

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	7
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante	8
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto	10
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos	11
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	13
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual	15
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	18
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	21
[700002] Datos informativos del estado de resultados	22
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses	23
[800001] Anexo - Desglose de créditos	24
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	26
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto	27
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	28
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable	30
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos	34
[800500] Notas - Lista de notas	35
[800600] Notas - Lista de políticas contables	55
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	63

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Dine informa resultados correspondientes al cuarto trimestre de 2016

Aspectos relevantes

- Las ventas acumuladas a diciembre de 2016 alcanzaron \$794 millones, mostrando un incremento de 49.8% respecto al 2015. De manera trimestral, las ventas tuvieron un importante crecimiento de 211.9% para ubicarse en \$310 millones, en comparación con los \$99 millones registrados durante 4T15, principalmente por ventas registradas en "Punta Mita", "Punta Ixtapa" y "Lagos de la Estadía".
- Como se ha comentado en trimestres anteriores, la normatividad contable vigente que aplica a la empresa, establece que las ventas pueden 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. No obstante, en el proceso de operación de Dine, se están cerrando contratos de compra venta con los clientes de manera continua.
- Como parte de la operación comercial, Dine empieza a cobrar enganches y pagos periódicos de cada contrato de compra venta, que son registrados contablemente como anticipos de clientes en el pasivo y que en realidad representan ventas pendientes de reconocerse en el estado de resultados, conforme a lo explicado en el párrafo anterior. Al 31 de diciembre de 2016 la cuenta de anticipos de clientes ascendió a \$1,308 millones y tuvo un incremento de 67.8% respecto al mismo período del año anterior.
- El dinamismo en el cierre de contratos de venta ha generado un incremento en la construcción de proyectos de la empresa, de modo que los recursos destinados al pago de obra llegaron a \$164 millones durante el 4T16 y a un acumulado anual de \$455 millones.
- El monto en Caja, Bancos e Inversiones Temporales alcanzó \$669 millones y representa un incremento de \$248.2 millones frente al mismo periodo del año anterior, producto de una mayor cobranza y a un crédito bancario contratado en diciembre de 2016, por \$170 millones a la largo plazo para inversiones futuras.
- El Estado de Resultados muestra un Resultado de Operación de \$47 millones, debido a un mayor registro en ventas y un resultado neto mayoritario de \$149 millones, debido a ganancias cambiarias, y principalmente a un efecto favorable en impuestos diferidos.

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

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

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

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

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Los principales objetivos de la Entidad son:

- Generar valor para sus accionistas.
 - Mantener su posición de liderazgo en desarrollos del más alto nivel.
 - Desarrollar proyectos únicos de gran escala.
 - Continuar con una estructura organizacional flexible integrada con personal competente y con experiencia.
1. Una estructura simple permite a la entidad obtener mejores márgenes y operar con altos estándares de eficiencia.
 - Lograr un balance en los proyectos vía la diversificación de mercados.
 - Analizar continuamente los segmentos de mercado, buscando nuevas oportunidades en nichos con potencial de generar valor.
 1. Definir la estrategia de mercado y asignar la apropiada organización de ventas y mercadotecnia para cada proyecto.
 - Elaborar continuamente el análisis de los proyectos en desarrollo con el objetivo de maximizar su potencial a través de la innovación.
 1. Mantenimiento de una base de datos con la investigación d mercado de proyectos pasados y presentes con el fin de observar las tendencias del mercado.
 - Mantener el perfil de enfoque operacional basado en el flujo de efectivo.
 1. Actividades especializadas son contratadas con terceros.
 2. Los procesos de licitación maximizan la eficiencia en costos.
 3. Mantener el equilibrio entre las salidas de efectivo y los requerimientos comerciales que permita a la entidad tener inversiones justo a tiempo.
 4. Minimización de costos fijos.
 - Desarrollo de proyectos en fases con el fin de mitigar riesgos.
 - Creatividad para conceptualizar proyectos innovadores y de vanguardia tecnológica.
 - Capacidad de ejecución para desarrollar proyectos de alta calidad y márgenes atractivos.

Para alcanzar los objetivos mencionados, la entidad organiza en etapas a todos los proyectos, con el fin de reducir riesgos, tales como cambios en la economía y por consiguiente en el mercado. Cuando los indicadores del mercado estiman una caída en la industria, el proyecto puede ser detenido en una forma lógica y eficiente al final de cada etapa y retrasar el inicio de la siguiente hasta que las condiciones del mercado se mejoren. Por el contrario, cuando las proyecciones del mercado estiman un crecimiento alto, dos o más etapas pueden ser desarrolladas simultáneamente. La entidad subcontrata el diseño y la construcción de los proyectos, incluyendo la contratación de arquitectos, empresas constructoras y supervisores de obra.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

Los recursos generados por la Entidad provienen de las actividades operativas, mismas que se derivan de la cobranza de los contratos con clientes en los distintos proyectos.

La Entidad está sujeta a diversos riesgos, resultado de cambios económicos, políticos, sociales, en la industria, en los negocios, en sus segmentos de mercado y en las condiciones financieras, particularmente en México y en los E.U.A.

Para responder a los retos que plantea el mercado, la Entidad cuenta con socios estratégicos que son líderes en su sector, entre los que se encuentran: Starwood/St Regis, Four Seasons, Strategic hotel & resorts y Jones Lang Lasalle. Con todos ellos la Entidad mantiene una sólida relación recibiendo su apoyo para crear conjuntamente productos únicos y de alta calidad.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Dine, S.A.B. de C.V. (BMV: DINE) anuncia sus resultados correspondientes al cuarto trimestre de 2016. Todas las cifras de este reporte han sido preparadas de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Dine, S.A.B. DE C.V.

Resultados Financieros

Ventas

Las ventas del 4T16 se ubicaron en \$310 millones, lo que representa un importante aumento de 211.9% en comparación con los \$99 millones correspondientes al 4T15. Lo anterior se debe principalmente a un mayor registro de ventas en los proyectos "Punta Ixtapa", "Punta Mita" y "Lagos de la Estadía".

Resultado antes de otros ingresos

En el 4T16 se registró un Resultado antes de Otros Ingresos de \$47 millones, que compara favorablemente contra la Pérdida de \$74 millones registrada en el 4T15, que se explica principalmente por mayores ventas durante el periodo.

Resultado neto mayoritario

El Resultado Neto Mayoritario del 4T16 fue de \$149 millones, que compara favorablemente contra los \$11 millones registrados en el 4T15.

Efectivo e inversiones temporales

El importe registrado en este rubro durante el 4T16 fue de \$669 millones, debido principalmente a una mayor cobranza y a un crédito bancario contratado en diciembre de 2016.

Anticipos de clientes

Ascendieron a \$1,308 millones. Este rubro representa el pago de clientes por concepto de operaciones de venta contratadas sobre proyectos en periodo de construcción y que se registrarán como ventas una vez que los productos sean entregados. Cabe destacar que en los últimos 12 meses este concepto ha tenido un crecimiento de \$528 millones que representa el 67.8% respecto al saldo del 4T15.

Otros pasivos sin costo

El incremento del 4T15 al 4T16 corresponde principalmente a reembolsos de capital decretados a favor de accionistas minoritarios de algunas subsidiarias, que se pagarán conforme a un programa a largo plazo acordado con ellos.

Capital contable

El incremento durante 2016 en el Capital Contable ha sido de \$456 millones, principalmente por los efectos de conversión originados por la aplicación del dólar como moneda funcional al inventario del proyecto Punta Mita.

