



20
19

CONVERTIMOS
RETOS
EN FORTALEZAS

FINANCIERA

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2019, 2018 Y 2017, E INFORME
DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES DEL
18 DE MARZO DE 2019.

44

ESTADOS
CONSOLIDADOS
DE POSICIÓN
FINANCIERA

45

ESTADOS
CONSOLIDADOS
DE RESULTADOS
INTEGRALES

32

INFORME DEL
COMITÉ
DE AUDITORÍA

46

ESTADOS
CONSOLIDADOS
DE CAMBIOS EN EL
CAPITAL CONTABLE

36

INFORME DEL COMITÉ
DE PRÁCTICAS
SOCIETARIAS

48

ESTADOS
CONSOLIDADOS
DE FLUJOS DE
EFECTIVO

38

INFORME DE LOS
AUDITORES
INDEPENDIENTES

50

NOTAS A LOS
ESTADOS
FINANCIEROS
CONSOLIDADOS

CARTA DEL COMITÉ DE AUDITORÍA AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE DINE, S.A.B. DE C.V.:

En cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 42 y 43 de la Ley del Mercado de Valores y el Reglamento del Comité de Auditoría, informo a ustedes sobre las actividades que llevamos a cabo durante el año terminado el 31 de diciembre de 2019. En el desarrollo de nuestro trabajo, hemos tenido presentes las recomendaciones establecidas en el Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo. Nos reunimos cuando menos trimestralmente y con base en un programa de trabajo, llevamos a cabo las actividades que se describen a continuación.

EVALUACIÓN DE RIESGOS

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

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

CIBERSEGURIDAD

Considerando los altos riesgos que representan los accesos no autorizados a los sistemas de información del Grupo y la continuidad de operaciones en el área de tecnología de información, les dedicamos atención específica. Recurrimos a apoyos externos para tener una seguridad razonable, que están implementados los controles y procedimientos adecuados de control de accesos, como también que aseguren la continuidad de los negocios en las áreas de proceso de información.

CONTROL INTERNO

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

AUDITORÍA EXTERNA

Recomendamos al Consejo de Administración la contratación de los auditores externos de DINE S.A.B. de C.V. para el ejercicio fiscal 2019. Para este fin, nos cercioramos de su independencia y el cumplimiento de los requerimientos establecidos en la Ley y en las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisora supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, que entraron en vigor a partir del 1 de agosto del 2018. Analizamos su enfoque y revisamos el programa de trabajo, así como su coordinación con el área de Auditoría Interna.

Dimos cumplimiento a nuestro Reglamento, el cual fue revisado y aprobado por el Consejo de Administración en el ejercicio 2018. En relación con las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, verificamos su cumplimiento por parte de los auditores, así como las responsabilidades asignadas al Comité.

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

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

Tomando en cuenta los puntos de vista de la Administración, iniciamos el proceso de evaluación del desempeño de los auditores externos correspondientes al ejercicio 2019.

AUDITORÍA INTERNA

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

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

INFORMACIÓN FINANCIERA, POLÍTICAS CONTABLES E INFORMES A TERCEROS

Revisamos con las personas responsables, el proceso de preparación de los estados financieros trimestrales y anuales de la Sociedad y propusimos nuestra recomendación al Consejo de Administración su aprobación y autorización para ser publicados. Como parte de este proceso tomamos en cuenta la opinión y observaciones de los auditores externos y nos cercioramos que los criterios, políticas contables y de información utilizados por la Administración para preparar la información financiera, sean adecuados, suficientes y se hayan aplicado en forma consistente con el ejercicio anterior. En consecuencia, la información presentada por la Administración, refleja en forma razonable la situación financiera, los resultados de la operación y los flujos de efectivo de DINE, por el año terminado el 31 de Diciembre de 2019.

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

Revisamos y propusimos al Consejo de Administración la aprobación para la implementación de políticas contables derivado de la entrada en vigor de cambios recientes a ciertas normas contables, aplicables a la empresa.

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

Revisamos y recomendamos al Consejo de Administración su aprobación.

CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVIDAD, ASPECTOS LEGALES Y CONTINGENCIAS

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

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

CÓDIGO DE CONDUCTA

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

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

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

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

El Comité vigiló el cumplimiento de los acuerdos adoptados en las Asambleas de Accionistas celebradas por la Sociedad, conforme a las instrucciones dictadas en la propia Asamblea.

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

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

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

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

Se revisó el Reglamento Interno del Comité, para su eventual presentación al Consejo de Administración para su aprobación.

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

18 DE FEBRERO DE 2020

Atentamente

JOSÉ MANUEL CANAL HERNÁNDO

Presidente del Comité de Auditoría

PRESENTE

En relación con lo dispuesto en la fracción I del artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores y en los estatutos sociales de DINE, S.A.B. de C.V. ("DINE" o la "Sociedad"), en representación del Comité de Prácticas Societarias, informo a ustedes sobre las principales actividades que llevamos a cabo para opinar sobre los aspectos de nuestra competencia en el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019:

1. El Comité resolvió recomendar al Consejo de Administración la aprobación de los siguientes asuntos:

- a. Las Políticas de Compensaciones para 2019, así como la retribución integral del Director General y la remuneración del Presidente del Consejo de Administración, en los términos presentados por la Dirección General Adjunta (a cargo el área de Capital Humano).
- b. El informe de actualización sobre la aplicación de las Políticas de Compensaciones, el cual es consistente con lo previamente autorizado por el Consejo de Administración, adicionalmente recomendó la aprobación de dichas políticas para 2020.
- c. La propuesta de servicios a prestar por Desc Corporativo (subsidiaria de Grupo Kuo) a DINE durante el 2019.
- d. La propuesta para el refinanciamiento de deuda de la Sociedad, por un monto de 20 millones de dólares, con el objetivo de proteger su liquidez, ampliar la vigencia del crédito, generar un plan de amortizaciones creciente y lograr una tasa de interés equivalente a la actual.
- e. El proyecto consistente en llevar a cabo ciertas operaciones de la Sociedad con el Presidente Ejecutivo y del Consejo de Administración de la Sociedad, respecto de determinados terrenos colindantes con el proyecto "Punta Mita", el cual se encuentra en proceso de finalización.

2. El Comité fue informado, entre otros, acerca de los siguientes asuntos:

- a. Los acuerdos adoptados en la Asamblea General Anual Ordinaria Accionistas de DINE, celebrada el 29 de abril de 2019.
- b. La presentación a la Comisión Nacional Bancaria de Valores, a la Bolsa Mexicana de Valores y a los mercados en general, del Reporte Anual y de los dictámenes fiscales de 2018, incluyendo los estudios de precios de transferencia, los cuales concluyeron que las operaciones llevadas a cabo en el ejercicio fiscal 2018 con partes relacionadas fueron celebradas a precios de mercado.

- c. Nueva estructura organizacional de DINE.
- d. Los avances de los distintos proyectos, procesos de asociación e inversión que llevó a cabo DINE durante el 2019, incluyendo el proyecto residencial de alto nivel en la zona poniente de la Ciudad de México, el cual continua en evaluación de distintas alternativas para su ejecución.
- e. Las acciones implementadas para fortalecer la relación comunitaria en Punta Mita, incluyendo el desarrollo de un Programa Integral de Relaciones Comunitarias.

3. El Comité no tuvo observaciones al desempeño de los directivos relevantes.

4. El Comité no recibió solicitudes en relación con dispensas a consejeros, directivos relevantes o personas con poder de mando para aprovechar oportunidades de negocio que correspondan a DINE o a las personas morales que ésta controla o en las que tiene influencia significativa.

5. El Comité revisó que las operaciones con partes relacionadas celebradas por la Sociedad, se lleven a cabo en condiciones de mercado.

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

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

CIUDAD DE MÉXICO A 18 DE
FEBRERO DE 2020

Atentamente



SR. VALENTÍN DíEZ MORODO

Presidente del Comité de Prácticas Societarias

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

OPINIÓN

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Dine, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (la Entidad o Dine), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera consolidada de Dine, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN

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

CUESTIONES CLAVE DE LA AUDITORÍA

Las cuestiones clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2019. Las cuestiones clave de auditoría fueron seleccionadas de aquellos comunicados a la Administración y al Comité de Auditoría de Dine, pero no pretenden representar todos los asuntos discutidos con ellos. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que los asuntos importantes que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

Identificamos que existe un riesgo en el reconocimiento de ingresos asociado a la venta de proyectos residenciales y turísticos, la IFRS 15 establece un nuevo modelo de reconocimiento de ingresos derivados de contratos con clientes en el cual una entidad debe reconocer los ingresos que representen la transferencia prometida de bienes y servicios a los clientes por los montos que reflejen las contraprestaciones que la entidad espera recibir a cambio de dichos bienes y servicios. Esta norma presenta de forma integrada todos los requerimientos aplicables en la que nos enfocamos en este rubro, por lo cual realizamos diversos procedimientos para cerciorarnos de que DINE está cumpliendo con las condiciones establecidas en la Norma, la cual establece que debe reconocerse un ingreso por ventas cuando se satisface la obligación es decir, cuando el 'control' de los bienes de la obligación de desempeño ha sido transferido al cliente, lo cual 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.

