA EN LA ZONA DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA, CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 750 HECTÁREAS APROXIMADAMENTE Y 3.5 KILÓMETROS DE PLAYA.



Punta Gorda es el último terreno de gran extensión dentro de la zona, cuyo plan maestro contemplará un campo de golf privado, villas con vista al mar, lotes unifamiliares, clubes de playa, entre otras amenidades. El desarrollo destacará por sus costas e inigualables vistas al Mar de Cortés.

DINE
015

2019-2040
HORIZONTE ESTIMADO

750 HA
SUPERFICIE ORIGINAL

750 HA
SUPERFICIE DISPONIBLE

CARTA

DEL PRESIDENTE DEL CONSEJO Y DEL DIRECTOR GENERAL

En 2016 el modelo de negocio de DINE volvió a mostrar sus ventajas.

En un entorno complejo, los productos inmobiliarios que ofrecemos mejoraron sus márgenes, fortaleciendo el flujo de fondos y la estructura financiera. Confirmamos las bondades de nuestro posicionamiento en los segmentos de mercado que atendemos, ofreciendo desarrollos inmobiliarios de gran escala y calidad.

En el año 2016 se presentaron una serie de eventos en el entorno internacional que, por la globalización que caracteriza al mundo actual, incidieron de manera muy importante en la economía del país e implicaron grandes retos para la toma de decisiones en el ámbito de los negocios.

Esta complejidad generó, entre otros efectos, variaciones en la paridad de nuestra moneda, llevando el tipo de cambio del peso frente al dólar a una cotización que representó una variación anual del orden del 20% y a un acumulado de poco más del 40% en los últimos dos años.

Frente a este entorno, durante 2016 el valor de los contratos de venta de nuestros productos ascendió a 98.2 millones de dólares y representó un incremento del 4% frente a la cifra alcanzada en el año 2015. En estos resultados obtenidos en la comercialización de nuestros productos han sido muy importantes las estrategias de precio que se han seguido tanto en Punta Mita como en Bosques de Santa Fe, principalmente basadas en la calidad de los productos y en la exclusividad de estos dos desarrollos.

Por otro lado, el modelo de negocio, basado en la imagen de seriedad que DINE ha construido a lo largo de una historia de más de 40 años, nos permite operar a través de pre-vender e iniciar la construcción cuando se tiene garantizado el éxito financiero de cada proyecto. Gracias a este esquema los ingresos de DINE han crecido de manera considerable y en virtud de la normatividad de nuestros registros quedan como un pasivo en el balance como anticipos de clientes, que al cierre de 2016 alcanzaron un monto del orden de 1,300 millones de pesos con un incremento del 68% frente a 2015 y que además de significar el concepto más importante del pasivo la Compañía, son en realidad ventas pendientes de reconocerse en el Estado de Resultados, lo cual ocurrirá en el transcurso de los siguientes años.

La mayor parte de los contratos de venta se relacionan con nuestro proyecto más importante que es Punta Mita, en donde se está ofreciendo una amplia gama de productos a un mercado principalmente extranjero por lo que los precios están reflejados en dólares. En este proyecto estamos concluyendo la venta de las villas con marca Four Seasons, continuamos con la comercialización de lotes con frente y vistas al mar, terminamos un nuevo club de playa para los residentes de Punta Mita, se amplió el acceso al desarrollo, se están vendiendo con mucho éxito departamentos de lujo con vistas al mar y al campo de golf y se inició un nuevo proyecto de casas. Con los productos inmobiliarios que hemos vendido, aunados a los clubes de playa, los campos de golf diseñados por Jack Nicklaus y la oferta de los hoteles Four Seasons y St. Regis, hoy Punta Mita es un importante sitio en el mapa turístico de México con gran potencial de generación de valor.

Así mismo, en los productos residenciales turísticos que DINE ofrece, Punta Ixtapa tuvo un excelente año. Continuamos con la venta del segundo edificio de Villas del Este, que ya está colocado en más del 60% y cuya construcción está prácticamente terminada. Cabe mencionar que Punta Ixtapa está en su fase final de desarrollo y venta para DINE. Para nosotros es motivo de gran orgullo estar llegando al momento de concluir con un desarrollo inmobiliario de playa de gran calidad, en donde se ha ido conformando una comunidad de residentes muy importante y principalmente, satisfecha con la decisión de haber invertido en este proyecto que es pionero en su tipo.

Por lo que se refiere a los proyectos residenciales de ciudad, seguimos en Bosques de Santa Fe, comercializando y construyendo con éxito departamentos dirigidos a un exclusivo y exigente segmento de mercado. En los años anteriores se terminaron de entregar los departamentos de los dos edificios denominados como Torres del Parque y ahora estamos en la etapa de construcción de la Torre Sequoia que ya tiene vendidos 44 de los 45 departamentos que la conforman. Dado que vemos cercano el final del desarrollo de Bosques de Santa Fe, pues prácticamente se ha colocado el 95% de la densidad comprometida, en DINE se ha iniciado la búsqueda de reservas para continuar atendiendo a este mercado.

En el mes de octubre de 2016 se pagó a los accionistas el reembolso de capital decretado en la Asamblea de Accionistas que se realizó el 25 de abril por 35.4 millones de pesos. A principios de diciembre se obtuvo un crédito a largo plazo por 170 millones de pesos para apoyar el financiamiento de los nuevos proyectos de DINE. Al cierre del año, la empresa se encuentra con una estructura financiera muy sólida, pues los créditos bancarios están contratados en moneda nacional y su importe total es de 545 millones de pesos, mientras que tiene recursos disponibles del orden de 670 millones de pesos, lo que permite ver el futuro con la certeza de contar con la suficiente liquidez para continuar con los planes de crecimiento e inversión en nuevos proyectos.

Durante el ejercicio 2016, el Consejo de Administración se ocupó de los asuntos que conforme a la regulación jurídica vigente y a los estatutos sociales le corresponden. Revisó y aprobó el informe relativo al ejercicio social de 2016, el dictamen de auditoría externa, así como la gestión de la Dirección General durante dicho período, concluyendo que toda la información refleja de manera razonable la marcha, la situación financiera y los resultados de la Compañía.

A nombre del Consejo de Administración, reiteramos nuestro agradecimiento a los accionistas por su confianza y apoyo, a quienes refrendamos nuevamente nuestro compromiso de creación de valor y crecimiento de Dine.

Fernando Senderos Mestre
Presidente del Consejo de Administración

Andrés Baños Samblancat
Director General



DINE, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

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



INFORMACIÓN FINANCIERA 2016, 2015 Y 2014

Contenido	Página
Carta del Comité de Auditoría	20
Carta del Comité de Prácticas Societarias	23
Informe de los auditores independientes	24
Estados consolidados de posición financiera	29
Estados consolidados de resultados	30
Estados consolidados de otros resultados integrales	31
Estados consolidados de cambios en el capital contable	32
Estados consolidados de flujos de efectivo	34
Notas a los estados financieros consolidados	35
Equipo Directivo y Consejo de Administración	72

CARTA DEL COMITÉ DE AUDITORÍA

Informe Anual del Comité de Auditoría
Al Consejo de Administración de
Dine, S.A.B. de C.V.:

En cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 42 y 43 de la Ley del Mercado de Valores y el Reglamento del Comité de Auditoría, informo a ustedes sobre las actividades que llevamos a cabo durante el año terminado el 31 de Diciembre de 2016. En el desarrollo de nuestro trabajo, hemos tenido presentes las recomendaciones establecidas en el Código de Mejores Prácticas Corporativas. Nos reunimos cuando menos trimestralmente y con base en un programa de trabajo, llevamos a cabo las actividades que se describen a continuación.

EVALUACIÓN DE RIESGOS

Evalúamos periódicamente la efectividad del Sistema de Administración de Riesgos establecido para la detección, medición, registro, evaluación y control de riesgos de DINE, así como la implementación de medidas de seguimiento que aseguren su eficiente funcionamiento, concluyendo que es adecuado.

Revisamos con la Administración y los Auditores Externos e Internos, los factores críticos de riesgo que puedan afectar las operaciones de DINE y su patrimonio, determinándose que los mismos han sido apropiadamente identificados, evaluados y administrados.

CONTROL INTERNO

Nos cercioramos que la Administración, en cumplimiento de sus responsabilidades y teniendo presente la evaluación de riesgos de la Sociedad, haya establecido los procesos necesarios para su aplicación y cumplimiento y diseño de un adecuado sistema de control interno. En adición, dimos seguimiento a los comentarios y observaciones que al respecto, hayan desarrollado los Auditores Externos e Internos en el desempeño de su trabajo.

AUDITORÍA EXTERNA

Recomendamos al Consejo de Administración la contratación de los auditores externos de DINE para el ejercicio fiscal 2016. Para este fin, nos cercioramos de su independencia y el cumplimiento de los requerimientos establecidos en la Ley. Analizamos su enfoque y programa de trabajo, así como su coordinación con el área de Auditoría Interna.

Mantuvimos con ellos, una comunicación constante y directa para conocer los avances de su trabajo, las observaciones que tuvieran, y para tomar nota de los comentarios sobre su revisión a los estados financieros anuales. Conocimos oportunamente sus conclusiones e informes sobre los estados financieros anuales y dimos seguimiento a la implementación de las observaciones y recomendaciones que desarrollaron en el transcurso de su trabajo.

Autorizamos los honorarios pagados a los auditores externos por servicios de auditoría y otros servicios permitidos, asegurándonos que no interfirieran con su independencia de la Sociedad.

Tomando en cuenta los puntos de vista de la Administración, iniciamos el proceso de evaluación del desempeño de los auditores externos correspondientes al ejercicio 2016.

AUDITORÍA INTERNA

Con el fin de mantener su independencia y objetividad, el área de Auditoría Interna, le reporta funcionalmente al Comité de Auditoría. A continuación, se describen las actividades que llevamos a cabo:

- 1.- Con la debida oportunidad revisamos y aprobamos su programa y presupuesto anual de actividades. Para elaborarlo, Auditoría Interna participó en el proceso de identificación de riesgos, establecimiento de controles y prueba de los mismos. Como consecuencia, aprobamos también, el presupuesto anual y la estructura de la función.
- 2.- Recibimos informes periódicos relativos al avance del programa de trabajo aprobado, las variaciones que pudiera haber tenido así como las causas que las originaron.
- 3.- Dimos seguimiento a las observaciones y sugerencias que desarrollaron y su implementación oportuna.
- 4.- Nos aseguramos que se tuviera implementado un plan anual de capacitación.

INFORMACIÓN FINANCIERA, POLÍTICAS CONTABLES E INFORMES A TERCEROS

Revisamos con las personas responsables, el proceso de preparación de los estados financieros trimestrales y anuales de la Sociedad y recomendamos al Consejo de Administración su aprobación y autorización para ser publicados. Como parte de este proceso tomamos en cuenta la opinión y observaciones de los auditores externos y nos cercioramos que los criterios, políticas contables y de información utilizados por la Administración para preparar la información financiera, sean adecuados, suficientes y se hayan aplicado en forma consistente con el ejercicio anterior. En consecuencia, la información presentada por la Administración, refleja en forma razonable la situación financiera, los resultados de la operación y los flujos de efectivo de DINE, por el año terminado el 31 de diciembre de 2016.

Revisamos también, los reportes trimestrales y anuales que prepara la Administración para ser presentados a los accionistas, autoridades y público en general, verificando que fueran preparados de acuerdo a las normas internacionales de información financiera, utilizando los mismos criterios contables empleados para preparar la información anual. Nuestra revisión incluyó el satisfacernos, que existe un proceso integral que proporcione una seguridad razonable sobre su contenido. Como conclusión, recomendamos al Consejo que autorizara su publicación.

Nuestra revisión incluyó también los reportes y cualquier otra información financiera requerida por los Organismos Reguladores en México.

Revisamos y recomendamos al Consejo de Administración su aprobación.

CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVIDAD, ASPECTOS LEGALES Y CONTINGENCIAS

Confirmamos la existencia y confiabilidad de los controles establecidos por DINE, para asegurar el cumplimiento de las diferentes disposiciones legales a que está sujeta, asegurándonos que estuviesen adecuadamente reveladas en la información financiera.