Deuda

En términos contractuales, al cierre del 4T16 la deuda fue 98.1% en pesos, mientras que por tasa fue de 100% flotante. El perfil de vencimientos al cierre del trimestre fue 77.5% a largo plazo. El costo promedio de la deuda en el 4T16 fue de 7.7%.

Situación actual por proyecto

Punta Mita

A) Casas Four Seasons – Dine está desarrollando un total de 54 villas con la marca Four Seasons de las cuales a la fecha se han vendido 53 villas.

B) Club Residencial Four Seasons - El proyecto que incluye 5 edificios de propiedad fraccional y dos edificios de propiedad total, los cuales ya han sido vendidos, quedando pendiente la cobranza de las últimas unidades.

C) Kupuri – Se están comercializando un total de 34 lotes, de los cuales al cierre del 4T16 se han vendido 30.

D) Nuevos Proyectos – Existe una reserva territorial importante para el desarrollo de nuevos proyectos que están en sus fases preliminares.

Bosques de Santa Fe

En el 4T14 se inició la comercialización de la tercera etapa de este proyecto, representada por una torre de 45 departamentos, de los cuales al cierre del 4T16 se tiene colocado el 93%.

Punta Ixtapa

El primer edificio de 26 departamentos de "Villas del Este" fue concluido y se tiene totalmente vendido. En el 3T14 se inició la construcción y venta del segundo edificio de este proyecto, del cual al cierre del 4T16 se tiene colocado el 62%.

Punta Gorda

Actualmente Dine sigue definiendo junto con sus socios el plan maestro y analizando las diferentes estrategias para desarrollar y comercializar este proyecto. Se está evaluando el momento más conveniente para iniciar la inversión, dadas las tendencias en el mercado inmobiliario.

Lagos de la Estadía

La empresa inició la comercialización de lotes residenciales y comerciales, que hasta la fecha solo ocupan una parte de la reserva total disponible. Se sigue analizando las alternativas para el desarrollo y venta de las siguientes etapas.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

La mayor parte de la liquidez de la Entidad es atribuible a recursos generados por las actividades operativas. Los ingresos generados por las operaciones se derivan de la cobranza de las ventas realizadas en el periodo o periodos anteriores en los distintos proyectos de la Entidad.

A finales del mes de mayo de 2015 se prepagó el crédito sindicado, que tenía un saldo a esa fecha de US\$55.5 millones, con una combinación de recursos provenientes de un nuevo crédito por \$456.4 millones de pesos y recursos propios. De este modo, se mejoraron las condiciones crediticias en plazo, moneda y flexibilidad, para poder obtener nuevos financiamientos y la posibilidad de pagar dividendos.

Control interno [bloque de texto]

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

Indicadores financieros

	4T16	3T16	2T16	1T16	4T15
Deuda en Pesos	98.1%	97.0%	96.5%	96.5%	96.0%
Deuda Dólares	1.9%	3.0%	3.5%	3.5%	4.0%

(1) Índice de capitalización

Significa en cualquier momento el índice que resulte de dividir (i) la deuda neta consolidada (deuda total con costo menos la caja operativa), entre (ii) el capital contable más la deuda neta consolidada en dicho momento. El índice no deberá de ser mayor a 0.65

(2) Índice de apalancamiento

Significa en cualquier momento el índice que resulte de dividir el activo circulante con algunos factores de descuento de acuerdo a la disponibilidad entre el valor de la deuda, debiendo ser siempre mayor a 1.

Los covenants financieros vigentes al cierre del cuarto trimestre de 2016 se cumplen.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	DINE
Periodo cubierto por los estados financieros:	2016-10-01 al 2016-12-31
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2016-12-31
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	DINE
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	Miles de pesos
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	4
Tipo de emisora:	ICS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	Estados financieros consolidados (no auditados) al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros
[bloque de texto]

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

Actualmente Dine no cuenta con una casa de bolsa o institución que le brinde cobertura de análisis, sin embargo, se ha afiliado al programa de analista independiente de la Bolsa Mexicana de Valores.

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	775,756,000	511,887,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	234,844,000	202,597,000
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	4,451,021,000	3,760,085,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	5,461,621,000	4,474,569,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	5,461,621,000	4,474,569,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	375,054,000	358,549,000
Propiedades, planta y equipo	334,983,000	294,915,000
Propiedades de inversión	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	271,390,000	125,439,000
Otros activos no financieros no circulantes	97,857,000	69,407,000
Total de activos no circulantes	1,079,284,000	848,310,000
Total de activos	6,540,905,000	5,322,879,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	189,036,000	210,314,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	7,809,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	1,830,908,000	1,177,341,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	1,088,000	831,000
Otras provisiones a corto plazo	13,536,000	5,658,000
Total provisiones circulantes	14,624,000	6,489,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	2,034,568,000	1,401,953,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	2,034,568,000	1,401,953,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	422,566,000	373,672,000

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2016

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	305,626,000	226,072,000
Total de pasivos a Largo plazo	728,192,000	599,744,000
Total pasivos	2,762,760,000	2,001,697,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	2,243,699,000	2,279,109,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	766,009,000	591,999,000
Otros resultados integrales acumulados	570,227,000	242,162,000
Total de la participación controladora	3,579,935,000	3,113,270,000
Participación no controladora	198,210,000	207,912,000
Total de capital contable	3,778,145,000	3,321,182,000
Total de capital contable y pasivos	6,540,905,000	5,322,879,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-12-31	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-12-31	Trimestre Año Actual 2016-10-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Anterior 2015-10-01 - 2015-12-31
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	794,170,000	530,217,000	309,718,000	99,337,000
Costo de ventas	518,261,000	366,266,000	184,736,000	51,019,000
Utilidad bruta	275,909,000	163,951,000	124,982,000	48,318,000
Gastos de venta	67,818,000	87,647,000	24,574,000	57,491,000
Gastos de administración	225,966,000	221,443,000	53,429,000	64,962,000
Otros ingresos	44,000	27,000	0	27,000
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	(17,831,000)	(145,112,000)	46,979,000	(74,108,000)
Ingresos financieros	43,876,000	174,176,000	15,822,000	72,159,000
Gastos financieros	35,771,000	39,008,000	11,462,000	7,559,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	(21,360,000)	(8,737,000)	(23,629,000)	(13,557,000)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	(31,086,000)	(18,681,000)	27,710,000	(23,065,000)
Impuestos a la utilidad	(212,051,000)	(139,042,000)	(123,993,000)	(61,947,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	180,965,000	120,361,000	151,703,000	38,882,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	180,965,000	120,361,000	151,703,000	38,882,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	174,010,000	85,901,000	149,098,000	10,782,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	6,955,000	34,460,000	2,605,000	28,100,000
Utilidad por acción [bloque de texto]	Utilidad básica por acción 0.27	Utilidad básica por acción 0.14	Utilidad básica por acción 0.23	Utilidad básica por acción 0.02
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.27	0.14	0.23	0.02
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.27	0.14	0.23	0.02
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.28	0.19	0.24	0.06
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.28	0.19	0.24	0.06

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-12-31	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-12-31	Trimestre Año Actual 2016-10-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Anterior 2015-10-01 - 2015-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	180,965,000	120,361,000	151,703,000	38,882,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	331,008,000	89,749,000	111,628,000	(42,436,000)
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	331,008,000	89,749,000	111,628,000	(42,436,000)
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2016