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

IMPUESTOS DIFERIDOS

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

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron: i) analizar por cada una de las subsidiarias los elementos necesarios que soportan la probabilidad de recuperación que permitirá aprovechar las pérdidas fiscales antes de su vencimiento y ii) evaluar si con base en dichos elementos es razonable reconocer el beneficio de dichas pérdidas en los impuestos a la utilidad. Las revelaciones de la Entidad sobre los principales conceptos que originan el saldo de impuestos diferidos están incluidas en la Nota 15 a los estados financieros consolidados adjuntos.

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

VALUACIÓN DE LOS INVENTARIOS INMOBILIARIOS

Identificamos un riesgo en la valuación de inventarios inmobiliarios, debido a la probabilidad de que los valores contables pudieran exceder su valor neto de realización, tal y como lo disponen las Normas Internacionales de Contabilidad.

Tomando como base diversos elementos que pudieran ser indicativos del valor neto de realización de los inventarios inmobiliarios, tales como transacciones de compra-venta sobre activos de características similares, referencias de valor contenidas en avalúos o cotizaciones emitidas por terceros, entre otros, nuestros procedimientos consistieron en realizar una comparación contra el valor registrado contablemente, verificando que este último no excediera dicha referencia. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron satisfactorios.

INFORMACIÓN DISTINTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS Y DEL INFORME DE AUDITOR

La administración de Dine es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que Dine está obligado a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las Disposiciones). El Reporte Anual se espera esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

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

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones.

RESPONSABILIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN Y DEL COMITÉ DE AUDITORÍA DE DINE SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS ADJUNTOS

La administración de Dine es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de Dine de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con Dine en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Entidad o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

RESPONSABILIDADES DEL AUDITOR INDEPENDIENTE EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

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

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

Comunicamos a la Administración y al Comité de Auditoría de Dine en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

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

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de Dine, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2019 y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

GALAZ, YAMAZAKI, RUIZ URQUIZA, S.C.

Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C.P.C. MIGUEL ANGEL DEL BARRIO

18 DE MARZO DE 2020

Estados consolidados de posición financiera

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

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019, 2018 Y 2017
(EN MILES DE PESOS)

ACTIVOS	NOTAS	2019	2018	2017
Activo:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 385,705	\$ 644,538	\$ 796,760
Efectivo restringido	5	72,000	72,000	107,018
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	6	185,040	213,573	227,187
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	19	69,618	137,750	39,884
Inventarios inmobiliarios	7	3,472,727	4,352,935	4,373,187
Inmuebles, mobiliario y equipo - Neto	8	243,936	276,805	298,043
Propiedades de inversión		125,737	101,321	101,321
Activos por derecho de uso	9	51,190	-	
Inversión en negocios conjuntos	10	475,843	457,395	467,585
Impuestos a la utilidad diferidos	15	259,521	297,447	253,369
Otros activos	11	46,495	108,372	106,266
Total del activo		\$ 5,387,812	\$ 6,662,136	\$ 6,770,620
PASIVOS Y CAPITAL CONTABLE				
Pasivos:				
Deuda financiera	13	\$ 324,000	\$ 360,000	\$ 422,566
Cuentas por pagar a contratistas		11,318	20,074	6,339
Cuentas por pagar a partes relacionadas	19	173,347	186,414	202,016
Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes	14	1,183,470	2,383,525	2,059,946
Pasivos por arrendamiento	9	52,226	-	
Impuestos a la utilidad diferidos	15	221,822	210,458	270,015
Total del pasivo		1,966,183	3,160,471	2,960,882
Capital contable:				
Capital contribuido-				
Capital social	16	2,068,237	2,068,237	2,163,597
		2,068,237	2,068,237	2,163,597
Capital ganado-				
Utilidades retenidas		951,428	965,620	960,179
Efectos de conversión de operaciones extranjeras		401,540	466,894	485,612
Participación controladora		3,421,205	3,500,751	3,609,388
Participación no controladora	17	424	914	200,350
Total del capital contable		3,421,629	3,501,665	3,809,738
Total de pasivo y capital contable		\$ 5,387,812	\$ 6,662,136	\$ 6,770,620

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

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

POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019, 2018 Y 2017
(EN MILES DE PESOS, EXCEPTO UTILIDAD POR ACCIÓN)

	NOTAS	2019	2018	2017
Ventas netas de bienes y servicios		\$ 1,987,000	\$ 1,543,877	\$ 1,425,404
Costo de ventas de bienes y servicios	20	1,482,339	1,085,124	839,903
Gastos de operación	20	341,596	352,477	313,028
Otros ingresos- Neto		(229)	(291)	-
Utilidad de operación		163,294	106,567	272,473
Ingreso por intereses		22,601	30,915	33,614
Gasto por intereses		(48,125)	(47,496)	(54,341)
Pérdida cambiaria - Neta		(1,243)	(7,189)	(10,354)
		(26,767)	(23,770)	(31,081)
Participación en las utilidades de negocios conjuntos	10	42,243	11,020	33,610
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		178,770	93,817	275,002
Impuestos a la utilidad:	15			
Causado		11,227	13,055	6,478
Diferido		82,203	(95,292)	59,864
		93,430	(82,237)	66,342
Utilidad neta consolidada del año		\$ 85,340	\$ 176,054	\$ 208,660
Utilidad neta aplicable a:				
Participación controladora		\$ 85,808	\$ 178,873	\$ 194,170
Participación no controladora		(468)	(2,819)	14,490
Utilidad neta consolidada del año		\$ 85,340	\$ 176,054	\$ 208,660
Utilidad básica por acción ordinaria mayoritaria		\$ 0.13	\$ 0.28	\$ 0.31
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de acciones)		635,730	635,730	635,730
Utilidad neta consolidada		\$ 85,340	\$ 176,054	\$ 208,660
Otros componentes de utilidad integral:				
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(65,376)	(15,693)	(87,073)
Utilidad integral consolidada		19,964	160,361	121,587
Utilidad integral consolidada aplicable a:				
Participación controladora		20,454	163,131	109,555
Participación no controladora		(490)	(2,770)	12,032
Utilidad integral consolidada		19,964	160,361	121,587
Partidas que se reclasificarán a resultados en el futuro -Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras		\$ (65,376)	\$ (15,693)	\$ (87,073)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados de cambios en el capital contable

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

POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019, 2018 Y 2017
(EN MILES DE PESOS)

	CAPITAL CONTRIBUIDO			CAPITAL GANADO		
	Número de Acciones	Capital Social	Utilidades retenidas	Efecto de Conversión de operaciones extranjeras	Participación no controladora	Total del capital contable
Saldos al 1 de enero de 2017	635,730,056	\$ 2,243,699	\$ 766,009	\$ 570,227	\$ 198,210	\$ 3,778,145
Reducción de capital	-	(80,102)	-	-	-	(80,102)
Reembolso de capital participación no controladora	-	-	-	-	(9,892)	(9,892)
Saldos antes de utilidad integral	635,730,056	2,163,597	766,009	570,227	188,318	3,688,151
Utilidad integral del año	-	-	194,170	(84,615)	12,032	121,587
Saldos al 31 de diciembre de 2017	635,730,056	2,163,597	960,179	485,612	200,350	3,809,738
Reducción de capital	-	(95,360)	-	-	-	(95,360)
Dividendo participación no controladora	-	-	2,976	(2,976)	(3,462)	(3,462)
Reembolso de capital participación no controladora	-	-	(176,408)	-	(193,204)	(369,612)
Saldos antes de utilidad integral	635,730,056	2,068,237	786,747	482,636	3,684	3,341,304
Utilidad integral del año	-	-	178,873	(15,742)	(2,770)	160,361
Saldos al 31 de diciembre de 2018	635,730,056	2,068,237	965,620	466,894	914	3,501,665
Dividendo decretados asamblea anual	-	-	(100,000)	-	-	(100,000)
Saldos antes de utilidad integral	635,730,056	2,068,237	865,620	466,894	914	3,401,665
Utilidad integral del año	-	-	85,808	(65,354)	(490)	19,964
Saldos al 31 de diciembre de 2019	635,730,056	\$ 2,068,237	\$ 951,428	\$ 401,540	\$ 424	\$ 3,421,629