Revisamos periódicamente las diversas contingencias fiscales, legales y laborales existentes en DINE, vigilamos la eficacia del procedimiento establecido para su identificación y seguimiento, así como su adecuada revelación y registro.

CÓDIGO DE CONDUCTA

Con el apoyo de Auditoría Interna, nos cercioramos del cumplimiento por parte del personal, del Código de Conducta vigente en DINE, verificando que existan procesos adecuados para su actualización y difusión al personal, así como de la aplicación de las sanciones correspondientes en los casos de violaciones detectadas.

Revisamos las denuncias recibidas en el Sistema que para este fin se tiene establecido, dando seguimiento a su correcta y oportuna atención.

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Llevamos a cabo reuniones del Comité con la Administración para mantenernos informados de la marcha de la Sociedad, las actividades, eventos relevantes y poco usuales. También nos reunimos con los auditores externos e internos, para comentar el desarrollo de su trabajo, limitaciones que pudieran haber tenido y facilitar cualquier comunicación privada que desearan tener con el Comité.

En los casos que juzgamos conveniente, solicitamos el apoyo y opinión de expertos independientes. Asimismo, no tuvimos conocimiento de posibles incumplimientos significativos a las políticas de la operación, sistema de control interno y políticas de registro contable.

Llevamos a cabo reuniones ejecutivas con la participación exclusiva de los miembros del Comité, estableciéndose durante los mismos acuerdos y recomendaciones para la Administración.

Nuestra revisión incluyó también, los reportes y cualquier otra información financiera, requerida por los organismos reguladores en México.

El Presidente del Comité de Auditoría reportó periódicamente al Consejo de Administración, cuando menos trimestralmente, las actividades que se desarrollaron.

Los trabajos que llevamos a cabo, quedaron debidamente documentados en actas preparadas por cada una de las reuniones que tuvimos, las cuales fueron revisadas y aprobadas oportunamente por los integrantes del Comité.

14 de febrero de 2017.

A t e n t a m e n t e


José Manuel Canal Hernando
Presidente del Comité de Auditoría

CARTA DEL COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS

Ciudad de México a 14 de febrero de 2017.

**Al Consejo de Administración de
DINE, S.A.B. de C.V.
P r e s e n t e**

En relación con lo dispuesto en la fracción I del artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores y en los estatutos sociales de DINE, S.A.B. de C.V. ("DINE" o la "Sociedad"), en representación del Comité de Prácticas Societarias, informo a ustedes sobre las principales actividades que llevamos a cabo para opinar sobre los aspectos de nuestra competencia en el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2016:

1. El Comité resolvió recomendar al Consejo de Administración la aprobación de los siguientes asuntos:
 - a. Las Políticas de Compensaciones para 2017, así como la retribución integral del Director General y la remuneración a la Presidencia del Consejo de Administración de DINE, en los términos presentados por la Dirección de Capital Humano.
 - b. El informe de actualización sobre la aplicación de las Políticas de Compensaciones y de competitividad de la Alta Dirección, el cual es consistente con lo previamente autorizado por el Consejo de Administración.
 - c. La propuesta de servicios a prestar por Desc Corporativo a DINE durante el 2016, en los términos presentados por la Dirección de Finanzas y Administración.
 - d. La posible participación de DINE en un proyecto residencial de alto nivel en la zona poniente de la Ciudad de México.
 - e. La contratación de un crédito hasta por la cantidad de \$170 millones de pesos para llevar a cabo el mencionado proyecto residencial.
2. El Comité fue informado, entre otros, acerca de los siguientes asuntos:
 - a. Los acuerdos adoptados en la Asamblea General Anual Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de DINE, celebrada el 25 de abril de 2015.
 - b. La presentación a la Comisión Nacional Bancaria de Valores, a la Bolsa Mexicana de Valores y a los mercados en general, del Reporte Anual y de los dictámenes fiscales de 2015, incluyendo los estudios de precios de transferencia.
 - c. El reembolso de capital a favor de los accionistas que fue realizado en octubre de 2016.
3. El Comité fue informado oportunamente de los avances de los distintos procesos de asociación, inversión y desinversión que llevó a cabo DINE durante el 2016.
4. El Comité no tuvo observaciones al desempeño de los directivos relevantes.
5. El Comité no recibió solicitudes en relación con dispensas a consejeros, directivos relevantes o personas con poder de mando para aprovechar oportunidades de negocio que correspondan a DINE o a las personas morales que ésta controla o en las que tiene influencia significativa.
6. El Comité revisó que las operaciones con partes relacionadas celebradas por la Sociedad, se lleven a cabo en condiciones de mercado.

Se hace constar que lo anterior quedó documentado en las actas de cada sesión y en los informes que se prepararon durante el año para las reuniones del Consejo de Administración.

Para la elaboración de este informe se escucharon las opiniones de los directivos relevantes de DINE, las cuales coinciden con el mismo.

A t e n t a m e n t e,


Sr. Valentín Díez Morodo
Presidente del Comité de Prácticas Societarias

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ACCIONISTAS DE DINE, S.A.B. DE C.V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Dine, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (la Entidad o DINE), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, los estados consolidados de resultados, los estados consolidados de resultado integral, 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 explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera consolidada de la Entidad 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), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamentos de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad 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 la auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas que, según nuestro juicio profesional, han sido del mayor significado 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 éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones clave de la Auditoría que se describen a continuación son aquellas que se deben comunicar en nuestro informe.

Reconocimiento de ingresos

Identificamos que existe un riesgo en el reconocimiento de ingresos asociado a la venta de proyectos residenciales y turísticos que debe cumplir con las condiciones establecidas en la Norma Internacional de Contabilidad 18 *“Ingresos de actividades ordinarias”*, el cual establece que las ventas deben registrarse hasta el momento en que se trasladan derechos y obligaciones a los clientes, lo que ocurre al entregar la posesión de los inmuebles vendidos y, a su vez, este evento se lleva a cabo hasta que el producto está totalmente construido y pagado.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron: i) la revisión de las cláusulas de los contratos celebrados con clientes, los cuales fueron seleccionados mediante muestreo; ii) hemos obtenido la documentación que soporta que la Entidad ha transferido al comprador el control de los riesgos y beneficios, derivados de la propiedad o titularidad de los bienes tales como actas de entrega o escritura y hemos verificado las obligaciones que tiene la Entidad posterior a las actas de entrega y escrituraciones; iii) análisis y revisión de los supuestos y metodologías utilizadas por la Entidad para recibir los pagos mínimos que garanticen que la cobranza está razonablemente asegurada; iv) revisión de los reportes de operación que sustentan el importe de servicios contratados y cobrados, que serán reconocidos como ingresos al ser utilizados por los clientes, con sus costos y gastos respectivos. Adicionalmente, nuestro trabajo incluyó enfocarnos en lo apropiado de las revelaciones de la Entidad sobre los supuestos y políticas contables para el reconocimiento de los ingresos, las cuales están incluidas en la Nota 3s a los estados financieros consolidados adjuntos. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

Impuestos diferidos

Identificamos que existe un riesgo en el reconocimiento del activo por impuesto sobre la renta diferido dado que los supuestos que soportan el impuesto sobre la renta diferido activo proveniente de las pérdidas fiscales no pudieran ser adecuados, ya que el aprovechamiento de dichos beneficios estaría sujeto a que se generaran utilidades fiscales futuras suficientes antes de la fecha de vencimiento de las pérdidas fiscales.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron: i) analizar por cada una de las subsidiarias la tendencia de sus resultados fiscales de años anteriores; ii) revisar las proyecciones financieras y fiscales para determinar si la generación de utilidades fiscales en el futuro permitirá aprovechar las pérdidas fiscales antes de su vencimiento y iii) revisar y retar los resultados proyectados. Las revelaciones de la Entidad sobre los principales conceptos que originan el saldo de impuestos diferidos están incluidas en la Nota 15 a los estados financieros consolidados adjuntos.

Como se explica en la Nota 3n a los estados financieros consolidados adjuntos, la Entidad reconoce impuestos a la utilidad diferidos sobre las diferencias entre los valores en libros y las bases fiscales de sus activos y pasivos, y se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar. La NIIF relativa requiere que el valor en libros de un activo por impuestos diferidos se someta a revisión y se reduzca en la medida que sea probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo. Por la relevancia de este asunto, un cambio en los supuestos y condiciones sobre la recuperación de las pérdidas fiscales podrían originar un efecto material en el importe de los impuestos diferidos registrados por la Entidad en sus estados financieros consolidados adjuntos. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

Efecto de conversión de moneda extranjera

Identificamos un riesgo en la determinación de los efectos de conversión de moneda extranjera, ya que durante los últimos ejercicios han sido significativos debido a las importantes fluctuaciones que ha tenido el peso mexicano respecto al valor del dólar estadounidense, lo que ha causado impactos significativos en los resultados de las Entidades que operan en una moneda funcional diferente a la moneda de presentación de los estados financieros consolidados adjuntos, como lo menciona la Norma Internacional de Contabilidad 21 *“Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera”*.

Realizamos el recalcu­lo de la determi­na­ción de los efectos de conver­si­ón de cada una de las subsidiarias sujetas a dicho efecto, también validamos que las partidas monetarias y no monetarias se les aplicara el tipo de cambio que les correspondiera, así como también al estado de resultados se les aplicara el tipo de cambio promedio correspondiente a cada uno de los meses del ejercicio, asimismo verificamos el correcto registro contable tanto para los estados consolidados de posición financiera como para los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables y los supuestos utilizados se apegan con la norma antes mencionada.

Información distinta de los estados financieros consolidados y del informe de auditor

La administración es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el reporte anual, que incluirá los estados financieros consolidados y nuestro informe de auditoría. El informe anual se espera esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer la otra información mencionada, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno corporativo de la Entidad en relación con los estados financieros consolidados

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

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

Los responsables del gobierno de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada de la Entidad.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y sus revelaciones correspondientes realizadas por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad 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 consolidados 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 futuras pueden ser causa de que a Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades y actividades empresariales dentro de la Entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Entidad. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Entidad una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de la Entidad, determinamos que han sido las más significativas en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

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

C.P.C. Walter Frassetto V.
10 de marzo de 2017

ESTADOS CONSOLIDADOS
DE POSICIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014
(En miles de pesos)

Activos	Notas	2016	2015	2014
Activo:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	6	\$ 775,756	\$ 511,887	\$ 884,055
Cuentas y documentos por cobrar - Neto	7	145,318	112,292	136,034
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	19	89,526	90,305	111,662
Inventarios inmobiliarios	8	4,451,021	3,760,085	3,323,074
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	9	334,983	294,915	278,416
Inversión en negocios conjuntos	10	375,054	358,549	345,759
Impuestos a la utilidad diferidos	15	271,390	125,439	165,387
Otros activos	11	97,857	69,407	33,990
Total del activo		\$ 6,540,905	\$ 5,322,879	\$ 5,278,377
Pasivos y capital contable				
Pasivos:				
Deuda financiera	13	\$ 545,430	\$ 475,243	\$ 944,837
Cuentas por pagar a contratistas		5,346	4,636	2,984
Cuentas por pagar a partes relacionadas	19	179,287	201,754	175,988
Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes	14	1,727,071	1,093,992	599,421
Impuestos a la utilidad diferidos	15	305,626	226,072	306,456
Total del pasivo		2,762,760	2,001,697	2,029,686
Capital contable:				
Capital contribuido-				
Capital social	16	2,243,699	2,279,109	14,774
Prima en suscripción de acciones		-	-	2,264,335
		2,243,699	2,279,109	2,279,109
Capital ganado-				
Utilidades retenidas		766,009	591,999	612,741
Efectos de conversión de operaciones extranjeras		570,227	242,162	174,960
Participación controladora		3,579,935	3,113,270	3,066,810
Participación no controladora	17	198,210	207,912	181,881
Total del capital contable		3,778,145	3,321,182	3,248,691
Total de pasivo y capital contable		\$ 6,540,905	\$ 5,322,879	\$ 5,278,377