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-12-31	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-12-31	Trimestre Año Actual 2016-10-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Anterior 2015-10-01 - 2015-12-31
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	331,008,000	89,749,000	111,628,000	(42,436,000)
Total otro resultado integral	331,008,000	89,749,000	111,628,000	(42,436,000)
Resultado integral total	511,973,000	210,110,000	263,331,000	(3,554,000)
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	502,075,000	171,082,000	259,725,000	(31,256,000)
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	9,898,000	39,028,000	3,606,000	27,702,000

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-12-31	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	180,965,000	120,361,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	(212,051,000)	(139,042,000)
Ingresos y gastos financieros, neto	23,989,000	32,518,000
Gastos de depreciación y amortización	23,160,000	19,286,000
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
Provisiones	0	0
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	129,567,000	173,475,000
Pagos basados en acciones	0	0
Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	(44,000)	(27,000)
Participación en asociadas y negocios conjuntos	21,360,000	8,737,000
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	(172,546,000)	(68,664,000)
Disminución (incremento) de clientes	23,591,000	98,177,000
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(12,496,000)	(34,872,000)
Incremento (disminución) de proveedores	(536,000)	1,211,000
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	470,025,000	384,514,000
Otras partidas distintas al efectivo	0	0
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
Ajuste por valor de las propiedades	0	0
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	294,019,000	475,313,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	474,984,000	595,674,000
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses recibidos	0	0
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	28,972,000	45,262,000
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	446,012,000	550,412,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	15,000,000	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	49,000	30,654,000
Compras de propiedades, planta y equipo	15,021,000	0
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
Compras de activos intangibles	0	0
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-12-31	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-12-31
Compras de otros activos a largo plazo	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	0	0
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(29,972,000)	30,654,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	52,163,000	109,490,000
Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
Importes procedentes de préstamos	170,000,000	456,360,000
Reembolsos de préstamos	102,512,000	964,496,000
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	0	0
Intereses pagados	34,766,000	31,860,000
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	(35,394,000)	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(54,835,000)	(649,486,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	361,205,000	(68,420,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(97,336,000)	(303,748,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	263,869,000	(372,168,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	511,887,000	884,055,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	775,756,000	511,887,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	2,279,109,000	0	0	591,999,000	0	242,162,000	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	174,010,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	328,065,000	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	174,010,000	0	328,065,000	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	35,410,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(35,410,000)	0	0	174,010,000	0	328,065,000	0	0	0
Capital contable al final del periodo	2,243,699,000	0	0	766,009,000	0	570,227,000	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del período	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del período	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	242,162,000	3,113,270,000	207,912,000	3,321,182,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	174,010,000	6,955,000	180,965,000
Otro resultado integral	0	0	0	328,065,000	328,065,000	2,943,000	331,008,000
Resultado integral total	0	0	0	328,065,000	502,075,000	9,898,000	511,973,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	35,410,000	19,600,000	55,010,000
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	328,065,000	466,665,000	(9,702,000)	456,963,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	570,227,000	3,579,935,000	198,210,000	3,778,145,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	14,774,000	2,264,335,000	0	612,741,000	0	174,960,000	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	85,901,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	85,181,000	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	85,901,000	0	85,181,000	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	75,693,000	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	2,264,335,000	(2,264,335,000)	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	(30,950,000)	0	(17,979,000)	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	2,264,335,000	(2,264,335,000)	0	(20,742,000)	0	67,202,000	0	0	0
Capital contable al final del periodo	2,279,109,000	0	0	591,999,000	0	242,162,000	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del período	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del período	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	174,960,000	3,066,810,000	181,881,000	3,248,691,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	85,901,000	34,460,000	120,361,000
Otro resultado integral	0	0	0	85,181,000	85,181,000	4,568,000	89,749,000
Resultado integral total	0	0	0	85,181,000	171,082,000	39,028,000	210,110,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	75,693,000	(75,693,000)	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	(17,979,000)	(48,929,000)	(88,690,000)	(137,619,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	67,202,000	46,460,000	26,031,000	72,491,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	242,162,000	3,113,270,000	207,912,000	3,321,182,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	2,243,699,000	2,279,109,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	15,718,000	13,754,000
Numero de funcionarios	0	0
Numero de empleados	46	43
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	635,730,056	635,730,056
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	107,018,000	91,270,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-12-31	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-12-31	Trimestre Año Actual 2016-10-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Anterior 2015-10-01 - 2015-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	23,160,000	19,286,000	6,310,000	5,063,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2016-01-01 - 2016-12-31	Año Anterior 2015-01-01 - 2015-12-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	794,170,000	530,217,000
Utilidad (pérdida) de operación	(17,831,000)	(145,112,000)
Utilidad (pérdida) neta	180,965,000	120,361,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	174,010,000	85,901,000
Depreciación y amortización operativa	23,160,000	19,286,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Bancarios [sinopsis]																
Comercio exterior (bancarios)																
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)																
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Banca comercial																
Inbursa / BX+ (1)	NO	2015-05-18	2020-11-18	TIIE 28 + 2.75	0	91,272,000	91,272,000	91,272,000	91,272,000	0	0	0	0	0	0	0
Inbursa / BX+ (2)	NO	2016-12-05	2021-12-05	TIIE 28 + 4.00	0	21,250,000	42,500,000	42,500,000	42,500,000	21,250,000	0	0	0	0	0	0
Banorte / Ixe	NO	2010-10-21	2017-10-21	6.25	0	0	0	0	0	0	0	10,342,000	0	0	0	0
TOTAL	NO				0	112,522,000	133,772,000	133,772,000	133,772,000	21,250,000	0	10,342,000	0	0	0	0
Otros bancarios																
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios																
TOTAL	NO				0	112,522,000	133,772,000	133,772,000	133,772,000	21,250,000	0	10,342,000	0	0	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]																
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)																
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)																
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)																
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)																
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas																
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																
Proveedores																
Proveedores varios	NO	2017-01-01	2017-12-31		0	5,346,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	NO				0	5,346,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores																
TOTAL	NO				0	5,346,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Anticipos de clientes	NO				0	1,023,190,000	0	0	0	0	0	275,119,000	0	0	0	0
Depósitos en garantía de clientes	NO				0	0	0	0	0	0	0	259,866,000	0	0	0	0
Otros pasivos sin costo	NO				0	55,921,000	0	0	0	0	0	93,948,000	0	0	0	0
TOTAL	NO				0	1,079,111,000	0	0	0	0	0	628,933,000	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL	NO				0	1,079,111,000	0	0	0	0	0	628,933,000	0	0	0	0
Total de créditos																
TOTAL	NO				0	1,196,979,000	133,772,000	133,772,000	133,772,000	21,250,000	0	639,275,000	0	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

Información a revelar sobre posición monetaria en moneda extranjera [bloque de texto]

Los importes corresponden a dólares americanos valuados al tipo de cambio de \$20.7314

	Monedas [eje]				
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	Total de pesos [miembro]
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	13,290,000	275,520,000	0	0	275,520,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	13,290,000	275,520,000	0	0	275,520,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	35,783,000	741,832,000	0	0	741,832,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	35,783,000	741,832,000	0	0	741,832,000
Monetario activo (pasivo) neto	(22,493,000)	(466,312,000)	0	0	(466,312,000)

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

	Tipo de ingresos [eje]			
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
Punta Mita				
Terrenos y villas	324,765,000	0	0	324,765,000
Servicios	192,467,000	0	0	192,467,000
Punta Ixtapa				
Villas	150,081,000	0	0	150,081,000
Lagos de la Estadía				
Terrenos	94,541,000	0	0	94,541,000
La Estadía				
Terrenos	9,530,000	0	0	9,530,000
Otros Productos				
Otros	22,786,000	0	0	22,786,000
TOTAL	794,170,000	0	0	794,170,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o con otro fines tales como negociación [bloque de texto]

Dine, S.A.B. de C.V. informa al público inversionista respecto a las operaciones con instrumentos financieros derivados de la empresa.