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados de flujos de efectivo

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

POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019, 2018 Y 2017
(EN MILES DE PESOS)

	2019	2018	2017
Flujo de efectivo por actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada	\$ 85,340	\$ 176,054	\$ 208,660
Ajustes por:			
Impuestos a la utilidad reconocidos en resultados	93,430	(82,237)	66,342
Depreciación	32,660	24,998	24,371
Utilidad en venta de inmuebles, mobiliario y equipo	(229)	(291)	-
Utilidad (pérdida) en participación en el resultado de negocios conjuntos	(42,243)	(11,020)	(33,610)
Ingreso por intereses	(22,601)	(30,915)	(33,614)
Intereses a cargo	48,125	47,496	54,341
Fluctuación cambiaria no realizada	(15,754)	11,182	(53,249)
	178,728	135,267	233,241
Cambios en el capital de trabajo:			
(Aumento) disminución en:			
Cuentas y documentos por cobrar	25,810	18,308	(84,560)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	64,205	(113,429)	(12,621)
Inventarios inmobiliarios	705,604	2,523	(7,748)
Intereses cobrados	22,601	30,915	33,614
Otros activos	61,552	(3,576)	(11,843)
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar a contratistas	(8,351)	13,842	1,252
Cuentas por pagar a partes relacionadas	2,164	(224,760)	(47,453)
Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes	(1,123,916)	307,006	341,928
Impuestos a la utilidad pagados, neto de devoluciones	(7,257)	(8,009)	(5,312)
Flujos netos de efectivo (usados) generados en actividades de operación	(78,860)	158,087	440,498
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de participación no controladora	-	-	(30,077)
Adquisición de participación controladora	-	-	(6,188)
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(1,240)	(5,377)	(1,398)
Inversión en acciones en compañías asociadas	21,047	25,807	5,110
Inversión en desarrollo de propiedades de inversión	(5,008)	-	-
Venta de inmuebles, mobiliario y equipo	564	13,346	-
Flujos netos de efectivo generados (usados) en actividades de inversión	15,363	33,776	(32,553)

Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos bancarios recibidos	30,000	450,000	30,000
Pagos de deuda financiera	(66,000)	(512,566)	(151,976)
Pagos de arrendamiento	(6,060)	-	-
Reducción de capital social	-	(95,316)	(80,065)
Reembolso de capital minoritario	(13,965)	(182,950)	(55,330)
Dividendo	(99,955)	-	-
Intereses pagados	(48,173)	(50,630)	(54,051)
Flujos netos de efectivo usados generados en actividades de financiamiento	(204,153)	(391,462)	(311,422)
(Disminución) aumento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(267,650)	(199,599)	96,523
Efectos de las variaciones del tipo de cambio en el balance de efectivo en moneda extranjera	8,817	12,359	31,499
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del año	716,538	903,778	775,756
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	\$ 457,705	\$ 716,538	\$ 903,778

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Notas a los estados financieros consolidados

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

POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019, 2018 Y 2017 (EN MILES DE PESOS)

1. ACTIVIDADES, CICLO OPERATIVO Y EVENTOS IMPORTANTES

a. Actividades

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

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

b. Ciclo operativo

El ciclo operativo de las actividades inmobiliarias de la Entidad se realiza en un plazo que fluctúa entre los 18 y 60 meses aproximadamente. Por lo tanto, los activos y pasivos en los balances consolidados no se clasifican a corto y largo plazo.

c. Eventos importantes

En el ejercicio 2019 se reconocieron contablemente las ventas contratadas de los proyectos Torres del Parque y Punta Mita, los cuales representaron un incremento del 28% de ingresos respecto al ejercicio 2018

En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 29 de abril de 2019, se aprobó realizar un pago de dividendos a los accionistas de la Entidad con cargo contable a la cuenta de resultados acumulados de ejercicios anteriores, por la cantidad de \$100,000, el dividendo fue liquidado el 10 de octubre de 2019.

El pasado 26 de junio de 2018 se liquidaron las deudas contratadas durante 2015 y 2016, durante el mismo mes la Entidad a través de su subsidiaria Promociones Bosques, S.A. de C.V. contrato un crédito por \$360,000 pagadero a un plazo de 60 meses con vencimientos semestrales a partir del mes de junio de 2019.

El 15 de diciembre de 2017 se realizó la compra de Inmobiliaria Alaxia, S.A. de C.V., a través de la subsidiaria Promociones Bosques, S.A. de C.V. quien a su vez es subsidiaria de Cantiles de Mita, S.A. de C.V., por un valor de \$24,829. Las operaciones por dicha transacción se encuentran consolidadas en los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 considerando la fecha de dicha transacción.

Con fecha 15 de septiembre de 2017 se constituyó el Fideicomiso de Administración con Actividad Empresarial identificado con el número F/3293 con Banco Invex S.A. en su carácter de Fiduciario y en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario a través de su subsidiaria Corporativo Dine S.A. de C.V., el 16 de octubre de 2017, se realiza la compra de un terreno con un valor de \$101,321 pesos, dicha operación se registró en propiedades de inversión en los estados financieros consolidados adjuntos.

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

a. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso

En el año en curso, la Entidad implementó una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2019.

La Entidad adoptó la IFRS 16 (emitida por el IASB en enero de 2016), la cual establece requerimientos nuevos o modificados respecto a la contabilidad de arrendamientos. Introduce cambios significativos a la contabilidad del arrendatario, eliminando la distinción entre un arrendamiento operativo y financiero y requiriendo el reconocimiento de un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo de todos los arrendamientos, exceptuando aquellos que se consideren de corto plazo o de activos de bajo valor. En contraste a la contabilidad del arrendatario, los requerimientos para el arrendador permanecen significativamente sin cambios. Los detalles para los nuevos requerimientos se describen en la nota 3. El impacto inicial de la adopción de la IFRS 16 en los estados financieros consolidados de la Entidad se describe a continuación.

La Entidad decidió utilizar el método retrospectivo modificado con opción de adopción al 1 de enero de 2019. Bajo este método, no se requiere la reestructuración de los períodos comparativos por lo que el efecto acumulado por la adopción de la IFRS 16 fue reconocido en esa fecha.

(a) Impacto de la nueva definición de arrendamiento

La Entidad ha determinado aplicar la solución práctica disponible para la transición a IFRS 16 para no revalorar si un contrato es o contiene un arrendamiento. Por lo tanto, la definición de arrendamiento conforme a la IAS 17 y la IFRIC 4 continúa aplicándose a los contratos celebrados o modificados previo al 1 de enero de 2019.

El cambio en la definición de un arrendamiento principalmente se refiere al concepto de control. La IFRS 16 determina si un contrato contiene un arrendamiento en función de si el cliente tiene derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación. Esto contrasta con el enfoque de “riesgos y beneficios” de la IAS 17 y de la IFRIC 4.

La Entidad aplica la definición de un arrendamiento y las guías relacionadas delineadas en la IFRS 16 a todos los contratos celebrados o modificados en o partir del 1 de enero de 2019. Para la adopción inicial de IFRS 16, la Entidad llevó a cabo un proyecto de implementación, que reveló que la nueva definición de arrendamiento bajo IFRS 16 no cambia de forma significativa el alcance de los contratos que cumplen la definición de arrendamiento para la Entidad.

(b) Impacto de la contabilidad como arrendatario

(i) Arrendamientos operativos previos

La IFRS 16 cambia la forma en que la Entidad contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo la IAS 17, los cuales se mantenían fuera del estado consolidado de posición financiera.

Al aplicar la IFRS 16, para todos los arrendamientos (exceptuando los mencionados posteriormente), la Entidad:

- (a) Reconoce los activos por derechos de uso y los pasivos por arrendamientos en el estado consolidado de posición financiera, medido inicialmente al valor presente de la serie de pagos por arrendamiento futuros.
- (b) Reconoce la depreciación de los activos por derechos de uso y el interés generado por los pasivos por arrendamiento en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.
- (c) Separa el monto total de efectivo pagado a capital (presentado dentro de las actividades de financiamiento) y a intereses (presentado dentro de actividades de financiamiento) en el estado consolidado de flujos de efectivo.

Los incentivos en arrendamientos (por ejemplo, periodos libres de renta) se reconocen en la medición inicial como parte de los activos por derechos de uso y pasivos por arrendamiento, cuando bajo IAS 17 generaban el reconocimiento de un incentivo en arrendamientos, amortizado como una reducción de los gastos por arrendamiento, generalmente bajo el método de línea recta.

Bajo IFRS 16, los activos por derechos de uso se prueban por deterioro conforme a la IAS 36.