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

ESTADOS CONSOLIDADOS
DE RESULTADOS

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

	Notas	2016	2015	2014
Ventas netas de bienes y servicios		\$ 794,170	\$ 530,217	\$ 1,006,983
Costo de ventas de bienes y servicios		518,261	366,266	666,709
Gastos de operación	20	293,784	309,090	282,780
Otros ingresos- Neto	21	(44)	(27)	(14,128)
(Pérdida) utilidad después de gastos de operación		(17,831)	(145,112)	71,622
Ingreso por intereses		11,782	6,490	5,630
Gasto por intereses		(35,771)	(39,008)	(28,061)
Utilidad (pérdida) cambiaria - Neta		32,094	167,686	(9,988)
		8,105	135,168	(32,419)
Participación en las pérdidas de negocios conjuntos	10	(21,360)	(8,737)	(40,416)
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		(31,086)	(18,681)	(1,213)
Impuestos a la utilidad:	15			
Causado		19,716	20,171	5,186
Diferido		(231,767)	(159,213)	23,125
		(212,051)	(139,042)	28,311
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año		\$ 180,965	\$ 120,361	\$ (29,524)
Utilidad (pérdida) neta aplicable a:				
Participación controladora		\$ 174,010	\$ 85,901	\$ (36,827)
Participación no controladora		6,955	34,460	7,303
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año		\$ 180,965	\$ 120,361	\$ (29,524)
Utilidad (pérdida) básica por acción ordinaria mayoritaria		\$ 0.27	\$ 0.14	\$ (0.06)
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de acciones)		635,730	635,730	615,816

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

ESTADOS CONSOLIDADOS
DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES

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

	2016	2015	2014
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 180,965	\$ 120,361	\$ (29,524)
Otros componentes de utilidad integral:			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	331,008	89,749	135,243
Utilidad integral consolidada	\$ 511,973	\$ 210,110	\$ 105,719
Utilidad integral consolidada aplicable a:			
Participación controladora	\$ 502,075	\$ 171,082	\$ 86,382
Participación no controladora	9,898	39,028	19,337
Utilidad integral consolidada	\$ 511,973	\$ 210,110	\$ 105,719
Partidas que se reclasificarán a resultados en el futuro -Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras	\$ 331,008	\$ 89,749	\$ 135,243

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

ESTADOS CONSOLIDADOS
DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE

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

	Número de acciones	Capital contribuido		Prima en suscripción de Acciones	Capital ganado			Participación no controladora	Total del capital contable
		Capital social			Utilidades retenidas	Efectos de conversión de operaciones extranjeras			
Saldos al 1 de enero de 2014	609,241,304	\$ 13,741	\$	2,106,436	\$ 649,568	\$ 51,751	\$	243,242	\$ 3,064,738
Aumento de capital social	26,488,752	1,033		157,899	-	-		-	158,932
Reembolso de capital participación no controladora	-	-		-	-	-		(80,698)	(80,698)
Saldos antes de utilidad integral	635,730,056	14,774		2,264,335	649,568	51,751		162,544	3,142,972
Utilidad integral del año	-	-		-	(36,827)	123,209		19,337	105,719
Saldos al 31 de diciembre de 2014	635,730,056	14,774		2,264,335	612,741	174,960		181,881	3,248,691
Capitalización de prima en suscripción de acciones	-	2,264,335		(2,264,335)	-	-		-	-
Reembolso de capital participación no controladora	-	-		-	(30,950)	(17,979)		(88,690)	(137,619)
Adquisición de activos de subsidiarias con participación no controladora	-	-		-	(75,693)	-		75,693	-
Saldos antes de utilidad integral	635,730,056	2,279,109		-	506,098	156,981		168,884	3,111,072
Utilidad integral del año	-	-		-	85,901	85,181		39,028	210,110
Saldos al 31 de diciembre de 2015	635,730,056	2,279,109		-	591,999	242,162		207,912	3,321,182
Reducción de Capital	-	(35,410)		-	-	-		-	(35,410)
Reembolso de capital participación no controladora	-	-		-	-	-		(19,600)	(19,600)
Saldos antes de utilidad integral	635,730,056	2,243,699		-	591,999	242,162		188,312	3,266,172
Utilidad integral del año	-	-		-	174,010	328,065		9,898	511,973
Saldos al 31 de diciembre de 2016	635,730,056	\$ 2,243,699	\$	-	\$ 766,009	\$ 570,227	\$	198,210	\$ 3,778,145

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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
Flujo de efectivo por actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 180,965	\$ 120,361	\$ (29,524)
Ajustes por:			
Impuestos a la utilidad reconocidos en resultados	(212,051)	(139,042)	28,311
Depreciación	23,160	19,286	22,486
Utilidad en venta de inmuebles, mobiliario y equipo	(44)	(27)	(14,128)
Pérdida en participación en el resultado de negocios conjuntos	21,360	8,737	40,416
Ingreso por intereses	(11,782)	(6,490)	(5,630)
Intereses a cargo	35,771	39,008	28,061
Fluctuación cambiaria no realizada	129,567	173,475	225,244
	166,946	215,308	295,236
Cambios en el capital de trabajo:			
(Aumento) disminución en:			
Cuentas y documentos por cobrar	20,951	98,126	18,960
Cuentas por cobrar partes relacionadas	2,640	51	(32,769)
Inventarios inmobiliarios	(172,546)	(68,664)	366,337
Intereses cobrados	11,782	6,490	5,630
Otros activos	(24,278)	(41,362)	14,484
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar a contratistas	(536)	1,211	(14,762)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(7,561)	(15,797)	(27,880)
Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes	477,586	400,311	(10,719)
Impuestos a la utilidad pagados, neto de devoluciones	(28,972)	(45,262)	(22,013)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación	446,014	550,412	592,504
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(15,021)	-	(331)
Inversión en acciones en compañías asociadas	(15,000)	-	-
Venta de inmuebles, mobiliario y equipo	49	30,654	11,045
Flujos netos de efectivo generados en actividades de inversión	(29,972)	30,654	10,714
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos bancarios recibidos	170,000	456,360	-
Pagos de deuda financiera	(102,512)	(964,496)	(73,914)
Reducción de capital social	(35,394)	-	158,932
Reembolso de capital minoritario	(52,163)	(109,490)	(30,400)
Intereses pagados	(34,768)	(31,860)	(25,147)
Flujos netos de efectivo (por aplicar) generados en actividades de financiamiento	(54,837)	(649,486)	29,471
Aumento (disminución) neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	361,205	(68,420)	632,689
Efectos de las variaciones del tipo de cambio en el balance de efectivo en moneda extranjera	(97,336)	(303,748)	(162,590)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del año	511,887	884,055	413,956
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	\$ 775,756	\$ 511,887	\$ 884,055

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

NOTAS A LOS ESTADOS
FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

1. ACTIVIDADES, CICLO OPERATIVO Y EVENTOS IMPORTANTES

a. Actividades

Dine, S.A.B. de C.V. (“Dine” o la “Entidad”) es accionista mayoritario de un grupo de empresas cuyas actividades primordiales son la adquisición, desarrollo y enajenación de proyectos residenciales, turísticos y hoteleros.

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

b. Ciclo operativo

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

c. Eventos importantes

Los ingresos acumulados de la Entidad aumentaron un 49.8% con respecto a 2015, debido a que se registraron ventas contratadas de los proyectos “Punta Mita”, “Punta Ixtapa” y “Lagos de la Estadía”.

El 5 de diciembre de 2016, la Entidad a través de su subsidiaria Promociones Bosques, S.A. de C.V., contrató un crédito con los Bancos Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa y Grupo Financiero Ve Por Más, S.A. de C.V. por \$170,000 con la finalidad de fortalecer su estructura financiera y reducir riesgos cambiarios los cuales serán pagaderos en pesos (ver Nota 13).

Al 1 de noviembre de 2016, la Entidad realizó una fusión de cuatro de sus subsidiarias. Las entidades fusionadas son, Turística Akko, S.A. de C.V., Club de golf Punta Mita, S.A. de C.V., Operadora de Nayarit, S.A. de C.V. y Cantiles de Mita, S.A. de C.V. quedando como Entidad fusionante esta última.

A finales del segundo trimestre de 2015, la Entidad redujo parcialmente su deuda bancaria y el saldo remanente lo modificó a un nuevo crédito en moneda nacional, con el efecto favorable de no tener deuda en moneda extranjera, ante la volatilidad del tipo de cambio. El incremento en la paridad ha generado un aumento en el valor del inventario de “Punta Mita” y un efecto de conversión que forma parte del capital contable, en virtud de que la moneda funcional en este proyecto es el dólar estadounidense.

Los accionistas de la Entidad efectuaron una aportación de capital social durante 2014 por \$158,932 para fortalecer su situación financiera.

2. ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y REVISADAS

a. Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRSs” o “IAS” por sus siglas en inglés) y nuevas interpretaciones que son obligatorias a partir de 2016

En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”) las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2016.

Modificaciones a la IAS 1 Iniciativa de revelaciones

Las modificaciones a la IAS 1 dan algunas orientaciones sobre cómo aplicar el concepto de materialidad en la práctica.

La aplicación de estas modificaciones a la IAS 1 no tuvo ningún impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad.

Modificaciones a la IFRS 11 Contabilización de adquisición de participaciones en operaciones conjuntas

Las modificaciones a la IFRS 11 proporcionan una guía de cómo contabilizar la adquisición de una operación conjunta que constituya un negocio como se define en la IFRS 3 Combinaciones de Negocios. Específicamente, las modificaciones establecen que deben aplicar los requerimientos para la contabilización de combinación de negocios de la IFRS 3 y otras normas (por ejemplo, la IAS 12 Impuesto a la Utilidad referente al reconocimiento de impuestos diferidos en el momento de la adquisición e IAS 36 Deterioro de Activos, con respecto a la prueba de deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se ha atribuido crédito mercantil en una adquisición de una operación conjunta). Los mismos requerimientos deben aplicar en la constitución de una operación conjunta si y solo si, un negocio existente es contribuido a la operación conjunta por una de las partes participantes de la operación conjunta.

Se requiere incluir también información relevante requerida por la IFRS 3 y otras normas relativas a la combinación de negocios.

Las modificaciones a la IFRS 11 se aplican de manera prospectiva a las adquisiciones de participación en operaciones conjuntas (en las cuales las actividades de las operaciones conjuntas constituyen un negocio como se ha definido en la IFRS 3), que ocurran desde el inicio de los periodos anuales el 1 de enero de 2016.

Modificaciones a la IAS 16, IAS 38 Métodos aceptables de depreciación y amortización

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

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

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

Modificaciones a la IFRS 10 y la IAS 28 Venta o aportación de bienes entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

Las modificaciones de la IFRS 10 y la IAS 28 tratan de situaciones en las que hay una venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la entidad controladora sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto.

Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la reevaluación de las inversiones acumuladas en alguna subsidiaria antigua (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación) a valor razonable se reconocen en el resultado del periodo de la anterior entidad controladora sólo a la medida de la participación de los inversores no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

Las modificaciones deben ser aplicadas de forma prospectiva a las transacciones que ocurren en periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016

Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2012-2014

Las mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2012-2014 incluyen varias IFRS que se resumen a continuación:

Las modificaciones de la IFRS 5 presentan una orientación específica en la IFRS 5 para cuando la entidad reclasifica un activo (o grupo para disposición) de mantenidos para la venta a mantenidos para distribuir a los propietarios (o viceversa). Las modificaciones aclaran que ese cambio se debe considerar como una continuación del plan original de los requisitos de eliminación y por lo tanto lo establecido en la IFRS 5 en relación con el cambio de plan de venta no es aplicable. Las enmiendas también aclaran la guía para cuando se interrumpe la contabilidad de activos mantenidos para su distribución.

Las modificaciones a la IFRS 7 proporcionan una guía adicional para aclarar si un contrato de servicio implica involucración continua en un activo transferido con el propósito de hacer las revelaciones requeridas en relación con los activos transferidos.

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o los importes reconocidos en los estados financieros consolidados de la Entidad.

b. IFRS nuevas y revisadas emitidas no vigentes a la fecha

La Entidad no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia:

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	Estados de flujos de efectivo ¹
Modificaciones a la IFRS 2	Clasificación y medición de los pagos basados en acciones ¹

- 1 Efectiva para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017, permitiéndose la aplicación anticipada.
- 2 Efectiva para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose la aplicación anticipada.
- 3 Efectiva para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada.