De acuerdo a las modificaciones aprobadas por la comisión nacional bancaria y de valores a los formatos electrónicos denominados "preparación, presentación, envío y divulgación de información económica, contable y administrativa trimestral por parte de las sociedades emisoras" en el oficio con fecha del 20 de enero de 2009, Dine informa como complemento del envío de información financiera del cuarto trimestre de 2016 la información cualitativa y cuantitativa sobre todas las posiciones en instrumentos financieros derivados de acuerdo al instructivo anexo (anexo 1) del oficio anteriormente mencionado.

Dine informa que:

"* Instrumentos financieros derivados - la compañía no contrata instrumentos financieros derivados, ya que su política es la de no realizar operaciones con propósitos de especulación y cobertura.

* Derivados implícitos - la compañía 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 la condiciones establecidas en la normatividad; en caso afirmativo, se separan del contrato anfitrión y se valúan a valor razonable, a la fecha no existen derivados implícitos que cumplan las condiciones para ser separados, de conformidad con ésta política."

En virtud de lo antes expuesto, hace del conocimiento del público inversionista lo siguiente:

I. Información cualitativa y cuantitativa

A. "Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o también con otros fines, tales como negociación".

No aplica.

B. "Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable en términos de la normatividad contable aplicable, así como los métodos y técnicas de valuación con las variables de referencia relevantes y los supuestos aplicados. A su vez, descripción de las políticas y frecuencia de valuación y las acciones establecidas en función de la valuación obtenida.

Adicionalmente, deberá aclararse si dicha valuación es realizada por un tercero independiente a la emisora, mencionado si dicho tercero es el estructurador, vendedor o contraparte del instrumento financiero derivado a la misma.

Tratándose de instrumentos de cobertura, explicación respecto al método utilizado para determinar la efectividad de la misma, mencionando el nivel de cobertura con que cuentan."

No aplica

C. "Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados".

No aplica

D. "Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados en la administración de la misma, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración, que puedan afectarla en futuros reportes.

Asimismo, revelar cualquier situación o eventualidad, tales como cambios en el valor del activo subyacente o las variables de referencia, que implique que el uso del instrumento financiero derivado difiera de aquél con el que originalmente fue concebido, que modifique significativamente el esquema del mismo o que implique la pérdida parcial o total de la cobertura, y que requiera que la emisora asuma nuevas obligaciones, compromisos o variaciones en el flujo de efectivo de forma que vea afectada su liquidez... para efectos de lo anterior, también deberá presentarse el impacto en resultados o flujo de efectivo de las mencionadas operaciones de derivados.

Adicionalmente, descripción y número de instrumentos financieros derivados que hayan vencido durante el trimestre y aquéllos cuya posición haya sido cerrada así como el número y monto de llamadas de margen que, en su caso, se presentaron durante el trimestre. Asimismo, revelar cualquier incumplimiento que se haya presentado a los contratos respectivos."

No aplica

E. "Información cuantitativa conforme al formato contenido en la tabla 1"

No aplica

II. Análisis de sensibilidad

A. "Tratándose de instrumentos con fines distintos a los de cobertura o de aquéllos que por su naturaleza deban reconocer la ineffectividad de la cobertura, descripción del método aplicado para la determinación de las pérdidas esperadas o sensibilidad del precio de los derivados ante cambios en las distintas variables de referencia, incluyendo la volatilidad de dichas variables. En caso de contar con dichas metodologías, presentar los indicadores pertinentes así como una breve interpretación de los mismos".

No aplica

B. "Por otra parte, deberá presentarse un análisis de sensibilidad para las operaciones con instrumentos financieros derivados... que muestre la pérdida potencial reflejada en el estado de resultados y flujo de efectivo.

Este análisis deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

I. Identificación de los riesgos que pueden generar pérdidas en la emisora por operaciones con instrumentos financieros derivados por cambios en las condiciones de mercado, así como los instrumentos que originarían dichas pérdidas."

No aplica

II. "Tres escenarios que, en caso de que ocurran, puedan generar situaciones adversas para la emisora".

No aplica

III. "Estimación del impacto en el estado de resultados y en el flujo de efectivo, para cada escenario mencionado en el numeral anterior".

No aplica.

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	49,099,000	82,290,000
Total efectivo	49,099,000	82,290,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	619,639,000	338,327,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	107,018,000	91,270,000
Total equivalentes de efectivo	726,657,000	429,597,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	775,756,000	511,887,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	25,908,000	17,761,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	89,526,000	90,305,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	37,431,000	25,943,000
Gastos anticipados circulantes	17,473,000	13,898,000
Total anticipos circulantes	54,904,000	39,841,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	3,396,000	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	61,110,000	54,690,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	234,844,000	202,597,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	4,451,021,000	3,760,085,000
Total inventarios circulantes	4,451,021,000	3,760,085,000
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2016

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	375,054,000	358,549,000
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	375,054,000	358,549,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	36,130,000	35,714,000
Edificios	269,475,000	245,980,000
Total terrenos y edificios	305,605,000	281,694,000
Maquinaria	29,378,000	13,221,000
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	334,983,000	294,915,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	5,346,000	4,636,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	179,287,000	201,754,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	7,809,000
Retenciones por pagar circulantes	4,403,000	3,924,000
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	189,036,000	210,314,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	122,864,000	101,571,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	1,708,044,000	1,075,770,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	1,830,908,000	1,177,341,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	422,566,000	373,672,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	422,566,000	373,672,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	13,536,000	5,658,000
Total de otras provisiones	13,536,000	5,658,000
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2016

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	570,227,000	242,162,000
Total otros resultados integrales acumulados	570,227,000	242,162,000
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	6,540,905,000	5,322,879,000
Pasivos	2,762,760,000	2,001,697,000
Activos (pasivos) netos	3,778,145,000	3,321,182,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	5,461,621,000	4,474,569,000
Pasivos circulantes	2,034,568,000	1,401,953,000
Activos (pasivos) circulantes netos	3,427,053,000	3,072,616,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-12-31	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-12-31	Trimestre Año Actual 2016-10-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Anterior 2015-10-01 - 2015-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	192,467,000	136,604,000	81,949,000	39,954,000
Venta de bienes	576,891,000	388,779,000	225,745,000	59,160,000
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	0	0	0	0
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	24,812,000	4,834,000	2,024,000	223,000
Total de ingresos	794,170,000	530,217,000	309,718,000	99,337,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	11,782,000	6,490,000	4,590,000	1,602,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	32,094,000	167,686,000	11,232,000	70,557,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	43,876,000	174,176,000	15,822,000	72,159,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	35,771,000	39,008,000	11,462,000	7,559,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	35,771,000	39,008,000	11,462,000	7,559,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	19,716,000	20,171,000	(7,110,000)	15,311,000
Impuesto diferido	(231,767,000)	(159,213,000)	(116,883,000)	(77,258,000)
Total de Impuestos a la utilidad	(212,051,000)	(139,042,000)	(123,993,000)	(61,947,000)

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

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.