Para arrendamientos de corto plazo (con plazo de 12 meses o menos) y de activos de bajo valor (como computadoras, artículos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos), la Entidad ha optado por reconocer un gasto por arrendamiento bajo el método de línea recta, tal y como lo permite la IFRS 16.

(ii) Arrendamientos financieros previos

Las principales diferencias entre la IFRS 16 y la IAS 17 respecto a los contratos clasificados como arrendamientos financieros es la medición del valor residual de las garantías proporcionadas por el arrendador al arrendatario. La IFRS 16 requiere que la Entidad reconozca como parte de los pasivos por arrendamiento únicamente el monto esperado a pagarse bajo una garantía de valor residual, a diferencia del monto máximo de la garantía requerido por la IAS 17. Este cambio no generó ningún impacto material en los estados financieros consolidados de la Entidad.

(c) Impacto financiero inicial por la adopción de la IFRS 16

Las cifras presentadas a continuación muestran los montos de ajuste para cada concepto de los estados financieros consolidados afectados por la aplicación de la IFRS 16 para el periodo actual y anteriores. Los impactos iniciales reconocidos en el estado de posición financiera son:

Un activo por derecho de uso por \$ 58,286 y un pasivo por arrendamiento por la misma cantidad.

La Entidad como arrendatario:

- La aplicación de la IFRS 16 a arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo la NIC 17 resultaron en el reconocimiento de activo y pasivos por derechos de uso, disminuyó los gastos de operación por \$9,185, incrementó la depreciación por \$7,552 y los gastos por intereses por \$2,794.
- La aplicación de la IFRS 16 tiene un impacto en los estados consolidados de flujos de efectivo de la Entidad. En virtud de la IFRS 16, los arrendatarios deben presentar:
 - Pagos de arrendamiento a corto plazo, pagos de arrendamientos de activos de bajo valor y pagos de arrendamiento variable sin incluir en la medición del pasivo por arrendamiento como parte de las actividades operativas.
 - Efectivo pagado por la parte de intereses de la responsabilidad por arrendamiento como actividades operativas o de financiamiento, según lo permitido por la NIC 7 (la Entidad ha optado por incluir los intereses pagados como parte de las actividades operativas); y
 - Pagos en efectivo por el principal del pasivo por arrendamientos, como actividades de financiamiento.
- En virtud de la NIC 17, todos los pagos de arrendamientos operativos se presentaron como parte de los flujos de efectivo de las actividades operativas. En consecuencia, el flujo neto de efectivo de actividades de operación ha aumentado en \$6,060 (durante 2019) y los flujos netos de efectivo por actividades de financiamiento disminuyeron en la misma cantidad.
- La adopción de la IFRS 16 no tuvo impacto en los flujos de efectivo netos.

Impacto de la aplicación de otras modificaciones a las Normas e Interpretaciones IFRS que son efectivas por los períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2019

En el año en curso, la Entidad ha adoptado una serie de modificaciones a las Normas e Interpretaciones IFRS emitidas por el IASB. Su adopción no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros consolidados.

Modificaciones a IFRS 9 *Características de prepago con compensación negativa* y Modificaciones a IAS 28 *Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos*

La Entidad adoptó las modificaciones a la IFRS 9 por primera vez en el periodo actual. Las modificaciones a la IFRS 9 aclaran que, con el propósito de evaluar si un prepago cumple con la condición de 'únicamente pagos de capital e intereses' (SPPI, por sus siglas en inglés), la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago independientemente de la razón de pago por adelantado. En otras palabras, los activos financieros con características de prepago con compensación negativa no necesariamente fallan la prueba de SPPI.

La Entidad adoptó las modificaciones a la IAS 28 por primera vez en el periodo actual. La modificación clarifica que la IFRS 9, incluyendo sus requisitos por deterioro, aplica a otros instrumentos financieros en una asociada o negocio conjunto al cual no es aplicable el método de participación.

Esto incluye participaciones a largo plazo que, en sustancia, forman parte de las inversiones netas en una asociada o negocio conjunto. La Entidad aplica IFRS 9 a dichas participaciones de largo plazo a las que previamente aplicaba la IAS 28. Al aplicar la IFRS 9, la Entidad no toma en cuenta ninguno de los ajustes del importe en libros de las participaciones a largo plazo requeridas por la IAS 28 (por ejemplo, ajustes al importe en libros de participaciones a largo plazo surgidas de la asignación de pérdidas de la entidad participada o la evaluación de deterioro conforme a IAS 28).

Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2015-2017

El Grupo ha adoptado las modificaciones incluidas en las Mejoras Anuales a las Normas IFRS del Ciclo 2015-2017 por primera vez en el periodo actual. Las Mejoras anuales incluyen modificaciones en cuatro normas.

Modificaciones a la IAS 12 *Impuesto a las ganancias*, IAS 23 *Costos por préstamos*, IFRS 3 *Combinaciones de negocios* e IFRS 11 *Acuerdos Conjuntos*

IAS 12 *Impuesto a las ganancias*

Las modificaciones aclaran que se deben reconocer las consecuencias del impuesto a las ganancias sobre dividendos en el estado de resultados, en otros resultados integrales o en capital conforme originalmente se reconocieron las transacciones que generaron las ganancias distribuibles. Esto aplica independientemente de si aplican distintas tasas impositivas a las ganancias distribuidas y no distribuidas.

IAS 23 *Costos por préstamos*

Las modificaciones aclaran que, si cualquier préstamo específico se mantiene pendiente después de que el activo relacionado está listo para su uso previsto o venta, el préstamo es parte de los fondos tomados en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.

IFRS 3 *Combinaciones de negocios*

Las modificaciones aclaran que cuando se obtiene el control de un negocio que es una operación conjunta, aplican los requisitos para una combinación de negocios en etapas, incluida la reevaluación de su participación previamente mantenida (PHI por sus siglas en inglés) en la operación conjunta a valor razonable. La participación previamente mantenida sujeta a remediación incluye los activos, pasivos y crédito mercantil no reconocidos relativos a la operación conjunta.

IFRS 11 *Acuerdos Conjuntos*

Las modificaciones aclaran que cuando una parte que participa en una operación conjunta no tenía el control conjunto, y obtiene el control conjunto, no se debe reevaluar la participación previamente mantenida en la operación conjunta.

Modificaciones a la IAS 19 *Modificación, reducción o liquidación del plan de Beneficios a Empleados*

Las modificaciones aclaran que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por liquidación) es calculada al medir el pasivo o activo por beneficios definidos, utilizando supuestos actuales y comparando los beneficios ofrecidos y los activos del plan antes y después de la modificación (reducción o liquidación) del plan, pero ignorando el efecto del techo del activo (que puede surgir cuando el plan de beneficios definidos está en una posición superavitaria). La IAS 19 ahora aclara que el cambio en el efecto del techo del activo que puede resultar de la modificación (reducción o liquidación) del plan se determina a través de un segundo paso y se reconoce de manera normal en otros resultados integrales.

Los párrafos relacionados con la medición del costo actual del servicio y el interés neto sobre el pasivo (activo) por beneficios definidos. Ahora se requerirá usar los supuestos actualizados de la remediación para determinar el costo actual del servicio y el interés neto después de la modificación (reducción o liquidación) del plan y por el resto del periodo de reporte. En el caso del interés neto, las modificaciones dejan en claro que para el periodo posterior a la modificación (reducción o liquidación) del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo) por beneficios definidos revaluado según la IAS 19:99 con la tasa de descuento utilizada en la nueva remediación (teniendo en cuenta el efecto de las contribuciones y los pagos de beneficios en el pasivo (activo) por beneficios definidos neto).

IFRIC 23 *Incertidumbre en el tratamiento de impuestos a las ganancias*

IFRIC 23 establece como determinar la posición fiscal contable cuando hay incertidumbre respecto a los tratamientos sobre impuestos a las ganancias. La interpretación requiere:

- determinar si las posiciones fiscales inciertas son evaluadas por separado o como grupo; y
- evaluar si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto utilizado, o propuesto a utilizarse, por una entidad en sus declaraciones de impuestos a las ganancias:
 - En caso afirmativo, se debe determinar la posición fiscal contable de manera consistente con el tratamiento fiscal utilizado en las declaraciones de impuesto sobre la renta.
 - En caso negativo, debe reflejarse el efecto de la incertidumbre en la determinación de la posición fiscal contable utilizando el monto más probable o el método del valor esperado.

b. IFRS nuevas y revisadas que aún no son efectivas

Normas IFRS nuevas y revisadas que aún no son efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Modificaciones a IFRS 3	<i>Definición de un negocio</i>
Modificaciones a IAS 1 e IAS 8	<i>Definición de materialidad</i>
Marco Conceptual	<i>Marco Conceptual de las Normas IFRS</i>

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

Modificaciones a IFRS 10 e IAS 28 Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

Las modificaciones a la IFRS 10 y la IAS 28 tratan con situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora sólo en la medida en que la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de capital) al valor razonable, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La administración de la Entidad prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.