IFRS 9 Instrumentos financieros

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

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

- La IFRS 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de IAS 39, *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* sean medidos posteriormente a costo amortizado o a valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo es alcanzado mediante la cobranza de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales para los activos financieros que dan origen a fechas específicas para pagos únicamente de principal e intereses del monto principal, son generalmente medidos a FVTOCI. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las entidades pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación) en otros resultados integrales, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la (pérdida) utilidad neta del año.
- En cuanto a los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados.

- En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 requiere sea utilizado el modelo de pérdidas crediticias esperadas, en lugar de las pérdidas crediticias incurridas como lo indica la IAS 39. El modelo de pérdidas crediticias incurridas requiere que la entidad reconozca en cada periodo de reporte las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.
- Los requerimientos de contabilidad de cobertura tiene tres mecanismos de contabilidad de coberturas disponibles actualmente en la IAS 39. Conforme a la IFRS 9, se ha introducido una mayor flexibilidad para los tipos de instrumentos para calificar en contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de cobertura. Adicionalmente, las pruebas de efectividad han sido revisadas y remplazadas con el concepto de 'relación económica'. En adelante no será requerida la evaluación retrospectiva de la efectividad, y se han introducido requerimientos de revelaciones mejoradas para la administración de riesgos de la entidad.

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

IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes

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

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

Paso 1: Identificación del contrato o contratos con el cliente

Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;

Paso 3: Determinar el precio de la transacción;

Paso 4: Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato;

Paso 5: Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño.

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

La administración de la Entidad estima que la aplicación de la IFRS 15 y sus posibles efectos en el futuro no tendrán algún efecto importante en los montos reportados y revelaciones hechas en los estados financieros consolidados de la Entidad.

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.

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 Entidad se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma, aunque por la naturaleza de sus operaciones no se esperaría un impacto significativo.

Modificaciones la IAS 12 Impuesto a la utilidad: Reconocimiento de activos por impuesto diferido por pérdidas no realizadas, aclarar cómo contabilizar los activos por impuestos diferidos relacionados con instrumentos de deuda medidos a valor razonable.

La IAS 12 establece requisitos sobre el reconocimiento y la medición de pasivos o activos por impuestos corrientes o diferidos. Las enmiendas aclaran los requisitos sobre el reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas, para abordar la diversidad en la práctica.

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 administración de la Entidad no espera impactos significantes como resultado 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 administración de la Entidad espera que pueda haber algunos impactos como resultado de estas modificaciones.

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a. Declaración de cumplimiento

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

b. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las deudas que fueron valuadas a su valor razonable al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico:

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

ii. Valor razonable:

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IAS 17, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

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

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

c. Reclasificación

Los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2014, fueron reclasificados en el rubro de impuestos a la utilidad diferidos en los estados de posición financiera para hacerlos comparables con 2015 y 2016. La reclasificación consiste en presentar el ISR diferido activo y pasivo según corresponde por cada una de las subsidiarias que lo generan.

	Saldos al 31 de diciembre de 2014 previamente reportados	Reclasificación	Saldos al 31 de diciembre de 2014
Activo			
Impuestos a la utilidad diferidos	\$ -	\$ 165,387	\$ 165,387
Total del activo	\$ 5,112,990	\$ 165,387	\$ 5,278,377
Pasivo			
Impuestos a la utilidad diferidos	\$ 141,069	\$ 165,387	\$ 306,456
Total del pasivo	\$ 1,864,299	\$ 165,387	\$ 2,029,686

d. Bases de consolidación de estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los de Dine y los de sus subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando la Entidad:

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

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

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

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

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

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

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

Todos los saldos, operaciones y flujos de efectivo intercompañía se han eliminado en la consolidación.

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Entidad se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Entidad.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas Del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la IFRS aplicable). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la IAS 39 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

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

Compañía	Participación			Actividad
	2016	2015	2014	
Cantiles de Mita, S.A. de C.V. y Subsidiarias	100%	100%	100%	Adquisición, enajenación y desarrollo de proyectos residenciales turísticos.
Servicios Administrativos Punta Mita, S.A. de C.V. y Subsidiarias	100%	100%	100%	Desarrollo y servicio de campos de golf y administración del acueducto del proyecto Punta Mita.
Dine 28, S.A. de C.V.	100%	100%	100%	Prestación de Servicios Administrativos y asesoría a compañías afiliadas.
Holding Dicomex, S.A. de C.V.	50%	50%	50%	Adquisición, enajenación y desarrollo de todo tipo de proyectos inmobiliarios.
Operadora de Nayarit, S.A. de C.V. y Subsidiarias	-	100%	100%	Adquisición, enajenación y desarrollo de todo tipo de proyectos inmobiliarios.
Turística Akko, S.A. de C.V.	-	100%	100%	Adquisición, enajenación y desarrollo de todo tipo de proyectos inmobiliarios.

e. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringidos

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento hasta de tres meses a partir de la fecha de su adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los ingresos o gastos financieros del período. Los equivalentes de efectivo son inversiones temporales y están representadas principalmente por instrumentos de renta fija con vencimientos de corto plazo. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el efectivo restringido se integra de una garantía líquida de \$107,018 y \$91,270 respectivamente, conforme a lo estipulado en el contrato de financiamiento según lo mencionado en la Nota 13 Deuda Financiera.

f. Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros ‘a valor razonable con cambios a través de resultados’ (“FVTPL”, por sus siglas en inglés), inversiones ‘conservadas al vencimiento’, activos financieros ‘disponibles para su venta’ (“AFS”, por sus siglas en inglés) y ‘préstamos y cuentas por cobrar’. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan con base en a la fecha de negociación. Las compras o ventas realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado.

1. Método de la tasa de interés efectiva

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

Los ingresos se reconocen con base en el interés efectivo para instrumentos de deuda distintos a aquellos activos financieros clasificados como FVTPL.

2. Activos financieros disponibles para su venta

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

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

3. Préstamos y cuentas por cobrar

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

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

4. Deterioro de activos financieros

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

La evidencia objetiva de deterioro podría incluir:

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

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar a clientes, los activos que se sujetan a pruebas para efectos de deterioro y que no han sufrido deterioro en forma individual, se incluyen en la evaluación de deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada, se podría incluir la experiencia pasada de la Entidad con respecto a la cobranza, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera, así como cambios observables en las condiciones económicas nacionales y locales que se correlacionen con el incumplimiento en los pagos. Al 31 de diciembre de 2015, la Entidad reconoció un deterioro en sus cuentas por cobrar a clientes por un monto de \$43,408.

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

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

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

5. Baja de activos financieros

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

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

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

g. Inventarios inmobiliarios

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

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

h. Inmuebles, mobiliario y equipo

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

Los terrenos no se deprecian.

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

La vida útil de los activos se muestra a continuación:

	Años promedio		
	2016	2015	2014
Desarrollos turísticos	40	40	40
Otros inmuebles	40	40	40
Equipo de transporte	4	4	4
Mobiliario y equipo de oficina	10	10	10
Equipo de cómputo	3.3	3.3	3.3

i. Deterioro activos tangibles

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

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

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

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

j. Inversiones en negocios conjuntos

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

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

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

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

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

Cuando la Entidad reduce su participación en un negocio conjunto pero la Entidad sigue utilizando el método de la participación, la Entidad reclasifica a resultados la proporción de la ganancia o pérdida que había sido previamente reconocida en otros resultados integrales en relación a la reducción de su participación en la inversión si esa utilidad o pérdida se hubieran reclasificado al estado de resultados en la disposición de los activos o pasivos relativos.

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

k. Intereses en operaciones conjuntas

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 Entidad lleva a cabo sus actividades en un marco de operaciones conjuntas, la Entidad 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 su parte de la producción derivada de la operación conjunta.
- Su participación en los ingresos de la venta de la producción en la operación conjunta.
- Sus gastos, incluyendo su parte de los gastos incurridos en común.

La Entidad contabiliza los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados con su participación en una operación conjunta de conformidad con las IFRS aplicables a los activos, pasivos, ingresos y gastos.

Cuando una entidad de la Entidad realiza transacciones con una operación conjunta en la cual participa (como una venta o aportación de activos), se considera que la Entidad lleva a cabo la transacción con las otras partes en la operación conjunta, y las ganancias y pérdidas resultantes de las operaciones se registran en los estados financieros consolidados de la Entidad sólo en la medida de los intereses de las otras partes en la operación conjunta.

Cuando una entidad de la Entidad realiza transacciones con una operación conjunta en la que una entidad de la Entidad es un operador conjunto (ej. una compra de activos), la Entidad no reconoce su participación en los resultados hasta que revende esos activos a un tercero.

I. Transacciones en monedas extranjeras

Al preparar los estados financieros de cada entidad, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten.

Las diferencias en tipo de cambio en partidas monetarias se reconocen en los resultados del periodo, excepto cuando surgen por:

- Diferencias en tipo de cambio provenientes de préstamos denominados en monedas extranjeras relacionados con activos en construcción para uso productivo futuro, las cuales se incluyen en el costo de dichos activos cuando se consideran como un ajuste a los costos por intereses sobre dichos préstamos denominados en monedas extranjeras;
- Diferencias en tipo de cambio provenientes de transacciones relacionadas con coberturas de riesgos de tipo de cambio
- Diferencias en tipo de cambio provenientes de partidas monetarias por cobrar o por pagar a una operación extranjera cuya liquidación no está planeada ni es posible realizar el pago (formando así parte de la inversión neta en la operación extranjera), las cuales se reconocen inicialmente en otros resultados integrales y se reclasifican desde el capital contable a resultados en reembolso de las partidas monetarias.

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

Al 31 de diciembre de 2016, las entidades de DINE que tienen moneda funcional diferente al peso se enlistan a continuación:

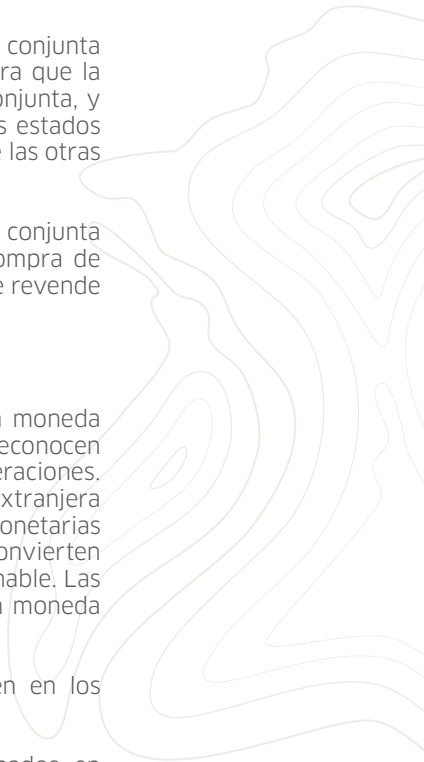
Compañía	Moneda funcional
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.	Dólar estadounidense
Resort Club Punta Mita, S. de R.L. de C.V. (Subsidiaria de Cantiles de Mita)	Dólar estadounidense

m. Costos por préstamos

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

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

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



n. Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

1. Impuestos a la utilidad causados

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta (“ISR”) y se registra en los resultados del año en que se causa.

2. Impuestos a la utilidad diferidos

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

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

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

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

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

Impuestos causados y diferidos

Los impuestos causados y diferidos se reconocen en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados, ya sea en los otros resultados integrales o directamente en el capital contable, respectivamente.

3. Impuestos al activo

El impuesto al activo (“IMPAC”) que se espera recuperar, se registra como un crédito fiscal y se presenta en el estado consolidado de posición financiera en el rubro de impuestos diferidos.

o. Provisiones

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

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

p. Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados o como otros pasivos financieros.