Se presenta información conforme a NIC34, en el formato (813000) "Notas-Información financiera intermedia de conformidad a NIC 34".

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, 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.

Juicios críticos al aplicar las políticas contables

A continuación se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones 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., VH Patrimonial SAPI y Fideicomiso CIB 2182 como negocios conjuntos

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

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.

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 de "Inmuebles, mobiliario y equipo" dentro de las políticas contables.

Pérdidas fiscales

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

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

El 14 de febrero de 2017 en sesión de Consejo de Administración, se autorizó la emisión de estos estados financieros consolidados y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

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.

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

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

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

Bases de presentación

Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRSs" o "IAS" por sus siglas en inglés) y nuevas interpretaciones que son obligatorias a partir de 2015

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 2015.

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

La Entidad ha aplicado las modificaciones a esta norma por primera vez en este año. Antes de las modificaciones, la Entidad reconocía las contribuciones a los planes de beneficios definidos como una reducción del costo del servicio, cuando se pagaban las contribuciones a los planes, y se reconocían las contribuciones de los empleados especificados en los planes de beneficios definidos como una reducción del costo del servicio cuando se prestaban los servicios. Las modificaciones requieren que la Entidad contabilice las contribuciones de los empleados de la siguiente manera:

- Las contribuciones discrecionales de los empleados se contabilizan como una reducción del costo del servicio al momento del pago a los planes.
- Las contribuciones de los empleados especificadas en los planes de beneficios definidos se contabilizan como la reducción del costo del servicio, sólo si tales contribuciones están vinculadas a los servicios. Específicamente, cuando el importe de dicha contribución depende del número de años de servicio, la reducción de costo del servicio se realiza mediante la asignación de las contribuciones a los períodos de servicio en la misma manera que la atribución de los beneficios. Por otro lado, cuando dichas contribuciones se determinan en base a un porcentaje fijo del salario (es decir, independiente del número de años de servicio), la Entidad reconoce la reducción del costo de los servicios en el período en que se prestan los servicios relacionados.

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

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 IFRS 11	Contabilización para Adquisiciones de Participación en Acuerdos Conjuntos ¹
Modificaciones a la IAS 1	Iniciativa de Revelaciones ¹
Modificaciones a la IAS 16 y la IAS 38	Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización ¹
Modificaciones a la IAS 10 e IAS 28	Venta o aportación de bienes entre un inversionista y su negocio conjunto ¹
Modificaciones a la IFRS 10, IFRS 12 e IAS 28	Entidades de Inversión: aplicación de la Excepción de Consolidación ¹
Modificaciones a las IFRS	Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2012-2014 ¹

1 Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016, permitiéndose la aplicación anticipada.

2 Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose la aplicación anticipada.

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

IFRS 9 Instrumentos Financieros

La IFRS 9 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 2015 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 períodos 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 reemplazará 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 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 o posteriormente. La administración de la Entidad no anticipa que la aplicación de estas modificaciones a la norma tendrán un impacto material en los estados financieros consolidados de la Entidad, si este tipo de transacciones ocurriera.

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. Las modificaciones a la IAS 1 son efectivas para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. La administración de la Entidad no prevé que la aplicación de estas modificaciones a la IAS 1 tendrán un impacto material en los estados financieros consolidados de la Entidad.

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:

Cuando el activo intangible se expresa como una medida del ingreso; o

Cuando puede ser demostrado que los ingresos y el consumo de los beneficios económicos del intangible están altamente correlacionados.

Las modificaciones aplican prospectivamente para periodos anuales que inician el 1 de enero de 2016 o posteriormente. Actualmente la Entidad utiliza el método de línea recta para la depreciación y amortización de inmuebles, mobiliario y equipo. 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 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 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 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 ese negocio conjunto. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la revaluación de las inversiones acumuladas en alguna subsidiaria antigua (que se ha convertido en 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 el nuevo negocio conjunto.

Las enmiendas deben ser aplicadas de forma prospectiva a las transacciones que ocurren en periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. La administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas modificaciones a la IFRS 10 y la IAS 28 puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad si este tipo de transacciones surgieran en el futuro.

Modificaciones a la IFRS 10, IFRS 12 y la IAS 28 Entidades de inversión: aplicación de la excepción de consolidación

Las modificaciones a la IFRS 10, IFRS 12 y la IAS 28 aclaran que la exención de la preparación de estados financieros consolidados está disponible para una entidad tenedora que es subsidiaria de una entidad de inversión, incluso si la entidad mide todas sus subsidiarias a valor razonable de acuerdo con IFRS 10. Las modificaciones también aclaran que el requisito para consolidar una subsidiaria que proporciona servicios relacionados con las actividades anteriores de inversión se aplican únicamente a las subsidiarias que no son las propias entidades de inversión.

La administración de la Entidad no prevé que la aplicación de estas modificaciones a la IFRS 10, IFRS 12 y la IAS 28 tendrá un impacto material en los estados financieros consolidados de la Entidad ya que la Entidad no es una entidad de inversión y no tiene ninguna entidad controladora, subsidiaria, o negocio conjunto que califiquen como una entidad de inversión.

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.

Las modificaciones de la IAS 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe ser determinada en función de los rendimientos de mercado al final del período de presentación de informes sobre los bonos corporativos de alta calidad. La evaluación de la profundidad de un mercado para calificar bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las divisas que no existe un mercado amplio para tales bonos corporativos de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado al final del período de presentación del informe sobre bonos del gobierno denominados en esa moneda.

La administración de la Entidad no anticipa que la aplicación de estas enmiendas tendrá un efecto material en los estados financieros consolidados de la Entidad.

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

Deuda financiera

	31/12/2016	31/12/2015
Garantizados -		
Préstamos bancarios	\$ 545,430	\$ 475,243
Crédito bancario (i)	\$ 535,088	\$ 456,360
Crédito hipotecario (ii)	10,342	18,883
	\$ 545,430	\$ 475,243

Resumen de acuerdos de préstamos

i. El 18 de mayo de 2015, 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 \$456,360 el cual genera intereses a una tasa de interés interbancario ("TIIE") a 28 días, más 2.750 puntos porcentuales y es pagadero a partir del mes de mayo de 2016 a un plazo de 60 meses con vencimientos semestrales. Al cierre del ejercicio 2016 ha realizado el pago de dos vencimientos conforme a convenio que suman \$91,272.

ii. El 05 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 el cual genera 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 y es pagadero a partir del mes de diciembre de 2017 a un plazo de 60 meses con vencimientos semestrales.

Dichos financiamientos establecen 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.

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

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

	31/12/2016	31/12/2015
Efectivo	\$ 49,099	\$ 82,290
Equivalentes de efectivo	619,639	338,327
Efectivo restringido	<u>107,018</u>	<u>91,270</u>
	<u>\$ 775,756</u>	<u>\$ 511,887</u>

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

Compromisos

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

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

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.

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

(1) Índice de capitalización:

Significa en cualquier momento el índice que resulte de dividir (i) la deuda neta consolidada (deuda total con costo menos la caja operativa), entre (ii) el capital contable mas la deuda neta consolidada en dicho momento. El índice no debiera de ser mayor a 0.65

(2) Índice de apalancamiento:

Significa en cualquier momento el índice que resulte de dividir el activo circulante con algunos factores de descuento de acuerdo a la disponibilidad entre el valor de la deuda, debiendo ser siempre mayor a 1.