Modificaciones a IFRS 3 Definición de un negocio

Las modificaciones aclaran que, mientras los negocios usualmente tienen salidas (outputs), las salidas no son requeridas para que una serie de actividades y activos integrados califiquen como un negocio. Para ser considerado como un negocio, una serie de actividades y activos adquiridos deben incluir, como mínimo, una entrada y un proceso sustancial que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de generar salidas.

Se provee de guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustancial ha sido adquirido.

Las modificaciones introducen una prueba opcional para identificar la concentración de valor razonable, que permite una evaluación simplificada de si una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un activo identificable único o un grupo de activos similares.

Las modificaciones se aplican prospectivamente a todas las combinaciones de negocios y adquisiciones de activos cuya fecha de adquisición sea en o después del primer periodo de reporte comenzado en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

Modificaciones a IAS 1 e IAS 8 Definición de materialidad

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la IAS 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las Normas IFRS. El concepto de ocultar información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad influyente para los usuarios se ha cambiado de “podrían influir” a “podría esperarse razonablemente que influyan”.

La definición de materialidad en la IAS 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

La modificación se aplicará prospectivamente para periodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

Marco Conceptual de las Normas IFRS

Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigor en su publicación el 29 de marzo de 2018, el IASB también emitió las Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas IFRS. El documento contiene modificaciones para las IFRS 2, 3, 6, 14, IAS 1, 8, 34, 37, 38, IFRIC 12, 19, 20, 22 y SIC 32.

Sin embargo, no todas las modificaciones actualizan a los pronunciamientos respecto a las referencias al marco conceptual de manera que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a cuál versión se refieren (al Marco IASB adoptado por el IASB en 2001, el Marco IASB de 2010 o el Marco revisado del 2018) o para indicar que las definiciones en la Norma no se han actualizado con nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a. Declaración de cumplimiento

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

b. Bases de preparación

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

i. Costo histórico:

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

ii. Valor razonable:

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que hasta el ejercicio de 2018 están dentro del alcance de la IAS 17, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

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

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

c. Bases de consolidación de estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de Dine y las subsidiarias sobre las que ejerce control. Los negocios sobre los que ejerce control de manera conjunta con uno o más socios, se presentan en el renglón de inversiones en negocios conjuntos.

Las principales subsidiarias al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 de la Entidad son:

COMPAÑÍA	PARTICIPACIÓN			ACTIVIDAD
	2019	2018	2017	
Cantiles de Mita, S.A. de C.V. y Subsidiarias	100%	100%	100%	Adquisición, enajenación y desarrollo de proyectos residenciales turísticos.
Servicios Administrativos Punta Mita, S.A. de C.V. y Subsidiarias ⁽¹⁾	-	100%	100%	Desarrollo y servicio de campos de golf y administración del acueducto del proyecto Punta Mita.
Dine 28, S.A. de C.V.	100%	100%	100%	Prestación de Servicios Administrativos y asesoría a compañías afiliadas.
Holding Dicomex, S.A. de C.V.	50%	50%	50%	Adquisición, enajenación y desarrollo de todo tipo de proyectos inmobiliarios.

(1) Con fecha de 31 de octubre de 2019, se aprueba mediante asamblea de accionistas la fusión de Servicios Administrativos Punta Mita, S.A. de C.V., Inmobiliaria Bosques de Chiluca, S.A. de C.V. y Cañada de los Bosques, S.A. de C.V. (entidades fusionadas) en Corporativo Dine, S.A. de C.V. (entidad fusionante).

Las inversiones en negocios conjuntos al 31 de diciembre son:

COMPAÑÍA	PARTICIPACIÓN		
	2019	2018	2017
Promotora el Estero, S.A. de C. V.	50.0%	50.0%	50.0%
SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V.	50.0%	50.0%	50.0%
Fideicomiso CIB 2182	50.0%	50.0%	50.0%
VH Patrimonial S.A.P.I.	27.5%	27.5%	27.5%

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.

Las participaciones no controladoras en subsidiarias se identifican por separado del capital de la Entidad en ellas. Los intereses de los accionistas no controladores que son intereses de propiedad actuales que dan derecho a sus tenedores a una parte proporcional de los activos netos al momento de la liquidación pueden medirse inicialmente al valor razonable o a la parte proporcional de las partes no controladoras del valor razonable de la red identificable de la adquirida. La elección de la medida se realiza adquisición por adquisición. Otras participaciones no controladoras se miden inicialmente a su valor razonable. Posterior a la adquisición, el valor en libros de las participaciones no controladoras es la cantidad de esas participaciones en el reconocimiento inicial más la participación de las participaciones no controladoras en los cambios posteriores en el capital. Los resultados integrales totales se atribuyen a las participaciones no controladoras incluso si esto da lugar a que las participaciones no controladoras tengan un saldo negativo.

Todos los saldos y operaciones intercompañías se han eliminado en la consolidación.

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

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

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora.

Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la IFRS aplicable). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la IFRS 9 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

d. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringidos

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento hasta de tres meses a partir de la fecha de su adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los ingresos o gastos financieros del período. Los equivalentes de efectivo son inversiones temporales y están representadas principalmente por instrumentos de renta fija con vencimientos de corto plazo. Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, el efectivo restringido se integra de una garantía liquida de \$72,000, \$72,000 y \$107,018 respectivamente, conforme a lo estipulado en el contrato de financiamiento según lo mencionado en la Nota 12 Deuda Financiera.

e. Instrumentos financieros

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

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

f. Activos financieros

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, la Entidad puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Entidad puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios (ver (iii) posterior); y
- La entidad podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable (ver (iv) posterior).

(i) Costo Amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito (ver debajo). Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, la Entidad reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

Los ingresos por interés son reconocidos por resultados (ganancias / pérdidas) y es incluido en el concepto "Ingresos por intereses" en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

(ii) *Instrumentos de deuda clasificados a valor razonable a través de otros resultados integrales*

Los bonos corporativos mantenidos por la Entidad se clasifican a Valor razonable a través de otros resultados integrales. El valor razonable se determina de la manera descrita en la nota b (ii). Los bonos corporativos son inicialmente medidos a valor razonable más costos de transacción. Subsecuentemente, los cambios en el valor en libros de estos bonos corporativos como resultado de ganancias y pérdidas cambiarias (ver debajo), el deterioro de las ganancias o pérdidas (ver debajo), e ingresos por interés calculado a través del método de interés efectivo (ver (i) arriba) son reconocidos en ganancias o pérdidas. Los montos que son reconocidos como resultados son los mismos que los montos que hubieran sido reconocidos como resultados si estos hubieran sido medidos a costo amortizado. Todos los demás cambios en el valor en libros a costo amortizado. Todos los demás cambios en el valor en libros de estos bonos corporativos son reconocidos en otros resultados integrales u acumulado bajo el título de reserva de la revaluación de inversiones. Cuando estos bonos corporativos son desconocidos, las ganancias o pérdidas acumuladas reconocidas previamente en otros resultados integrales son reclasificadas como resultados.

(iii) *Inversiones en capital designado como Valor Razonable a través de otros resultados integrales*

En el reconocimiento inicial, la Entidad puede realizar una elección irrevocable (instrumento por instrumento) para designar inversiones en instrumentos de capital como en Valor razonable a través de otros resultados integrales. La designación en valor razonable a través de otros resultados integrales no está permitida si la inversión de capital se mantiene para negociar o si es una contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios.

Un activo financiero es mantenido para negociación si:

- Ha sido obtenido con el objetivo principal de venderse en el corto plazo; o
- En el reconocimiento inicial es parte de un portafolio de instrumentos financieros identificados que la Entidad maneja juntas y tiene evidencia de un patrón reciente

- de obtención de ganancias en el corto plazo; o
- Es un derivado (excepto por derivados que son garantías financieras contractuales o un instrumento efectivo de cobertura).

Las inversiones en instrumentos de capital en valor razonable a través de otros resultados integrales se miden inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, se miden a valor razonable con ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable reconocidos en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones. La ganancia o pérdida acumulada no se puede reclasificar a utilidad o pérdida en la disposición de las inversiones de capital, sino que se transfiere a ganancias retenidas.

Los dividendos de estas inversiones en instrumentos de capital se reconocen en utilidad o pérdida de acuerdo con la IFRS 9, a menos que los dividendos representen claramente una recuperación de parte del costo de la inversión. Los dividendos se incluyen en la partida del "ingreso por intereses en el resultado del ejercicio."