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

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

- Baja de pasivos financieros

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

q. Instrumentos financieros derivados

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

r. Derivados implícitos

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

s. Reconocimiento de ingresos

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

- Venta de bienes

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

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

- Ingresos por intereses

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

- Ingresos por arrendamiento

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

4. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE PARA LA ESTIMACIÓN DE INCERTIDUMBRES

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

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

a. Juicios críticos al aplicar las políticas contables

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

- Reconocimiento de ingresos

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

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

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

b. Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

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

- Vida útil de inmuebles, mobiliario y equipo

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

- Pérdidas fiscales

La Entidad tiene pérdidas fiscales por recuperar acumuladas e IMPAC por recuperar que se detallan en la Nota 15, por las cuales tiene que evaluar la recuperabilidad previo al reconocimiento de un activo por impuesto sobre la renta diferido. La Entidad considera que es probable que dichas pérdidas e IMPAC serán recuperables contra utilidades futuras gravables y por lo tanto, ha reconocido un activo por impuestos diferidos de \$192,356, \$118,618 y \$130,127 al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 respectivamente.

5. TRANSACCIONES QUE NO RESULTARON EN FLUJOS DE EFECTIVO

En 2014, la Entidad a través de su subsidiaria Cantiles de Mita, S. A. de C. V. adquirió el 50% de participación en el Fideicomiso CIB 2182, misma que liquidó con la aportación de inventario valuado en \$87,827 y fue considerado como una inversión en negocio conjunto. Esta operación se reflejó en los estados consolidados de flujos de efectivo y en los estados consolidados de posición financiera.

6. EFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFECTIVO Y EFECTIVO RESTRINGIDO

	2016	2015	2014
Efectivo	\$ 49,099	\$ 82,290	\$ 167,022
Equivalentes de efectivo	619,639	338,327	717,033
Efectivo restringido	107,018	91,270	-
	\$ 775,756	\$ 511,887	\$ 884,055

Derivado de las cláusulas del contrato de financiamiento descrito en la Nota 13, la Entidad tiene registrada una garantía de efectivo restringido al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

7. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

	2016	2015	2014
Cientes	\$ 25,908	\$ 17,761	\$ 86,797
Impuestos por recuperar	64,506	54,690	29,475
Anticipo a proveedores	37,431	25,943	9,592
Deudores diversos	17,473	13,898	10,170
	\$ 145,318	\$ 112,292	\$ 136,034

Integración por vencimiento de las cuentas por cobrar:

	2016	2015	2014
2015	\$ -	\$ -	\$ 22,443
2016	-	17,761	42,277
2017	19,689	-	22,077
2018	2,073	-	-
2019	4,146	-	-
	\$ 25,908	\$ 17,761	\$ 86,797

Antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas pero no incobrables

	2016	2015	2014
Más de 1 año	\$ -	\$ -	42,285

8. INVENTARIOS INMOBILIARIOS

	2016	2015	2014
Terrenos en breña	\$ 1,196,824	\$ 1,109,559	\$ 848,065
Terrenos urbanizados	560,632	577,669	566,329
Proyectos inmobiliarios en proceso	2,557,707	1,924,401	1,776,759
Proyectos inmobiliarios terminados	132,331	146,010	129,721
Otros	3,527	2,446	2,200
	\$ 4,451,021	\$ 3,760,085	\$ 3,323,074

9. INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO

	2016	2015	2014
Desarrollos turísticos	\$ 492,143	\$ 389,722	\$ 317,415
Otros inmuebles	6,898	6,898	6,898
Mobiliario y equipo de transporte	51,653	48,368	45,642
	550,694	444,988	369,955
Menos - Depreciación acumulada	(251,841)	(185,787)	(126,959)
	298,853	259,201	242,996
Terrenos	36,130	35,714	35,420
	\$ 334,983	\$ 294,915	\$ 278,416

Inmuebles, mobiliario y equipo	Terrenos	Desarrollos turísticos	Otros inmuebles	Mobiliario y equipo de Transporte	Total
Saldos al 1 de enero de 2014	\$ 37,735	\$ 297,644	\$ 49,828	\$ 43,527	\$ 428,734
Adiciones	-	-	-	331	331
Disposiciones	(2,511)	-	(42,930)	-	(45,441)
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	196	19,771	-	1,784	21,751
Saldos al 31 de diciembre de 2014	35,420	317,415	6,898	45,642	405,375
Disposiciones	-	-	-	(37)	(37)
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	294	72,307	-	2,763	75,364
Saldos al 31 de diciembre de 2015	35,714	389,722	6,898	48,368	480,702
Adiciones	-	-	-	15,021	15,021
Disposiciones	-	-	-	(17,118)	(17,118)
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	416	102,421	-	5,382	108,219
Saldos al 31 de diciembre de 2016	36,130	492,143	6,898	51,653	586,824
Depreciación acumulada					
Saldos al 1 de enero de 2014	-	(69,080)	(12,274)	(29,266)	(110,620)
Adiciones	-	(18,166)	(1,542)	(2,411)	(22,119)
Disposiciones	-	-	11,651	-	11,651
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	-	(4,966)	-	(905)	(5,871)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	-	(92,212)	(2,165)	(32,582)	(126,959)
Adiciones	-	(17,937)	(248)	(1,101)	(19,286)
Disposiciones	-	-	-	16	16
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	-	(38,078)	-	(1,480)	(39,558)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	-	(148,227)	(2,413)	(35,147)	(185,787)
Adiciones	-	(20,906)	(248)	(2,006)	(23,160)
Disposiciones	-	-	-	17,113	17,113
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	-	(57,772)	-	(2,235)	(60,007)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	-	(226,905)	(2,661)	(22,275)	(251,841)
Saldos netos al 31 de diciembre de 2016	\$ 36,130	\$ 265,238	\$ 4,237	\$ 29,378	\$ 334,983

10. INVERSIÓN EN NEGOCIOS CONJUNTOS

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

Nombre del negocio conjunto	Actividad principal	Lugar de constitución y operaciones	Proporción de participación accionaria y poder de voto		
			2016	2015	2014
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	Sector inmobiliario	México	50%	50%	50%
SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V.	Sector inmobiliario	México	50%	50%	50%
Fideicomiso CIB 2182	Sector inmobiliario	México	50%	50%	50%
VH Patrimonial S.A.P.I.	Sector Inmobiliario	México	27.5%	-	-

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

i) De conformidad con un acuerdo de accionistas, la Entidad posee el 50% del derecho a voto en las asambleas de accionistas de Promotora el Estero, S.A. de C.V., SHC Residence Nayarit, S. de R.L. de C.V., Fideicomiso CIB 2182 y el 27.50% en VH Patrimonial, S.A.P.I.

(ii) La fecha de cierre para efectos de informe de los negocios conjuntos es la misma que para la Entidad.

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 los importes de los negocios conjuntos son:

	Inversión			Participación en el resultado		
	2016	2015	2014	2016	2015	2014
SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C.V.	\$ 205,553	\$ 205,540	\$ 206,283	\$ 14	\$ (742)	\$ (35,420)
Promotora el Estero, S.A. de C.V.	77,766	61,736	52,139	3,259	744	(4,996)
Fideicomiso CIB 2182	76,735	91,273	87,337	(24,633)	(8,739)	-
VH Patrimonial SAPI	15,000	-	-	-	-	-
	\$ 375,054	\$ 358,549	\$ 345,759	\$ (21,360)	\$ (8,737)	\$ (40,416)

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

	2016	2015	2014
SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V.			
Activos	\$ 411,219	\$ 411,293	\$ 412,700
Pasivos	\$ 113	\$ 213	\$ 135
Capital contable	\$ 411,106	\$ 411,080	\$ 412,565
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 205,553	\$ 205,540	\$ 206,283
Participación no controladora	\$ 205,553	\$ 205,540	\$ 206,282
Ingresos	\$ -	\$ 880	\$ 13,380
Utilidad (pérdida) neta del año	\$ 28	\$ (1,484)	\$ (70,840)
Utilidad (pérdida) neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 14	\$ (742)	\$ (35,420)
Utilidad (pérdida) neta atribuible a la participación no controladora	\$ 14	\$ (742)	\$ (35,420)

	2016	2015	2014
Promotora el Estero, S. A. de C. V.			
Activos	\$ 257,671	\$ 236,930	\$ 184,035
Pasivos	\$ 102,139	\$ 113,458	\$ 79,757
Capital contable	\$ 155,532	\$ 123,472	\$ 104,278
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 77,766	\$ 61,736	\$ 52,139
Participación no controladora	\$ 77,766	\$ 61,736	\$ 52,139
Utilidad (pérdida) neta del año	\$ 6,518	\$ 1,488	\$ (9,991)
Utilidad (pérdida) neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 3,259	\$ 744	\$ (4,996)
Utilidad (pérdida) neta atribuible a la participación no controladora	\$ 3,259	\$ 744	\$ (4,995)

	2016	2015	2014
Fideicomiso CIB 2182			
Activos	\$ 399,639	\$ 210,338	\$ 174,674
Pasivos	\$ 246,169	\$ 27,791	\$ -
Capital contable	\$ 153,470	\$ 182,547	\$ 174,674
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 76,735	\$ 91,273	\$ 87,337
Participación no controladora	\$ 76,735	\$ 91,274	\$ 87,337
Pérdida neta del año	\$ (49,266)	\$ (17,478)	\$ -
Pérdida neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ (24,633)	\$ (8,739)	\$ -
Pérdida neta atribuible a la participación no controladora	\$ (24,633)	\$ (8,739)	\$ -

11. OTROS ACTIVOS

	2016	2015	2014
Pagos anticipados de comisiones	\$ 88,750	\$ 60,038	\$ 15,286
Depósitos en garantía	4,890	4,985	5,200
Otras inversiones	3,493	3,385	3,545
Otros pagos anticipados	724	999	9,959
	\$ 97,857	\$ 69,407	\$ 33,990

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a. Políticas contables significativas

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

b. Categorías de instrumentos financieros

Las principales categorías de los instrumentos financieros son:

	2016	2015	2014
Activos financieros			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 775,756	\$ 511,887	\$ 884,055
Cuentas y documentos por cobrar	43,381	31,659	96,967
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	89,526	90,305	111,662
Pasivos financieros			
Costo amortizado			
Deuda financiera	545,430	475,243	944,837
Cuentas por pagar a contratistas	5,346	4,636	2,984
Cuentas por pagar a partes relacionadas	179,287	201,754	175,988
Otras cuentas por pagar	\$ 428,762	\$ 324,012	\$ 247,846

c. Objetivos de la administración del riesgo financiero

La Entidad busca minimizar los efectos negativos potenciales de estos riesgos en su desempeño financiero a través de un programa general de administración de riesgos. La Entidad identifica, evalúa y toma decisiones respecto a la forma de mitigar los riesgos financieros. El cumplimiento de las políticas establecidas por la administración de la Entidad y los límites de exposición son revisados por los auditores internos de forma continua. La administración de la Entidad reporta periódicamente los riesgos y las políticas implementadas para mitigarlos a los Comités de Prácticas Societarias y de Auditoría, que son órganos del Consejo de Administración.

d. Riesgo de mercado

Las actividades de la Entidad la exponen principalmente a riesgos financieros de precio, de tasas de interés y cambiarios.

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

e. Riesgo cambiario

La Entidad realiza transacciones denominadas en moneda extranjera; en consecuencia, se generan exposiciones a fluctuaciones en el tipo de cambio.

La posición monetaria en moneda extranjera, es como sigue:

	Miles de dólares estadounidenses		
	2016	2015	2014
Activos monetarios	13,290	15,256	45,570
Pasivos monetarios	(35,783)	(34,261)	(87,601)
Posición pasiva - Neta	(22,493)	(19,005)	(42,031)

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

	31 de diciembre de		10 de marzo de	
	2016	2015	2014	2017
Dólar bancario	20.7314	17.2065	14.7180	19.6279

- Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

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

La sensibilidad de la Entidad a una variación (positiva o negativa) de \$1 peso contra el dólar estadounidense es de \$22,493, \$19,005 y \$42,031 al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 respectivamente, esto es principalmente atribuible a la exposición de los saldos de las cuentas por cobrar y por pagar en dólares al final del periodo sobre el que se informa, lo cual representa el 0.59%, 0.57% y 1.29% respectivamente del capital contable a esa fecha.

f. Riesgo de tasas de interés

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

Las exposiciones de la Entidad por riesgo de tasas de interés se encuentran principalmente en tasa de interés TIIE sobre los pasivos financieros. El análisis de sensibilidad que determina la Entidad se prepara con base en la exposición a las tasas de interés de su deuda financiera total no cubierta sostenida en tasas variables. Se prepara un análisis asumiendo que el importe del pasivo pendiente al final del periodo de reporte ha sido el pasivo pendiente para todo el año. La Entidad informa internamente al Consejo de Administración sobre el riesgo en las tasas de interés cuando su impacto pueda ser significativo.