A continuación se presenta la información mas importante respecto al cumplimiento de las obligaciones de los contratos de crédito por \$456,360 y \$170,000 de fecha 18 de mayo de 2015 y 05 de diciembre de 2016 respectivamente. Cabe señalar que los covenants financieros vigentes al cierre del cuarto trimestre de 2016 se cumplen.

deuda crédito bancos (m mxn)	saldo a dic 2016
Corto plazo	112,864
largo plazo	422,566
Total	545,430

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

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 y 2015 se muestra en la Nota "Instrumentos financieros" dentro del apartado "Riesgo cambiario".

b. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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:

	31/12/2016	31/12/2015
	(Miles de dólares estadounidenses)	
Ventas netas	18,179	15,464
Ingreso por intereses	75	57
Otros ingresos	2,166	770
Gastos de administración	(2,499)	(2,018)
Gastos de venta	(2,424)	(1,107)
Gastos por intereses	(60)	(763)

Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

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

	31/12/2016	31/12/2015
Beneficios directos	\$ 45,996	\$ 38,031

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.

Información a revelar sobre los segmentos de operación de la entidad [bloque de texto]

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 29 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 dos edificios de propiedad total, ha sido vendido en su totalidad, 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, al nor-poniente de la zona metropolitana de la Ciudad de México, colindante con la autopista de cuota la Venta - Lechería. La Entidad ha estado analizando diferentes alternativas para el desarrollo de esta reserva y recientemente se inició el desarrollo de un proyecto para la construcción de casas, y otro proyecto para la venta de lotes unifamiliares. Ambos desarrollos ocupan solo una parte de la reserva total disponible.

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

Proyecto	Ventas 31/12/2016	Costo 31/12/2016	Utilidad bruta
Punta Mita	\$ 517,232	\$ 375,055	\$ 142,177
Punta Ixtapa	150,081	120,065	30,016
Lagos de la Estadía	94,541	21,997	72,544
Otros	22,786	567	22,219
La Estadía	<u>9,530</u>	<u>577</u>	<u>8,953</u>
	<u>\$ 794,170</u>	<u>\$ 518,261</u>	<u>\$ 275,909</u>

Proyecto	Ventas 31/12/2015	Costo 31/12/2015	Utilidad bruta
Punta Mita	\$ 356,730	\$ 280,347	\$ 76,383
Punta Ixtapa	22,325	17,860	4,465
Lagos de la Estadía	50,040	23,519	26,521
Bosques de Santa Fe	89,952	44,190	45,762
Otros	<u>11,170</u>	<u>350</u>	<u>10,820</u>
	<u>\$ 530,217</u>	<u>\$ 366,266</u>	<u>\$ 163,951</u>

Los ingresos acumulados de la Entidad aumentaron 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 periodo, no calificaban para ser registrados como ventas.

Los saldos de clientes son los siguientes:

Proyecto	31/12/2016	31/12/2015
Punta Mita	\$ 23,028	\$ 17,761

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2016

Lagos de La Estadía	2,880	-
	<u>\$ 25,908</u>	<u>\$ 17,761</u>
Los saldos de inventarios son los siguientes:		
Proyecto	31/12/2016	31/12/2015
Punta Mita	\$ 3,225,547	\$ 2,652,361
Bosques de Santa Fe	729,120	592,348
Punta Ixtapa	304,619	342,983
Terreno Rosarito	87,194	87,194
Lagos de La Estadía	64,462	75,899
La Estadía	6,163	4,678
Torre Ciruelos	6,978	4,622
Otros	<u>26,938</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 4,451,021</u>	<u>\$ 3,760,085</u>

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

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

Proyecto	31/12/2016	31/12/2015
Punta Mita	\$ 298,796	\$ 258,419
Otros (principalmente oficinas)	<u>36,187</u>	<u>36,496</u>
	<u>\$ 334,983</u>	<u>\$ 294,915</u>

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	31/12/2016	31/12/2015
Bosques de Santa Fe	\$ 782,483	\$ 365,365
Punta Mita	317,637	303,708
Punta Ixtapa	49,257	100,907
Lagos de la Estadía	144,825	-
La Estadía	<u>4,107</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,298,309</u>	<u>\$ 769,980</u>

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

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

Integración de gastos por naturaleza

Gastos de operación:

	31/12/2016	31/12/2015
Beneficios a empleados	\$ 78,092	\$ 71,314
Gastos de venta y mercadotecnia	67,818	87,647
Honorarios y servicios de administración	56,856	52,475
Otros gastos	43,315	50,155

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2016

Mantenimiento y reparaciones	42,586	41,449
Otros impuestos y derechos	5,117	6,050
	<u>\$ 293,784</u>	<u>\$ 309,090</u>

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

Instrumentos financieros

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 "Principales políticas contables".

Categorías de instrumentos financieros

Las principales categorías de los instrumentos financieros son:

	31/12/2016	31/12/2015
<i>Activos financieros</i>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 775,756	\$ 511,887
Cuentas y documentos por cobrar	43,331	31,659
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	89,526	90,305
<i>Pasivos financieros</i>		
<i>Costo amortizado</i>		
Deuda financiera	545,430	475,243
Cuentas por pagar a contratistas	5,346	4,636
Cuentas por pagar a partes relacionadas	179,287	201,754
Otras cuentas por pagar	428,762	324,012

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.

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.

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:

	<u>Miles de dólares estadounidenses</u>	
	31/12/2016	31/12/2015
Activos monetarios	13,290	15,256
Pasivos monetarios	<u>(35,783)</u>	<u>(34,261)</u>
Posición pasiva - Neta	<u>(22,493)</u>	<u>(19,005)</u>

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

31/12/2016

31/12/2015

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2016

Dólar bancario 20.7314 17.2065

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 al 31 de diciembre de 2016, 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 menos del 1% del capital contable a esa fecha.

Riesgo de tasas de interés

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

Análisis de sensibilidad para la tasa de interés del crédito 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 pesos.

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 y \$17,761 al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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 y \$714,484 al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente.

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 "Deuda financiera". 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:

31/12/2016	Menos de 1 año	Desde 1 año y menos de 5	Total
Deuda financiera	\$ 168,222	\$ 485,929	\$ 654,151
Cuentas por pagar a contratistas	5,346	-	5,346
Cuentas por pagar a partes relacionadas	76,721	102,566	179,287
Acreedores diversos	<u>168,896</u>	<u>259,866</u>	<u>428,762</u>
Total	\$ <u>419,185</u>	\$ <u>848,361</u>	\$ <u>1,267,546</u>
31/12/2015	Menos de 1 año	Más de 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	<u>140,625</u>	<u>183,387</u>	<u>324,012</u>
Total	\$ <u>269,206</u>	\$ <u>820,944</u>	\$ <u>1,090,150</u>

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

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.

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR cuya tasa es del 30%.

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.

Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	31/12/2016	31/12/2015
ISR:		
Causado	\$ 19,716	\$ 20,171
Diferido	<u>(231,767)</u>	<u>(159,213)</u>
	\$ <u>(212,051)</u>	\$ <u>(139,042)</u>

Impuesto diferido reconocido en otras partidas de utilidad integral:

	31/12/2016	31/12/2015
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	\$ <u>(165,370)</u>	\$ <u>(118,777)</u>

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

	31/12/2016	31/12/2015
Activo (pasivo) por ISR diferido:		
Cuentas por cobrar pendientes de acumular	\$ 623,137	\$ 370,426
Terrenos en breña, urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso	(864,613)	(628,812)
Inmuebles, mobiliario y equipo	(8,324)	2,430
Otros activos	(25,594)	(20,963)
Anticipos de clientes	43,472	38,056
Reservas acumuladas	17,259	24,001
Anticipos a contratistas	(11,929)	(4,389)
Efecto pérdidas fiscales por amortizar, neto de reserva	192,356	118,618
IMPAC por recuperar, neto de reserva	<u>-</u>	<u>-</u>
Total pasivo ISR	\$ <u>(34,236)</u>	\$ <u>(100,633)</u>

A continuación se muestran los saldos del impuesto diferido (activo) pasivo presentados en el estado de situación financiera:

	31/12/2016	31/12/2015
Impuesto diferido activo	\$ 271,390	\$ 125,439
Impuesto diferido pasivo	<u>(305,626)</u>	<u>(226,072)</u>
Impuesto diferido (activo), neto	\$ <u>(34,236)</u>	\$ <u>(100,633)</u>

Los movimientos del impuesto diferido (activo) neto del ejercicio son como sigue:

	31/12/2016	31/12/2015
Saldo inicial	\$ (100,633)	\$ (141,069)
Impuesto sobre la renta aplicado a resultados	231,767	159,213
Reconocidos en otros resultados integrales	<u>(165,370)</u>	<u>(118,777)</u>
Saldo final	\$ <u>(34,236)</u>	\$ <u>(100,633)</u>

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2016

Saldos de impuestos diferidos:

ISR	Saldo al 1 de enero de 2015	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	\$ 65,284	\$ 305,142	\$ -	\$ 370,426	\$ 252,711	\$ -	\$ 623,137
Terrenos en breña, urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso	(435,881)	(83,716)	(109,215)	(628,812)	(82,637)	(153,164)	(864,613)
Inmuebles, mobiliario y equipo	11,788	405	(9,763)	2,430	1,785	(12,539)	(8,324)
Otros activos	(7,544)	(13,620)	201	(20,963)	(4,964)	333	(25,594)
Anticipos de clientes	67,591	(29,535)	-	38,056	5,416	-	43,472
Reservas acumuladas	28,120	(4,119)	-	24,001	(6,742)	-	17,259
Anticipo de contratistas	(554)	(3,835)	-	(4,389)	(7,540)	-	(11,929)
	<u>(271,196)</u>	<u>170,722</u>	<u>(118,777)</u>	<u>(219,251)</u>	<u>158,029</u>	<u>(165,370)</u>	<u>(226,592)</u>
Pérdidas fiscales e IMPAC por recuperar							
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	122,441	(3,823)	-	118,618	73,738	-	192,356
IMPAC por recuperar	<u>7,686</u>	<u>(7,686)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>130,127</u>	<u>(11,509)</u>	<u>-</u>	<u>118,618</u>	<u>73,738</u>	<u>-</u>	<u>192,356</u>
	<u>\$ (141,069)</u>	<u>\$ 159,213</u>	<u>\$ (118,777)</u>	<u>\$ (100,633)</u>	<u>\$ 231,767</u>	<u>\$ (165,370)</u>	<u>\$ (34,236)</u>

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	<u>249,235</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,161,102</u>	<u>\$ 30,492</u>

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	-

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2016

2020	49,860	-
2021	3,864	-
2022	213,281	-
2023	134,377	-
2024	3,836	-
2025	6,818	-
2026	<u>6,659</u>	<u>-</u>
	\$ 519,915	\$ 30,492

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

Inventarios inmobiliarios

	31/12/2016	31/12/2015
Terrenos en breña	\$ 1,196,824	\$ 1,109,559
Terrenos urbanizados	560,632	577,669
Proyectos inmobiliarios en proceso	2,557,707	1,924,401
Proyectos inmobiliarios terminados	132,331	146,010
Otros	<u>3,527</u>	<u>2,446</u>
	\$ 4,451,021	\$ 3,760,085

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Capital contable

El capital social a valor nominal al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se integra como sigue:

	Número de acciones		Importe	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Capital fijo (Serie A)	324,883,867	324,883,867	\$ 1,146,620	\$ 1,164,716
Capital variable (Serie B)	<u>310,846,189</u>	<u>310,846,189</u>	<u>1,097,079</u>	<u>1,114,393</u>
Total	<u>635,730,056</u>	<u>635,730,056</u>	<u>\$ 2,243,699</u>	<u>\$ 2,279,109</u>

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.

a. En Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas celebrada el 25 de abril de 2016, se aprobó realizar una distribución de efectivo a los accionistas, mediante una reducción de capital 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.

b. 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.

c. 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 respectivamente.

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

El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el impuesto sobre la renta del ejercicio en el que 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.

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

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

La Entidad está constituida como una S. A. B. de C. V. en términos de la Ley General de Sociedades Mercantiles, el capital mínimo fijo es de \$1,146,619,806 pesos mexicanos.

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

Inversión en negocios conjuntos

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
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	Sector inmobiliario	México	50.0%	50.0%
SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V.	Sector inmobiliario	México	50.0%	50.0%
VH Patrimonial SAPI	Sector inmobiliario	México	27.5%	-
Fideicomiso CIB 2182	Sector inmobiliario	México	50.0%	50.0%

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. y Fideicomiso CIB 2182 y el 27.50% en VH Patrimonial SAPI.

(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 y 2015 los importes de los negocios conjuntos son:

	Inversión		Participación en el resultado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V.	\$ 205,553	\$ 205,540	\$ 14	\$ (742)
Fideicomiso CIB 2182	76,735	91,273	(24,633)	(8,739)
VH Patrimonial SAPI	15,000	-	-	-
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	<u>77,766</u>	<u>61,736</u>	<u>3,259</u>	<u>744</u>
	<u>\$ 375,054</u>	<u>\$ 358,549</u>	<u>\$ (21,360)</u>	<u>\$ (8,737)</u>

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

Participación no controladora

	31/12/2016	31/12/2015
Saldo al inicio del año	\$ 207,912	\$ 181,881
Participación en el resultado del año	6,955	34,460
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	2,943	4,568
Reembolso de capital participación no controladora	(19,600)	(88,690)
Adquisición de participación no controladora (i)	-	75,693
Saldo al final del período	\$ 198,210	\$ 207,912

(i) 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.

a. Los importes que integran las Entidades con participación no controladora son:

	Inversión		Participación no controladora	
			En resultados	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Holding Dicomex, S.A. de C.V.	\$ 161	\$ 165	\$ (4)	\$ (5)
Resort Club Punta Mita, S. de R.L. de C.V.	16,547	12,995	609	4,962
Bosques de Chiluca, S.A. de C.V.	181,502	194,752	6,350	31,165
Cañada de Santa Fe, S.A. de C.V.	-	-	-	(1,662)
	\$ 198,210	\$ 207,912	\$ 6,955	\$ 34,460

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

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

En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 2 de enero de 2015 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. Dicha cantidad fue liquidada durante el 2015. Derivado de esta operación, disminuyó el capital de la participación no controladora por un importe de \$74,190.

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

4) 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 inversionistas 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 cierre del ejercicio 2015, Cañada de Santa Fe, S.A. de C.V. es controlada al 100% por la Entidad.

En la Asamblea General Ordinaria celebrada el día 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.