La Entidad ha designado todas las inversiones en instrumentos de capital que no se mantienen para negociar como en valor razonable a través de otros resultados integrales en la aplicación inicial de la IFRS 9.

(iv) *Activos Financieros a valor razonable a través de resultados*

Los activos financieros que no cumplen con los criterios para ser medidos al costo amortizado o valor razonable a través de otros resultados integrales (ver (i) a (iii) arriba) se miden a valor razonable a través de resultados.

Específicamente:

- Las inversiones en instrumentos de capital se clasifican como en valor razonable a través de resultados, a menos que la Entidad designe una inversión de capital que no se mantiene para negociar ni una contraprestación contingente que surja de una combinación de negocios como en valor razonable a través de otros resultados integrales en el reconocimiento inicial (ver (iii) más arriba).
- Los instrumentos de deuda que no cumplen con los criterios de costo amortizado o con los criterios de valor razonable a través de otros resultados integrales (ver (i) y (ii) más arriba) se clasifican con valor razonable a través de resultados. Además, los instrumentos de deuda que cumplen con los criterios de costo amortizado o los criterios valor razonable a través de otros resultados integrales pueden designarse como valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento (denominada "disparidad contable") que surgiría de la medición activos o pasivos o el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre ellos en diferentes bases. La Entidad no ha designado ningún instrumento de deuda con valor razonable a través de resultados.

Los activos financieros en Valor razonable a través de resultados integrales se miden a valor razonable al final de cada período de reporte, con cualquier ganancia o pérdida de valor razonable reconocida en utilidad o pérdida en la medida en que no sean parte de una relación de cobertura designada (consulte la política de contabilidad de cobertura). La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incluye cualquier dividendo o interés ganado en el activo financiero. El valor razonable es determinado de la manera descrita en la nota 2 (ii).

Ganancias y pérdidas cambiarias

El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa. Específicamente;

- para los activos financieros medidos al costo amortizado que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados.
- para los instrumentos de deuda medidos en valor razonable a través de otros resultados integrales que no son parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias en el costo amortizado del instrumento de deuda. Otras diferencias cambiarias se reconocen en otro resultado integral en la reserva de revaluación de inversiones;
- para los activos financieros medidos a valor razonable a través de resultados que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados.
- Para los instrumentos de capital medidos en valor razonable a través de otros resultados integrales, las diferencias cambiarias se reconocen en otro resultado integral en la reserva de revaluación de inversiones.

Véase la política de contabilidad de coberturas respecto a las diferencias cambiarias donde el componente de riesgo de una moneda extranjera para un activo financiero designado como un instrumento de cobertura de riesgo de una moneda extranjera.

Deterioro de activos financieros

La Entidad reconoce una provisión para pérdidas por pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o en valor razonable a través de otros resultados integrales, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de Condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Entidad reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

(v) *Incremento significativo en el riesgo de crédito*

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de inicio. reconocimiento. Al realizar esta evaluación, la Entidad considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores de la Entidad, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información real e información económica proyectada relacionada con las operaciones centrales de la Entidad.

En particular, la siguiente información se toma en cuenta al evaluar si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación externa (si existe) o interna del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, permuta de incumplimiento crediticio para el deudor, o el periodo de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;

- Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condiciones regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Entidad supone que el riesgo de crédito en un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen un vencimiento de más de 30 días, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, la Entidad asume que el riesgo de crédito en un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo en la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo de crédito bajo si:

- (1) El instrumento financiero tiene un riesgo de incumplimiento bajo,
- (2) El deudor tiene una notoria capacidad de cumplir sus obligaciones de flujos contractuales de efectivo en el corto plazo, y
- (3) Cambios adversos en condiciones económicas y de negocios en el largo plazo pueden reducir la habilidad de que el deudor pueda cumplir con sus obligaciones contractuales de efectivo, pero no sucederá necesariamente.

La entidad considera que un activo financiero tiene bajo riesgo de crédito cuando el activo tiene una calificación crediticia externa de "grado de inversión" de acuerdo a la definición globalmente aceptada, o en caso de que no haya una calificación externa disponible, que el activo tenga una calificación interna "realizable". Realizable significa que la contraparte tiene una fuerte posición financiera y no hay montos pasados pendientes.

Para los contratos de garantía financiera, la fecha en que la Entidad se convierte en parte del compromiso irrevocable se considera la fecha del reconocimiento inicial a los efectos de evaluar el deterioro del instrumento financiero. Al evaluar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial de los contratos de garantía financiera, la Entidad considera los cambios en el riesgo de que el deudor especificado incurra en impago del contrato.

La Entidad monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los revisa según corresponda para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes de que el monto se haya vencido.

(vi) *Definición de incumplimiento*

La Entidad considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros no son recuperables cuando cumplen con cualquiera de los siguientes criterios:

- Cuando el deudor incumple los convenios financieros;
- La información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluida la Entidad, en su totalidad (sin tener en cuenta ninguna garantía que tenga la Entidad).

Independientemente del análisis anterior, la Entidad considera que el incumplimiento ha ocurrido cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable para demostrar que un criterio de incumplimiento más atrasado es más apropiado.

(vii) *Activos financieros con deterioro crediticio*

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- (a) Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
- (b) El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido (ver (ii) arriba);
- (c) Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
- (d) Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
- (e) La extinción de un Mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

(viii) *Política de bajas*

La Entidad da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los montos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación de la Entidad, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

(ix) *Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas*

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional que se espera obtener en el futuro por fecha de incumplimiento determinada en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Entidad de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Entidad de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Entidad espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del arrendamiento por cobrar de acuerdo con la IAS 16 Arrendamientos.

Para un contrato de garantía financiera, donde la Entidad está obligada a realizar pagos solo en caso de incumplimiento por parte del deudor de acuerdo con los términos del instrumento que está garantizado, la previsión de pérdida esperada es el pago esperado para reembolsar al titular por una pérdida de crédito en la que incurre menos cualquier monto que la Entidad espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

Si la Entidad ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada de por vida en el período del informe anterior, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para la pérdida crediticia esperada de por vida, la Entidad mide el margen de pérdida en una cantidad igual a pérdida crediticia esperada a 12 meses en la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utilizó el enfoque simplificado.

La Entidad reconoce una pérdida o pérdida por deterioro en el resultado de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para pérdidas, excepto las inversiones en instrumentos de deuda que se miden en valor razonable a través de otros resultados integrales, para los cuales se reconoce la provisión para pérdidas en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

Baja de activos financieros

La Entidad da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Entidad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados.

g. Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o en valor razonable a través de resultados.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

Los pasivos financieros se clasifican en valor razonable a través de resultados cuando el pasivo financiero es (i) contraprestación contingente de una adquirente en una combinación de negocios, (ii) se mantiene para negociar o (iii) se designa como valor razonable a través de resultados.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- Se ha adquirido principalmente con el fin de recomprarlo a corto plazo; o
- En el reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad gestiona conjuntamente y tiene un patrón real reciente de toma de ganancias a corto plazo; o

- Es un derivado, a excepción de lo derivado que son un contrato de garantía financiera o un instrumento de cobertura designado y efectivo.

Un pasivo financiero que no se tenga para negociar o la consideración contingente de una adquirente en una combinación de negocios puede designarse como valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si:

- Dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que de otro modo surgiría; o
- El pasivo financiero forma parte de una Entidad de activos financieros o pasivos financieros o ambos, que se gestiona y su desempeño se evalúa sobre la base del valor razonable, de acuerdo con la gestión de riesgos documentada o la estrategia de inversión de la Entidad, y la información sobre la agrupación es proporcionado internamente sobre esa base; o
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más derivados implícitos, y la IFRS 9 permite que todo el contrato combinado se designe como valor razonable a través de resultados.

Los pasivos financieros en valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable, y las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable se reconocen en resultados en la medida en que no forman parte de una relación de cobertura designada (consulte la política de contabilidad de cobertura). La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incorpora cualquier interés pagado en el pasivo financiero y se incluye en la partida de "otros ingresos, neto".

Sin embargo, para los pasivos financieros que se designan en Valor razonable a través de resultados, la cantidad de cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconoce en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otros ingresos comprensivos crearían o ampliarían un desajuste contable en resultados. El monto restante del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero que se reconocen en otro resultado integral no se reclasifican posteriormente a resultados. En su lugar, se transfieren a ganancias retenidas una vez que se da de baja el pasivo financiero.

Las ganancias o pérdidas en los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad que son designados por la Entidad como en valor razonable a través de resultados se reconocen en resultados.