- Análisis de sensibilidad para la tasa de interés del crédito de Banco Inbursa y Banco “Ve por más”

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

La sensibilidad de la Entidad a una variación (positiva o negativa) anual de 1 punto porcentual de la tasa de referencia TIIE es de \$5,454, \$4,752 y \$9,198 pesos en 2016, 2015 y 2014 respectivamente.

g. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que las contrapartes incumplan sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida para la Entidad. En el caso de la Entidad, el principal riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes y de manera poco significativa de los clientes. Respecto al efectivo y equivalentes, la Entidad tiene como política únicamente llevar a cabo transacciones con instituciones de reconocida reputación y alta calidad crediticia. Las cuentas por cobrar están limitadas a \$25,908, \$17,761 y \$86,797 al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 respectivamente y por las cuales la Entidad tiene políticas de crédito y cobranza que incluyen la revisión periódica y el establecimiento de reservas cuando se consideran necesarias. La exposición máxima al riesgo de crédito asciende aproximadamente a \$1,010,600, \$714,484 y \$1,131,751 al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, respectivamente.

h. Riesgo de liquidez

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

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

El vencimiento contractual se basa en la fecha en la cual la Entidad deberá hacer el pago:

2016		Menos de 1 año	Desde 1 año y menos de 5	Total
Deuda financiera	\$	122,864	\$ 454,048	\$ 576,912
Cuentas por pagar a contratistas		5,346	-	5,346
Cuentas por pagar a partes relacionadas		76,721	102,566	179,287
Acreedores diversos		168,896	259,866	428,762
Total	\$	373,827	\$ 816,480	\$ 1,190,307

2015		Menos de 1 año	Desde 1 año y menos de 5	Total
Deuda financiera	\$	112,640	\$ 447,108	\$ 559,748
Cuentas por pagar a contratistas		4,636	-	4,636
Cuentas por pagar a partes relacionadas		11,305	190,449	201,754
Acreedores diversos		140,625	183,387	324,012
Total	\$	269,206	\$ 820,944	\$ 1,090,150

2014		Menos de 1 año	Más de 1 año y menos de 5	Total
Deuda financiera	\$	238,682	\$ 791,511	\$ 1,030,193
Contratistas		2,984	-	2,984
Cuentas por pagar a partes relacionadas		9,329	166,659	175,988
Acreedores diversos		116,473	131,373	247,846
Total	\$	367,468	\$ 1,089,543	\$ 1,457,011

i. Valor razonable de los instrumentos financieros

- Valor razonable de los instrumentos financieros registrados al costo amortizado

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

	2016		2015		2014	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:						
Deuda financiera	\$ 545,430	\$ 537,201	\$ 475,243	\$ 476,445	\$ 944,837	\$ 903,039

Jerarquía del valor razonable al 31 de diciembre de 2016				
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:				
Deuda financiera	\$ -	\$ 537,201	\$ -	\$ 537,201

Jerarquía del valor razonable al 31 de diciembre de 2015				
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:				
Deuda financiera	\$ -	\$ 476,445	\$ -	\$ 476,445

Jerarquía del valor razonable al 31 de diciembre de 2014				
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:				
Deuda financiera	\$ -	\$ 944,837	\$ -	\$ 944,837

13. DEUDA FINANCIERA

	2016	2015	2014
Garantizados -			
Préstamos bancarios	\$ 545,430	\$ 475,243	\$ 944,837
Crédito bancario ⁽ⁱ⁾	\$ 535,088	\$ 456,360	\$ -
Crédito sindicado ⁽ⁱⁱ⁾	-	-	919,875
Crédito hipotecario ⁽ⁱⁱⁱ⁾	10,342	18,883	24,962
	\$ 545,430	\$ 475,243	\$ 944,837

Resumen de acuerdos de préstamos

(i) El 5 de diciembre de 2016 y el 18 de mayo de 2015, la Entidad a través de su subsidiaria Promociones Bosques, S.A. de C.V., contrató dos créditos con Banco Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa y Grupo Financiero Ve Por Más, S.A. de C.V. por \$170,000 y \$456,360, respectivamente, los cuales generan intereses a una tasa de interés interbancario ("TIIE") a 28 días, más 4.00 puntos porcentuales al primer vencimiento, 3.75 puntos porcentuales al segundo vencimiento y 3.50 puntos porcentuales para los vencimientos restantes para el crédito obtenido el 5 de diciembre de 2016 y una tasa de interés interbancario ("TIIE") a 28 días, más 2.750 puntos porcentuales para el crédito obtenido el 18 de mayo de 2015. Todos los intereses son pagaderos mensualmente. El capital es pagadero a partir del mes de diciembre de 2017 a un plazo de 60 meses con vencimientos semestrales para el crédito obtenido el 5 de diciembre de 2016 y el crédito obtenido el 18 de mayo de 2015 es pagadero a partir del mes de mayo de 2016 a un plazo de 60 meses con vencimientos semestrales.

Dicho financiamiento establece obligaciones de hacer y no hacer para la Entidad; adicionalmente, requiere que con base en los estados financieros consolidados, se mantengan determinadas razones y proporciones financieras; al 31 de diciembre de 2016 la Entidad ha cumplido con estas obligaciones.

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

Durante el ejercicio 2011, luego de realizar el quinto pago al principal por 15 millones de dólares americanos y resultando el saldo del mismo en 70 millones de dólares americanos, la Entidad realizó la restructuración del crédito sindicado, que modificó el plazo de pago hasta el mes de marzo de 2017 e incrementó la sobretasa de interés a 2.25 puntos porcentuales. Durante el ejercicio 2013 y 2014 se realizaron pagos por 2.5 y 5 millones de dólares americanos, respectivamente. Durante el ejercicio 2015 se liquidó el saldo total de la deuda.

(iii) El 21 de octubre de 2010, la Entidad a través de su subsidiaria Promociones Bosques, S.A. de C.V. contrató un crédito simple con garantía hipotecaria por 4.19 millones de dólares americanos con IXE Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, el cual genera intereses a una tasa LIBOR más 6 puntos porcentuales, y es pagadero mensualmente a partir de noviembre de 2010 hasta octubre de 2017. Al 31 de diciembre de 2016, la Entidad ha cumplido con las obligaciones de pago derivadas de dicho contrato.

Los vencimientos de la deuda financiera al 31 de diciembre de 2016 son:

Año	
2017	\$ 122,864
2018	133,772
2019	133,772
2020	133,772
2021	21,250
	\$ 545,430

14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR Y ANTICIPOS DE CLIENTES

	2016	2015	2014
Acreedores diversos	\$ 428,762	\$ 324,012	\$ 247,846
Anticipos de clientes	1,298,309	769,980	351,575
	\$ 1,727,071	\$ 1,093,992	\$ 599,421

Del saldo de acreedores diversos al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 por un importe de \$259,866, \$183,387 y \$131,373 respectivamente, corresponden a depósitos de membresías que se cobran a quienes adquieren propiedades en el proyecto Punta Mita, mismas que podrán ser reembolsadas sin intereses, a partir de la reexpedición y cobro por el club a un nuevo miembro de la membresía cancelada, de conformidad con las estipulaciones sobre "transmisión de membresías" en el "plan de membresías".

Los intereses por pagar de los préstamos mencionados en la Nota 13, se encuentran registrados en acreedores diversos. Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, ascienden a \$3,019, \$1,328 y \$130, respectivamente.

15. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

La Entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2016, 2015 y 2014 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

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

a. Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	2016	2015	2014
ISR:			
Causado	\$ 19,716	\$ 20,171	\$ 5,186
Diferido	(231,767)	(159,213)	23,125
	\$ (212,051)	\$ (139,042)	\$ 28,311

Efecto de conversión reconocido en otras partidas de utilidad integral:

	2016	2015	2014
Efecto de conversión de operaciones extranjas	\$ (165,370)	\$ (118,777)	\$ (73,364)

b. Los principales conceptos que originan el saldo neto por ISR diferido son:

	2016	2015	2014
Activo (pasivo) por ISR diferido:			
Cuentas por cobrar pendientes de acumular	\$ 623,137	\$ 370,426	\$ 65,284
Terrenos en breña, urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso	(864,613)	(628,812)	(435,881)
Inmuebles, mobiliario y equipo	(8,324)	2,430	11,788
Otros activos	(25,594)	(20,963)	(7,544)
Anticipos de clientes	43,472	38,056	67,591
Reservas acumuladas	17,259	24,001	28,120
Anticipos a contratistas	(11,929)	(4,389)	(554)
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	192,356	118,618	122,441
Efecto de IMPAC por recuperar	-	-	7,686
Total ISR, neto	\$ (34,236)	\$ (100,633)	\$ (141,069)

c. A continuación, se muestran los saldos del impuesto diferido pasivo presentados en el estado de situación financiera:

	2016	2015	2014
Impuesto diferido activo	\$ 271,390	\$ 125,439	\$ 165,387
Impuesto diferido pasivo	(305,626)	(226,072)	(306,456)
Impuesto diferido pasivo, neto	\$ (34,236)	\$ (100,633)	\$ (141,069)

d. Los movimientos del impuesto diferido (pasivo) neto del ejercicio son como sigue:

	2016	2015	2014
Saldo inicial	\$ (100,633)	\$ (141,069)	\$ (44,580)
Impuesto sobre la renta aplicado a resultados	231,767	159,213	(23,125)
Reconocidos en otros resultados integrales	(165,370)	(118,777)	(73,364)
Saldo final	\$ (34,236)	\$ (100,633)	\$ (141,069)

e. Saldos de impuestos diferidos:

ISR	Saldo al 1 de enero de 2014	Reconocido en resultados	Reconocido en otros resultados integrales	Saldo al 31 de diciembre de 2014	Reconocido en resultados	Reconocido en otros resultados integrales	Saldo al 31 de diciembre de 2015	Reconocido en resultados	Reconocido en otros resultados integrales	Saldo al 31 de diciembre de 2016
Diferencias temporales										
Cuentas por cobrar pendientes de acumular	\$ 89,127	\$ (23,843)	\$ -	\$ 65,284	\$ 305,142	\$ -	\$ 370,426	\$ 252,711	\$ -	\$ 623,137
Terrenos en breña, urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso	(419,936)	52,888	(68,833)	(435,881)	(83,716)	(109,215)	(628,812)	(82,637)	(153,164)	(864,613)
Inmuebles, mobiliario y equipo	(53,883)	70,196	(4,525)	11,788	405	(9,763)	2,430	1,785	(12,539)	(8,324)
Otros activos	(3,822)	(3,716)	(6)	(7,544)	(13,620)	201	(20,963)	(4,964)	333	(25,594)
Anticipos de clientes	55,519	12,072	-	67,591	(29,535)	-	38,056	5,416	-	43,472
Reservas acumuladas	18,827	9,293	-	28,120	(4,119)	-	24,001	(6,742)	-	17,259
Anticipo de contratistas	(1,169)	615	-	(554)	(3,835)	-	(4,389)	(7,540)	-	(11,929)
	(315,337)	117,505	(73,364)	(271,196)	170,722	(118,777)	(219,251)	158,029	(165,370)	(226,592)
Pérdidas fiscales e IMPAC por recuperar										
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	216,298	(93,857)	-	122,441	(3,823)	-	118,618	73,738	-	192,356
IMPAC por recuperar	54,459	(46,773)	-	7,686	(7,686)	-	-	-	-	-
	270,757	(140,630)	-	130,127	(11,509)	-	118,618	73,738	-	192,356
	\$ (44,580)	\$ (23,125)	\$ (73,364)	\$ (141,069)	\$ 159,213	\$ (118,777)	\$ (100,633)	\$ 231,767	\$ (165,370)	\$ (34,236)

f. Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar y el IMPAC por recuperar, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2016 son:

Año de Vencimiento	Pérdidas amortizables	IMPAC recuperable
2017	\$ 622	\$ 30,492
2018	487	-
2019	100,111	-
2020	49,860	-
2021	113,101	-
2022	224,453	-
2023	144,324	-
2024	60,553	-
2025	218,356	-
2026	249,235	-
	\$ 1,161,102	\$ 30,492

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

Año de Vencimiento	Reserva de pérdidas	Reserva de IMPAC
2017	\$ 622	\$ 30,492
2018	487	-
2019	100,111	-
2020	49,860	-
2021	3,864	-
2022	213,281	-
2023	134,377	-
2024	3,836	-
2025	6,818	-
2026	6,659	-
	\$ 519,915	\$ 30,492

16. CAPITAL CONTABLE

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

	Número de acciones			Importe		
	2016	2015	2014	2016	2015	2014
Capital fijo (Serie A)	324,883,867	324,883,867	324,883,867	\$ 1,146,620	\$ 1,164,716	\$ 7,550
Capital variable (Serie B)	310,846,189	310,846,189	310,846,189	1,097,079	1,114,393	7,224
Total	635,730,056	635,730,056	635,730,056	\$ 2,243,699	\$ 2,279,109	\$ 14,774

El capital social está integrado por acciones comunes, sin expresión de valor nominal. Las acciones de la Serie “A” y la Serie “B” son de libre suscripción. El capital variable es ilimitado.

b. En Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas celebrada el 25 de abril de 2016, se aprobó realizar una distribución en efectivo a los accionistas, mediante una reducción en el capital social de la sociedad por la cantidad de \$35,410. De la reducción de capital social antes mencionada, la cantidad de \$18,096 corresponde a la parte fija y \$17,314 a la parte variable.

La reducción de capital referida no implica una disminución en el número de las acciones de la Entidad.

c. En Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas celebrada el 27 de abril de 2015, se aprobó aumentar el capital social de la Entidad mediante la capitalización de la prima en suscripción de acciones, con el propósito de reconocer debidamente en los libros de la Entidad el capital social aportado por los accionistas a la fecha.

La Asamblea aprobó no modificar el número de acciones en circulación, por lo que los derechos que otorgan las acciones de la Entidad a sus tenedores seguirán siendo los mismos, de igual manera, este aumento de capital social no significa que los accionistas deban realizar nuevas aportaciones de recursos a la Entidad.

d. En Asamblea General Extraordinaria de accionistas celebrada el 21 de agosto de 2014, se aprobó aumentar el capital hasta por la cantidad de \$158,932 mediante pago en efectivo de los accionistas. Para representar el aumento de capital acordado, resolvió autorizar la emisión de \$26,488,752 acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, de las cuales 13,536,812 pertenecen a la serie “A” y 12,951,940 a la serie “B”, para ofrecer a los accionistas un valor de suscripción por acción de \$0.039 más una prima por suscripción por acción de \$5,961.

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

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

e. Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, su importe a valor nominal asciende a \$6,258 y \$2,139.

f. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el impuesto sobre la renta a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución.

El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el impuesto sobre la renta del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

g. La Entidad administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, mientras maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de su estructura de capital.

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

La Entidad está constituida como una S.A.B. de C.V. en términos de la Ley General de Sociedades Mercantiles. El capital mínimo fijo al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 es de \$1,146,619,806, \$1,164,715,837 y \$7,550,015 respectivamente en pesos mexicanos.

17. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA

	2016	2015	2014
Saldo al inicio del año	\$ 207,912	\$ 181,881	\$ 243,242
Participación en el resultado del año	6,955	34,460	7,303
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	2,943	4,568	12,034
Reembolso de capital participación no controladora	(19,600)	(88,690)	(80,698)
Adquisición de participación no controladora ⁽¹⁾	-	75,693	-
Saldo al final del año	\$ 198,210	\$ 207,912	\$ 181,881

1) Con fecha 31 de agosto de 2015, se celebró la venta de la reserva territorial “Lagos de la Estadía” entre la subsidiaria Bosques de Chiluca S.A. de C.V. y Dine S.A.B. de C.V., la cual representó un beneficio para los socios minoritarios con valor de \$75,693.

2) Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 los importes de las Entidades con participación no controladora son:

	Inversión			Participación no controladora		
	2016	2015	2014	2016	2015	2014
Holding Dicomex, S.A. de C.V.	\$ 161	\$ 165	\$ 171	\$ (4)	\$ (5)	\$ (6)
Resort Club Punta Mita, S. de R.L. de C.V.	16,547	12,995	77,655	609	4,962	3,848
Bosques de Chiluca, S.A. de C.V.	181,502	194,752	87,893	6,350	31,165	10,242
Cañada de Santa Fe, S.A. de C.V.	-	-	16,162	-	(1,662)	(6,781)
	\$ 198,210	\$ 207,912	\$ 181,881	\$ 6,955	\$ 34,460	\$ 7,303

- 3) Un resumen de la información respecto de las Entidades con participación no controladora se detalla a continuación. La información financiera resumida que se presenta a continuación representa los importes que se muestran en los estados financieros de la Entidad preparados de acuerdo con las IFRS.
- 4) La Entidad posee 50% de las acciones de capital de Holding Dicomex, S.A. de C.V. Sin embargo, con base en los acuerdos contractuales entre la Entidad y otros inversionistas, la Entidad tiene el poder de nombrar y destituir a la mayoría del Consejo de Administración de Holding Dicomex, S.A. de C.V. Las actividades correspondientes de Holding Dicomex, S.A. de C.V. están determinadas por el Consejo de Administración con base en simple mayoría de votos, por lo tanto, Holding Dicomex, S.A. de C.V. es controlada por la Entidad.

	2016	2015	2014
Holding Dicomex, S.A. de C.V.			
Activos	\$ 322	\$ 331	\$ 342
Capital contable	\$ 322	\$ 331	\$ 342
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 161	\$ 166	\$ 171
Participación no controladora	\$ 161	\$ 165	\$ 171
Pérdida neta del año	\$ (9)	\$ (11)	\$ (13)
Pérdida neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ (5)	\$ (6)	\$ (7)
Pérdida neta atribuible a la participación no controladora	\$ (4)	\$ (5)	\$ (6)

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

	2016	2015	2014
Resort Club Punta Mita, S. de R.L. de C.V.			
Activos	\$ 40,912	\$ 38,042	\$ 191,761
Pasivos	\$ 7,458	\$ 11,769	\$ 34,756
Capital contable	\$ 33,454	\$ 26,273	\$ 157,005
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 16,907	\$ 13,278	\$ 79,350
Participación no controladora	\$ 16,547	\$ 12,995	\$ 77,655
Ingresos	\$ 3,654	\$ 29,005	\$ 129,955
Utilidad neta del año	\$ 1,230	\$ 10,033	\$ 7,781
Utilidad neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 621	\$ 5,071	\$ 3,933
Utilidad neta atribuible a la participación no controladora	\$ 609	\$ 4,962	\$ 3,848

En Asambleas Generales Ordinarias de accionistas celebradas el 2 de enero y 15 de mayo de 2015, se aprobó efectuar un reembolso de capital a los accionistas de la sociedad por la cantidad total de \$150,000, provenientes de cuentas de capital contable. Estos reembolsos no afectaron la tenencia accionaria de la Entidad y fue liquidada durante 2015. Derivado de esta operación, disminuyó el capital de la participación no controladora por un importe de \$74,200.

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

	2016	2015	2014
Bosques de Chiluca, S.A. de C.V.			
Activos	\$ 390,033	\$ 436,313	\$ 222,766
Pasivos	\$ 19,621	\$ 38,860	\$ 43,391
Capital contable	\$ 370,412	\$ 397,453	\$ 179,374
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 188,910	\$ 202,701	\$ 91,481
Participación no controladora	\$ 181,502	\$ 194,752	\$ 87,893
Ingresos	\$ 13,078	\$ 211,527	\$ 66,997
Utilidad neta del año	\$ 12,960	\$ 63,602	\$ 20,903
Utilidad neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 6,610	\$ 32,437	\$ 10,661
Utilidad neta atribuible a la participación no controladora	\$ 6,350	\$ 31,165	\$ 10,242

En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 12 de marzo de 2014, se aprobó efectuar un reembolso de capital a los accionistas de la sociedad por la cantidad de \$100,000, provenientes de cuentas de capital contable. Este reembolso no afectó la tenencia accionaria de la sociedad y es pagadera dentro de los cinco años contados a partir de la fecha de la Asamblea, estando sujeta a los flujos que tenga la sociedad. Derivado de esta operación, disminuyó el capital de la participación no controladora por un importe de \$49,000.

En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 29 de noviembre de 2016, se aprobó efectuar un reembolso de capital a los accionistas de la sociedad por la cantidad de \$40,000 provenientes de cuentas de capital contable. Este reembolso no afectó la tenencia accionaria de la sociedad y pagadera dentro de los 12 meses contados a partir de la fecha de la Asamblea, estando sujeta a los flujos que tenga la sociedad.

7) Hasta el mes de abril de 2015, la Entidad reportaba 27% de las acciones del capital de Cañada de Santa Fe, S.A. de C.V. a través de su subsidiaria Cantiles de Mita, S.A. de C.V., quien a su vez adquiere esta participación a través de Corporativo Dine, S.A. de C.V. como capital minoritario; sin embargo, con base en los acuerdos contractuales entre la Entidad y otros inversionistas, se decidió la salida de los Accionistas minoritarios mediante el retiro de aportaciones de capital social variable por la cantidad de \$120,000 y la consecuente cancelación de 75,060,000 acciones de la serie B del capital social. Por lo tanto, al 31 de diciembre de 2015, Cañada de Santa Fe, S.A. de C.V. es controlada al 100% por la Entidad.

	2016	2015	2014
Cañada de Santa Fe, S. A. de C. V.			
Activos	\$ -	\$ -	\$ 520,632
Pasivos	\$ -	\$ -	460,771
Capital contable	\$ -	\$ -	\$ 59,861
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ -	\$ -	\$ 43,699
Participación no controladora	\$ -	\$ -	\$ 16,162
Utilidad (pérdida) neta del año	\$ -	\$ (6,157)	\$ (25,114)
Utilidad (pérdida) neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ -	\$ (4,495)	\$ (18,333)
Utilidad (pérdida) neta atribuible a la participación no controladora	\$ -	\$ (1,662)	\$ (6,781)

En la Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 27 de mayo de 2015, se aprobó decretar la cancelación de los reembolsos de capital aprobados en las asambleas ordinarias celebradas los días 26 de junio de 2014 y 30 de noviembre de 2009 por la cantidad de \$117,400 y \$92,121, respectivamente.