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

Otros activos

	31/12/2016	31/12/2015
Pagos anticipados de comisiones	\$ 88,750	\$ 60,038
Depósitos en garantía	4,890	4,985
Otras inversiones	3,493	3,385
Otros pagos anticipados	<u>724</u>	<u>999</u>
	<u>\$ 97,857</u>	<u>\$ 69,407</u>

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Inmuebles, mobiliario y equipo

	31/12/2016	31/12/2015
Desarrollos turísticos	\$ 492,143	\$ 389,722
Otros inmuebles	6,898	6,898
Mobiliario y equipo de transporte	<u>51,653</u>	<u>48,368</u>
	550,694	444,988
Menos - Depreciación acumulada	<u>(251,841)</u>	<u>(185,787)</u>
	298,853	259,201
Terrenos	<u>36,130</u>	<u>35,714</u>
	<u>\$ 334,983</u>	<u>\$ 294,915</u>

Inmuebles, mobiliario y equipo	Terrenos	Desarrollos turísticos	Otros inmuebles	Mobiliario y equipo de transporte
Saldos al 1 de enero de 2015	\$ 35,420	\$ 317,415	\$ 6,898	\$ 4,985
Adiciones	-	-	-	-
Disposiciones	-	-	-	-
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	<u>294</u>	<u>72,307</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2015	35,714	389,722	6,898	4,985
Adiciones	-	-	-	-
Disposiciones	-	-	-	-
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	<u>416</u>	<u>102,421</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2016	36,130	492,143	6,898	4,985

Depreciación de inmuebles, mobiliario y equipo

Saldos al 1 de enero de 2015	-	(92,212)	(2,165)	-
Adiciones	-	(17,937)	(248)	-

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2016

Disposiciones	-	-	-	
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	-	(38,078)	-	
Saldos al 31 de diciembre de 2015	-	(148,227)	(2,413)	
Adiciones	-	(20,906)	(248)	
Disposiciones	-	-	-	
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	-	(57,772)	-	
Saldos al 31 de diciembre de 2016	-	(226,905)	(2,661)	
Saldos netos al 31 de diciembre de 2016	\$ 36,130	\$ 265,238	\$ 4,237	\$

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Transacciones y saldos con partes relacionadas

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

	31/12/2016	31/12/2015
Con afiliadas:		
Servicios administrativos	\$ (37,773)	\$ (14,959)
Arrendamiento	(5,515)	(4,463)
Con otras partes relacionadas:		
Ingresos por servicios	\$ 44,012	\$ -
Honorarios	(363)	(221)

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

Los saldos por cobrar y pagar con partes relacionadas son:

	31/12/2016	31/12/2015
Por cobrar-		
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	\$ 68,976	\$ 70,106
Directivos	20,046	20,194
Fideicomiso CIB 2182	504	5
	\$ 89,526	\$ 90,305
Por pagar-		
Accionistas	\$ 178,450	\$ 200,169
Aeropycsa, S. A. de C. V.	322	1,377
Desc Corporativo, S. A. de C. V.	515	208
	\$ 179,287	\$ 201,754

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Clave de Cotización: DINE

Trimestre: 4 Año: 2016

Las principales políticas contables de la Entidad se enlistan a continuación (en el reporte (800600) "Notas - Lista de políticas contables").

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes

	31/12/2016	31/12/2015
Acreedores diversos	\$ 428,762	\$ 324,012
Anticipos de clientes	<u>1,298,309</u>	<u>769,980</u>
	<u>\$ 1,727,071</u>	<u>\$ 1,093,992</u>

Del saldo de acreedores diversos al 31 de diciembre de 2016 y 2015, \$259,866 y \$183,387 respectivamente, corresponden a depósitos en garantía de clientes por 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 "Deuda financiera", se encuentran registrados en acreedores diversos. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, ascienden a \$3,019 y \$1,328, respectivamente.

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Cuentas y documentos por cobrar

	31/12/2016	31/12/2015
Clientes	\$ 25,908	\$ 17,761
Impuestos por recuperar	64,506	54,690
Anticipo a proveedores	37,431	25,943
Deudores diversos	<u>17,473</u>	<u>13,898</u>
	<u>\$ 145,318</u>	<u>\$ 112,292</u>

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

	31/12/2016	31/12/2015
2016	\$ -	\$ 17,761
2017	19,689	-
2018	2,073	-
2019 en adelante	<u>4,146</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 25,908</u>	<u>\$ 17,761</u>

[800600] Notas - Lista de políticas contables**Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas
[bloque de texto]**

Las principales políticas contables de la Entidad se enlistan a continuación (en el reporte (800600) "Notas - Lista de políticas contables").

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]**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.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]**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.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]**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.

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]**Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido**

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, 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 periodo. 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, el efectivo restringido se integra de una garantía de \$107,018, conforme a lo estipulado en los contratos de financiamiento según lo mencionado en la nota de "Deuda Financiera".

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

Utilidad (pérdida) por acción

La utilidad (pérdida) básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la pérdida neta mayoritaria entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio.

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

Beneficios directos a empleados

Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales y se reconocen el pasivo conforme se devengan. Incluye principalmente PTU por pagar, ausencias compensadas, como vacaciones y prima vacacional, e incentivos.

Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en los estados de resultados adjuntos.

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

Clasificación de gastos

Se encuentran clasificados conforme a su función, debido a que es la práctica del sector al que pertenece la Entidad.

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

Bases de preparación

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

i. Costo histórico:

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

ii. Valor razonable:

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

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

Nivel 1 - Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;

Nivel 2 - Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,

Nivel 3 - Considera datos de entrada no observables.

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

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 la fecha de negociación. Las compras o ventas realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado.

Método de la tasa de interés efectiva

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

Activos financieros disponibles para su venta

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

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

Préstamos y cuentas por cobrar

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

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

Deterioro de activos financieros

Los activos financieros 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.

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.

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

Pasivos financieros

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

Pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados

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

Baja de pasivos financieros

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

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

Transacciones en monedas extranjeras

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

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

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 americano

Resort Club Punta Mita, S. de R. L. de C.V.
(Subsidiaria de Cantiles de Mita)

Dólar americano

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Impuestos a la utilidad

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

Impuestos a la utilidad causados

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

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.

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

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

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

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.

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.

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

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 una entidad de un negocio conjunto de la Entidad supera la participación de la Entidad en esa 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 una asociada o 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., VH Patrimonial SAPI y Fideicomiso CIB 2182 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.

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

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 valoraron 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.

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

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.

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 revisan 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
Desarrollos turísticos	40	40
Otros inmuebles	40	40
Equipo de transporte	4	4
Mobiliario y equipo de oficina	10	10
Equipo de cómputo	3.3	3.3

Los terrenos no se deprecian.

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

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).

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Reconocimiento de ingresos

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

Venta de bienes

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

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

Ingresos por intereses

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

Ingresos por arrendamiento

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

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

Resultado integral

Es la modificación del capital contable durante el ejercicio por conceptos que no son aportaciones, reducciones y distribuciones de capital, se integra por la pérdida neta del ejercicio más otras partidas que representan una ganancia o pérdida del mismo período, las cuales se presentan directamente en el capital contable sin afectar el estado de resultados. Las otras partidas de la utilidad o pérdida integral están representadas por los efectos de conversión de operaciones extranjeras.

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34**Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]**

Las notas adjuntas en los reportes (800500) y (800600) son parte de los estados financieros consolidados.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

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

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 americano.

Dividendos pagados, acciones ordinarias

0

Dividendos pagados, otras acciones

0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0

Dividendos pagados, otras acciones por acción

0