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no son (i) consideración contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable a través de resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Ganancias y pérdidas cambiarias

Para los pasivos financieros que están denominados en una moneda extranjera y se miden al costo amortizado al final de cada período de reporte, las ganancias y pérdidas en moneda extranjera se determinan con base en el costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en la partida "(Pérdida) utilidad cambiaria" - neta para pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada. Para aquellos que están designados como un instrumento de cobertura para una cobertura de riesgo de moneda extranjera, las ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en otro resultado integral y se acumulan en un componente separado del patrimonio.

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final del período sobre el que se informa. Para los pasivos financieros que se miden como en valor razonable a través de resultados, el componente de moneda extranjera forma parte de las ganancias o pérdidas del valor razonable y se reconoce en utilidad o pérdida para los pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada.

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 han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Cuando la Entidad intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, la Entidad considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los

nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada Valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

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

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

h. 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.

i. Inmuebles, mobiliario y equipo

Los inmuebles, mobiliario y equipo se registran inicialmente al costo de adquisición; se presentan al costo de adquisición menos su depreciación acumulada. El costo incluye erogaciones que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. Los terrenos no se deprecian.

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo o la valuación de los activos, (distintos a los terrenos y propiedades en construcción) menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se 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
Campos de golf	40
Otros inmuebles	40
Equipo de transporte	4
Mobiliario y equipo de oficina	10
Equipo de cómputo	3.3

j. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad se elimina.

k. Deterioro de 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 pequeña 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, a menos que el activo correspondiente se reconozca a un monto revaluado, en cuyo caso la reversión de la pérdida por deterioro se trata como un incremento en la revaluación.

I. 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 Mantenedidos para la Venta y Operaciones Discontinuas*. Conforme al método de participación, las inversiones en negocios conjuntos inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en la utilidad o pérdida y los resultados integrales de negocio conjunto. Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de un negocio conjunto de la Entidad supera la participación de la Entidad en ese negocio conjunto (que incluye los intereses a largo plazo que, en sustancia, forman parte de la inversión neta de la Entidad en el negocio conjunto) la Entidad deja de reconocer su participación en las pérdidas. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando la Entidad haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre del negocio conjunto.

Una inversión en negocio conjunto se registra utilizando el método de participación desde la fecha en que la participada se convierte en un negocio conjunto. En la adquisición de la inversión en un negocio conjunto, el exceso en el costo de adquisición sobre la participación de la Entidad en el valor razonable neto de

los activos y pasivos identificables en la inversión se reconoce como crédito mercantil, el cual se incluye en el valor en libros de la inversión. Cualquier exceso de participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en el costo de adquisición de la inversión, después de la re-evaluación, se reconoce inmediatamente en los resultados del periodo en el cual la inversión se adquirió.

Los requerimientos de IAS 36 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 como activo financiero de conformidad con IFRS 9. La diferencia entre el valor contable del negocio conjunto en la fecha en que el método de la participación se discontinuó y el valor razonable atribuible a la participación retenida y la ganancia por la venta de una parte del interés en el negocio conjunto se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida por disposición del negocio conjunto. Adicionalmente, la Entidad contabiliza todos los montos previamente reconocidos en otros resultados integrales en relación a ese negocio conjunto con la misma base que se requeriría si ese negocio conjunto hubiese dispuesto directamente los activos o pasivos relativos. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otros resultados integrales por dicho negocio conjunto se hubiere reclasificado al estado de resultados al disponer de los activos o pasivos relativos, la Entidad reclasifica la ganancia o pérdida del capital al estado de resultados (como un ajuste por reclasificación) cuando el método de participación se discontinúa.

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

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

m. Intereses en operaciones conjuntas

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

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

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

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

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

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

n. Arrendamientos

- La Entidad como arrendatario

La Entidad evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Entidad reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como tabletas electrónicas, computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos). Para estos arrendamientos, la Entidad reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, la Entidad utiliza tasas incrementales de financiamiento de la Entidad.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

La Entidad revalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.
- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).
- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento

separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

La Entidad no realizó ninguno de los ajustes mencionados en los periodos presentados.

Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulado y pérdidas por deterioro.

Si la Entidad incurren una obligación surgida de costos de dismantelar y remover un activo arrendado, restaurar el lugar en el cual está localizado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se debe reconocer una provisión medida conforme a la IAS 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derechos de uso, los costos son incluidos en el activo por derechos de uso relacionado, a menos que dichos costos se incurran para generar inventarios.

Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

La Entidad aplica IAS 36 para determinar si un activo por derechos de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de 'Inmuebles, mobiliario y equipo'.

Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa, no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derechos de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el periodo en el que sucede el evento o condición que desencadena los pagos y son incluidos en el concepto de "Gastos de operación" en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

o. Transacciones en monedas extranjeras

Al preparar los estados financieros de cada entidad, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda

extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten.

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

Diferencias en tipo de cambio provenientes de préstamos denominados en monedas extranjeras relacionados con activos en construcción para uso productivo futuro, las cuales se incluyen en el costo de dichos activos cuando se consideran como un ajuste a los costos por intereses sobre dichos préstamos denominados en monedas extranjeras;

Diferencias en tipo de cambio provenientes de transacciones relacionadas con coberturas de riesgos de tipo de cambio

Diferencias en tipo de cambio provenientes de partidas monetarias por cobrar o por pagar a una operación extranjera cuya liquidación no está planeada ni es posible realizar el pago (formando así parte de la inversión neta en la operación extranjera), las cuales se reconocen inicialmente en otros resultados integrales y se reclasifican desde el capital contable a resultados en reembolso de las partidas monetarias.

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

Las monedas de registro y funcional de las operaciones extranjeras de las subsidiarias que se consolidan, son como sigue:

COMPAÑÍA	MONEDA FUNCIONAL	MONEDA DE REGISTRO
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.	Dólar estadounidense	Peso Mexicano
Resort Club Punta Mita, S. de R.L. de C.V. (Subsidiaria de Cantiles de Mita)	Dólar estadounidense	Peso Mexicano

Las monedas de registro y funcional de las operaciones extranjeras de los negocios conjuntos reconocidos bajo método de participación, son como sigue:

COMPAÑÍA	MONEDA DE REGISTRO	MONEDA FUNCIONAL
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	Peso Mexicano	Dólar estadounidense
Fideicomiso CIB 2182	Peso Mexicano	Dólar estadounidense

p. Impuestos a la utilidad

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

1. Impuestos a la utilidad causados

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

El impuesto causado es pagadero en la base gravable del año. La utilidad gravable difiere de la utilidad neta como es reportada en la utilidad o pérdida porque excluye componentes de ingresos o gastos que son acumulables o deducibles en otros años y excluye componentes que nunca han sido acumulables o deducibles. Los pasivos de la Entidad por los impuestos causados son calculados usando las tasas de impuestos que se han decretado al final del periodo de reporte.

Una provisión es reconocida para esos motivos en los que la determinación del impuesto es incierta, pero es considerada probable de que exista una futura salida de fondos para una autoridad fiscal. Las provisiones son valuadas a la mejor cantidad que se espera se vuelva pagadera. La evaluación está basada en el juicio de expertos en fiscal apoyada por las experiencias previas de la Entidad en ese tipo de actividades y en algunos casos basados en la consulta de un especialista independiente de impuestos.

2. Impuestos a la utilidad diferidos

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

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y participaciones en negocios conjuntos, excepto cuando la Entidad es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se reversará en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá

utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se reversarán en un futuro cercano.

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

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

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

Para efectos de medir los pasivos y los activos por impuestos diferidos para las propiedades de inversión que utilizan el modelo del valor razonable, se estima que el valor en libros de dichas propiedades debe recuperarse en su totalidad a través de la venta, a menos que la presunción se rechace. La presunción puede rechazarse cuando la propiedad de inversión se deprecia y se mantiene dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados a los bienes de inversión a través del tiempo, en lugar de a través de la venta. La administración de la Entidad revisó el portafolio de propiedades de inversión de la Entidad, y concluyó que ninguna de las inversiones inmobiliarias de la Entidad se celebró bajo un modelo de negocios cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados a las características de la inversión a través del tiempo, en lugar de a través de la venta. Por lo tanto, la administración ha determinado que la presunción de "venta" que establecen las modificaciones de la IAS 12 no se refuta. En consecuencia, la Entidad no reconoció los impuestos diferidos sobre los cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ya que la Entidad no está sujeto a ningún impuesto sobre la renta con base en los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión al momento de su venta.