18. OPERACIONES EN MONEDAS DISTINTAS AL PESO MEXICANO

- a. La Entidad valuó sus activos y pasivos en monedas distintas al peso Mexicano, representados principalmente por dólares estadounidenses a los tipos de cambio en vigor al cierre de cada ejercicio, ya que se espera utilizar los activos en moneda extranjera para liquidar pasivos en dicha moneda. La posición en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 se muestra en la Nota 12 e).
- b. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, la Entidad efectuó operaciones en monedas distintas al peso mexicano que se convirtieron y registraron en pesos, al tipo de cambio vigente en la fecha de cada operación. Las operaciones fueron como sigue:

	(Miles de dólares estadounidenses)		
	2016	2015	2014
Ventas netas	18,179	15,464	37,580
Ingreso por intereses	75	57	25
Otros ingresos	2,166	770	4,049
Gastos de administración	(2,499)	(2,018)	(1,797)
Gastos de venta	(2,424)	(1,107)	(1,469)
Gastos por intereses	(60)	(763)	(1,876)

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

19. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

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

	2016	2015	2014
Con afiliadas:			
Servicios administrativos	\$ (37,773)	\$ (14,959)	\$ (13,509)
Arrendamiento	(5,515)	(4,463)	(3,701)
Con otras partes relacionadas:			
Ingresos	\$ 44,012	\$ -	\$ 95,730
Honorarios	(363)	(221)	(225)

- b. La Entidad tiene celebrados contratos de comisiones con partes relacionadas, cuyos importes ascendieron a \$19,585, \$18,490 y \$9,927 al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, respectivamente.

c. Los saldos por cobrar y pagar con partes relacionadas son:

	2016	2015	2014
Por cobrar-			
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	\$ 68,976	\$ 70,106	\$ 44,806
Directivos	20,046	20,194	66,856
Fideicomiso CIB 2182	504	5	-
	\$ 89,526	\$ 90,305	\$ 111,662

	2016	2015	2014
Por pagar-			
Accionistas	\$ 178,450	\$ 200,169	\$ 171,810
Aeropycsa, S. A. de C. V.	322	1,377	1,029
Desc Corporativo, S. A. de C. V.	515	208	3,149
	\$ 179,287	\$ 201,754	\$ 175,988

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

	2016	2015	2014
Beneficios directos	\$ 45,996	\$ 38,031	\$ 48,003

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

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

20. INTEGRACIÓN DE GASTOS POR NATURALEZA

Gastos de operación

	2016	2015	2014
Gastos de venta y mercadotecnia	\$ 67,818	\$ 87,647	\$ 62,608
Beneficios a empleados	78,092	71,314	88,327
Honorarios y servicios de administración	56,856	52,475	46,358
Otros gastos	43,315	50,155	42,224
Mantenimiento y reparaciones	42,586	41,449	38,172
Otros impuestos y derechos	5,117	6,050	5,091
	\$ 293,784	\$ 309,090	\$ 282,780

21. OTROS INGRESOS - NETO

Se integran como sigue:

	2016	2015	2014
Utilidad por venta de inmuebles, mobiliario y equipo	\$ 44	\$ 27	\$ 14,128

22. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

La Entidad revela los segmentos mediante un enfoque gerencial que incluye información que es utilizada regularmente por la máxima autoridad que toma las decisiones de operación para la evaluación de sus segmentos operativos.

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

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

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

La Entidad está desarrollando un total de 54 villas con la marca Four Seasons de las cuales a la fecha se han vendido 53 villas. Así mismo, se están comercializando un total de 34 lotes del proyecto “Kupuri”, de los cuales se han vendido 30 unidades. La Entidad está obligada con el Fideicomiso Bahía de Banderas, a desarrollar un complejo turístico que contará con hoteles, campos de golf, fraccionamiento residencial, condominios y villas.

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

Residence Club Four Seasons - Ubicado dentro de Punta Mita; El proyecto que incluye 5 edificios de propiedad fraccional y 2 de propiedad total, se terminó de vender durante 2014, quedando pendiente la cobranza de las últimas unidades.

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

Torres del Parque - Este proyecto consiste en un desarrollo residencial, que formará parte del proyecto maestro de Bosques de Santa Fe, contempla el desarrollo de dos edificios con 50 departamentos cada uno y un tercer edificio con 45 departamentos. A la fecha, los primeros dos edificios están completamente vendidos y del tercer edificio se tiene apartado el 93% de los 45 departamentos disponibles.

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

Cantiles de Mita queda obligada principalmente, a la construcción de un fraccionamiento residencial, condominios, edificación de villas y clubes de playa. Las construcciones mencionadas son parte integrante del patrimonio del fideicomiso. DINE concluyó el primer edificio de 26 departamentos de “Villas del Este” y se tiene colocado al 100%. En el tercer trimestre de 2014 se inició la construcción y venta del segundo edificio de este proyecto, del cual se tiene colocado el 62%. Este proyecto consiste en 102 departamentos divididos en 4 edificios y se encuentra dirigido al mercado mexicano a un nivel socio económico alto.

Lagos de la Estadía - Es una reserva territorial localizada en la zona Esmeralda, en el Estado de México, alnor-poniente de la zona metropolitana de la Ciudad de México, colindante con la autopista de cuota la Venta - Lechería. La Entidad ha estado analizando diferentes alternativas para el desarrollo de esta reserva y recientemente se inició el desarrollo de un proyecto para la construcción de casas, y otro proyecto para la venta de lotes unifamiliares. Ambos desarrollos ocupan solo una parte de la reserva total disponible.

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

Proyecto	Ventas 2016		Costo 2016		Utilidad bruta
Punta Mita	\$	517,232	\$	375,055	\$ 142,177
Punto Ixtapa		150,081		120,065	30,016
Lagos de la Estadía		94,541		21,997	72,544
Otros		32,316		1,144	31,172
	\$	794,170	\$	518,261	\$ 275,909

Proyecto	Ventas 2015		Costo 2015		Utilidad bruta
Punta Mita	\$	356,730	\$	280,347	\$ 76,383
Bosques de Santa Fe		89,952		44,190	45,762
Lagos de la Estadía		50,040		23,519	26,521
Punta Ixtapa		22,325		17,860	4,465
Otros		11,170		350	10,820
	\$	530,217	\$	366,266	\$ 163,951

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

Los ingresos acumulados de la Entidad aumentaron en 2016 con respecto a 2015, debido a que se registraron ventas contratadas de los proyectos “Punta Mita”, “Punta Ixtapa” y “Lagos de la Estadía”, que de acuerdo a la normatividad contable vigente, hasta antes del presente período, no calificaban para ser registrados como ventas.

Los ingresos acumulados de la Entidad disminuyeron en 2015 con respecto a 2014, debido a que existen productos en etapa de construcción con contratos de venta firmados, que de acuerdo a la normatividad contable vigente, todavía no califican para ser registrados como ventas.

Los saldos de clientes son los siguientes:

Proyecto	2016		2015		2014
Punta Mita		23,028		17,761	86,797
Lagos de la Estadía	\$	2,880	\$	-	-
	\$	25,908	\$	17,761	\$ 86,797

Los saldos de inventarios son los siguientes:

Proyecto	2016		2015		2014
Punta Mita	\$	3,225,547	\$	2,652,361	\$ 2,259,660
Bosques de Santa Fe		729,120		592,348	588,903
Punta Ixtapa		304,619		342,983	285,381
Terreno Rosarito		87,194		87,194	85,481
Lagos de la Estadía		64,462		75,899	99,418
Otros		40,079		9,300	4,231
	\$	4,451,021	\$	3,760,085	\$ 3,323,074

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

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

Proyecto	2016		2015		2014
Punta Mita	\$	298,796	\$	258,419	\$ 241,383
Otros (principalmente oficinas)		36,187		36,496	37,033
	\$	334,983	\$	294,915	\$ 278,416

Los principales activos fijos con los que cuenta Dine al 31 de diciembre de 2016, consisten en las oficinas de ventas y de construcción en los desarrollos, así como el acueducto que lleva agua potable al proyecto Punta Mita y los 2 campos de golf Punta Mita.

Los saldos de anticipos de clientes son:

Proyecto	2016		2015		2014
Bosques de Santa Fe	\$	782,483	\$	365,365	\$ 181,659
Punta Mita		317,637		303,708	97,521
Punta Ixtapa		49,257		100,907	72,395
Lagos de la Estadía		144,825		-	-
Otros		4,107		-	-
	\$	1,298,309	\$	769,980	\$ 351,575

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

23.COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, la Entidad ha otorgado garantías a sus acreedores bancarios, respecto de algunas cuentas por cobrar y acciones de entidades subsidiarias en los estados financieros consolidados adjuntos.

24.CONTINGENCIAS

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

25.AUTORIZACIÓN DE LA EMISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 14 de febrero de 2017 en sesión del Consejo de Administración, consecuentemente, estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

EQUIPO
DIRECTIVO

Andrés Baños Samblancat
Director General

Andrés Rossetto Soto
Director del Proyecto Punta Mita

Manuel Paulsen Dondé
Director de Construcción

Héctor Rivas Camacho
Director de Planeación Estratégica
y Nuevos Negocios

Eduardo Philibert Garza
Director de Finanzas y Administración

Alfredo Marrón Alcocer
Director de Desarrollos Residenciales

Serapión Fernández Senderos
Director del Proyecto Punta Gorda
y Punta Ixtapa

CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN

CONSEJEROS PROPIETARIOS DE LA SERIE “A”

Fernando Senderos Mestre ⁽²⁾
Presidente del Consejo de Administración de DINE,
S.A.B. de C.V.; Presidente Ejecutivo y del Consejo de
Administración de Grupo KUO, S.A.B. de C.V.

Alberto Baillères González ⁽¹⁾⁽²⁾
Presidente Ejecutivo y Presidente del Consejo
de Administración de Grupo Bal

Federico Fernández Senderos ⁽²⁾
Presidente de Grupo Sim, S.A. de C.V. y Consejero
Independiente de Grupo Chedraui

Carlos Gómez y Gómez ⁽²⁾
Presidente del Consejo de Administración
de Estudia Más

Ernesto Vega Velasco ⁽¹⁾⁽²⁾
Consejero Independiente de Empresas

Víctor Rivero Martín ⁽¹⁾⁽³⁾
Director General de Telehotel, S.A. de C.V.

Alejandro de la Barreda Gómez ⁽⁵⁾
Director General de Grupo Kuo S.A.B. de C.V.

CONSEJEROS PROPIETARIOS DE LA SERIE “B”

Valentín Díez Morodo ^{(1) (2)}
Presidente de Grupo Nevadi Internacional,
S.A. de C.V.

Prudencio López Martínez ⁽¹⁾⁽²⁾
Presidente del Consejo de Administración de
Sanvica, S.A. de C.V.

José Manuel Canal Hernando ⁽¹⁾⁽²⁾
Consejero Independiente, Comisario y Asesor
en temas de Gobierno Corporativo

Javier Arrigunaga Gómez del Campo ⁽¹⁾⁽⁴⁾
Presidente del Consejo de Administración de
Grupo Aeroméxico, y asesor en materia de
inversiones.

Andrés Baños Samblancat ⁽²⁾
Director General de DINE, S.A.B. de C.V.

Ramón F. Estrada Rivero
Secretario del Consejo de Administración

COMITÉS

COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS

Valentín Díez Morodo
Presidente

Ernesto Vega Velasco
Víctor Rivero Martín

COMITÉ DE AUDITORÍA

José Manuel Canal Hernando
Presidente

Prudencio López Martínez
Ernesto Vega Velasco

Ramón F. Estrada Rivero
Secretario

INFORMACIÓN
PARA INVERSIONISTAS

OFICINAS CORPORATIVAS

Paseo de los Tamarindos 400 B, piso 28
Bosques de las Lomas México, D.F. 05120
Tel. (52 55) 52.61.82.82

AUDITORES EXTERNOS

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu
Paseo de la Reforma 489 Cuauhtémoc
México, D.F. 06500
Tel. (52 55) 50.80.60.00

RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

Inversionistas y analistas dirigirse a:
Eduardo Philibert
Antonia Gutiérrez Bonifaz
ir@dine.com.mx
Tel. (52 55) 52.61.80.00



INFORMACIÓN SOBRE ACCIONES

DINE, S.A.B. de C.V. se encuentra listada en
la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
en sus series “A” y “B” bajo el símbolo “DINE”.

Este informe anual contiene comentarios sobre expectativas de resultados futuros que reflejan opiniones actuales de la administración de DINE sobre eventos futuros. Las frases “anticipan”, “creen”, “estiman”, “esperan”, “tienen la intención”, “pudieran”, “planean”, “deben” y expresiones similares generalmente indican comentarios sobre expectativas. Estos comentarios están sujetos a riesgos, incertidumbres y cambios en circunstancias. Los resultados finales pueden ser materialmente distintos a las expectativas actuales debido a varios factores, que incluyen, pero no se limitan a, cambios globales y locales en la política, economía, negocios, competencia, factores de mercado y reguladores; así como, otros factores que están destacados bajo el título “Factores de Riesgo” en el Reporte Anual presentado por DINE ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México (CNBV). DINE no tiene obligación alguna de actualizar estos comentarios sobre expectativas. Cualquier comentario sobre expectativas es válido únicamente en la fecha en que se hace.

(1) Consejeros Independientes.
(2) Año de Elección 2007.
(3) Año de Elección 2008.
(4) Año de Elección 2015.
(5) Año de Elección 2016.



www.dine.com.mx