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.

q. 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).

r. Derivados implícitos

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

s. Reconocimiento de ingresos

1. Ingresos por desarrollo y enajenación de proyectos residenciales y turísticos

La Entidad desarrolla y vende propiedades residenciales bajo contratos de largo plazo con los clientes. Las partes del contrato lo han aprobado por escrito y se han comprometido a cumplir con cada una de sus obligaciones. Con respecto a modificaciones, éstas no están contempladas ya que los clientes no pueden modificar o especificar los principales elementos estructurales del diseño y/o durante el desarrollo, esto es, el proyecto considera el contrato como venta de bienes y no como un servicio de construcción.

En la determinación del reconocimiento de los ingresos por las ventas, se determinó que el control de la obligación de desempeño se transfiere al momento de la entrega física (a través del acta entrega-recepción) y/o legal (a través de escritura pública) en la cual en forma expresa se transfieren los derechos de uso y obligaciones del bien inmueble objeto de la transacción.

2. 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.
3. Ingresos por arrendamiento
El ingreso por rentas bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

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

En la aplicación de las políticas contables la Administración de la Entidad, realiza juicios, estimaciones y supuestos sobre algunos importes de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en un análisis cualitativo y cuantitativo con base en el conocimiento de los diversos negocios que conforman la Entidad. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y supuestos se revisan regularmente. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en el que se realiza la modificación y en periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

Los juicios contables críticos y aspectos clave de incertidumbre al aplicar las estimaciones efectuadas a la fecha de los estados financieros consolidados son los siguientes:

a. Juicios críticos al aplicar las políticas contables

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

- Reconocimiento de ingresos

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

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

SHC Residence Nayarit, S. de R.L. de C.V., es una sociedad de responsabilidad limitada cuya forma jurídica confiere la separación entre las partes en el negocio conjunto y la propia Entidad. Por otra parte, no hay acuerdo contractual para SHC Residence Nayarit, S. de R.L. de C.V., Promotora el Estero, S.A. de C.V., Fideicomiso CIB 2182 y VH Patrimonial, S.A.P.I. o cualquier otro hecho y circunstancia que indican que las partes tienen derechos a los activos y obligaciones por los pasivos de estas entidades. En consecuencia, se clasifican como negocios conjuntos de la Entidad. Ver Nota 9.

b. Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

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

- **Vida útil de inmuebles, mobiliario y equipo**

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

- **Pérdidas fiscales**

La Entidad tiene pérdidas fiscales por recuperar acumuladas que se detallan en la Nota 14, 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 \$57,481, \$36,886 y \$90,884 al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 respectivamente.

5. EFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFECTIVO Y EFECTIVO RESTRINGIDO

	2019	2018	2017
Efectivo	\$ 59,099	\$ 37,866	\$ 54,608
Equivalentes de efectivo	326,606	606,672	742,152
	\$ 385,705	\$ 644,538	\$ 796,760

Derivado de las cláusulas del contrato de financiamiento descrito en la Nota 12, la Entidad tiene registrada una garantía de efectivo restringido al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017.

6. CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	2019	2018	2017
Clientes	\$ 57,608	\$ 109,278	\$ 95,853
Menos - Reserva del valor presente ⁽¹⁾	(7,989)	(12,264)	(10,543)
	49,619	97,014	85,310
Impuestos por recuperar	80,020	78,602	68,551
Anticipo a proveedores	29,454	17,377	52,423
Deudores diversos	25,947	20,580	20,903
	\$ 185,040	\$ 213,573	\$ 227,187

Integración por vencimiento de las cuentas por cobrar:

	2019	2018	2017
2018	\$ -	\$ -	\$ 38,717
2019	-	50,412	24,978
2020	55,713	52,396	32,158
2021	1,895	4,410	-
2022	-	2,060	-
	\$ 57,608	\$ 109,278	\$ 95,853

La reserva de valor presente se determina aplicando una tasa de descuento al saldo de las cuentas por cobrar a largo plazo:

(1) Para efectos de calcular el valor razonable de la contraprestación a recibir, la Entidad descuenta los ingresos futuros, imputando una tasa de interés, considerando la tasa vigente para un instrumento similar de un emisor con una calificación crediticia similar. Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 la tasa de descuento utilizada por la Entidad fue de TIIE 28 + 2 puntos base.

7. INVENTARIOS INMOBILIARIOS

	2019	2018	2017
Terrenos en breña	\$ 1,067,452	\$ 1,044,762	\$ 879,018
Terrenos urbanizados	176,238	640,705	620,734
Proyectos inmobiliarios en proceso	2,111,178	2,551,175	2,737,035
Proyectos inmobiliarios terminados	114,083	112,000	132,391
Otros	3,776	4,293	4,009
	\$ 3,472,727	\$ 4,352,935	\$ 4,373,187

8. INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO - NETO

	2019	2018	2017
Campos de golf	\$ 410,751	\$ 431,916	\$ 434,889
Otros inmuebles	36,368	36,659	36,702
Mobiliario y equipo de transporte	53,510	55,013	50,925
	500,629	523,588	522,516
Menos - Depreciación acumulada	(292,612)	(282,789)	(260,492)
	208,017	240,799	262,024
Terrenos	35,919	36,006	36,019
	\$ 243,936	\$ 276,805	\$ 298,043

Inmuebles, mobiliario y equipo	Terrenos	Campos de Golf	Otros Inmuebles	Mobiliario y equipo de Transporte	Total
SalDOS al 1 de enero de 2017	\$ 36,130	\$ 461,966	\$ 37,075	\$ 51,653	\$ 586,824
Adiciones	-	-	-	1,398	1,398
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	(111)	(27,077)	(373)	(2,126)	(29,687)
SalDOS al 31 de diciembre de 2017	36,019	434,889	36,702	50,925	558,535
Adiciones	-	-	-	5,377	5,377
Disposiciones	-	-	-	(1,428)	(1,428)
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	(13)	(2,973)	(43)	139	(2,890)
SalDOS al 31 de diciembre de 2018	36,006	431,916	36,659	55,013	559,594
Adiciones	-	-	-	1,240	1,240
Disposiciones	-	-	-	(875)	(875)
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	(87)	(21,165)	(291)	(1,868)	(23,411)
SalDOS al 31 de diciembre de 2019	\$ 35,919	\$ 410,751	\$ 36,368	\$ 53,510	\$ 536,548

Depreciación acumulado	Terrenos	Campos de Golf	Otros Inmuebles	Mobiliario y equipo de Transporte	Total
SalDOS al 1 de enero de 2017	\$ -	\$ (215,153)	\$ (14,413)	\$ (22,275)	\$ (251,841)
Adiciones	-	(19,659)	(1,746)	(2,966)	(24,371)
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	-	14,933	62	725	15,720
SalDOS al 1 de enero de 2018	-	(219,879)	(16,097)	(24,516)	(260,492)
Adiciones	-	(19,984)	(1,750)	(3,264)	(24,998)
Disposiciones	-	-	-	1,267	1,267
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	-	1,386	4	44	1,434
SalDOS al 31 de diciembre de 2018	-	(238,477)	(17,843)	(26,469)	(282,789)
Adiciones	-	(20,000)	(1,742)	(3,822)	(25,564)
Disposiciones	-	-	-	540	540
Efectos de conversión de operaciones extranjeras	-	14,227	73	901	15,201
SalDOS al 31 de diciembre de 2019	\$ -	\$ (244,250)	\$ (19,512)	\$ (28,850)	\$ (292,612)
SalDOS netos al 31 de diciembre de 2019	\$ 35,919	\$ 166,501	\$ 16,856	\$ 24,660	\$ 243,936

9. ACTIVOS POR DERECHO DE USO

a) Activos por derecho de uso	Edificios	Vehículos	Total
Costo			
Aplicación inicial IFRS 16	\$ 52,255	\$ 6,031	\$ 58,286
Adiciones	106	946	1,052
Bajas	-	(596)	(596)
SalDOS al 31 de diciembre de 2019	52,361	6,381	58,742
Activos por derechos de uso			
Depreciación del ejercicio			
Cambio del periodo	(5,059)	(2,493)	(7,552)
SalDO al 31 de diciembre de 2019	(5,059)	(2,493)	(7,552)

Activos por derecho de uso	Edificios	Vehículos	Total
Valor en libros			
Al inicio de 2019	52,255	6,031	58,286
Al 31 de diciembre de 2019	47,302	3,888	51,190
Importes reconocidos en estado consolidado de resultados y otros resultados integrales			
Gasto por depreciación del activo por derechos de uso	7,552	-	-
Gasto financiero causado por los pasivos por arrendamiento	2,794	-	-
Gasto relacionado a arrendamientos de activos de bajo valor	9,644	-	-
b) Pasivos por arrendamiento	2019		
Corto plazo	\$ 8,641		
Largo plazo	43,585		
	\$ 52,226		

10. INVERSIÓN EN NEGOCIOS CONJUNTOS

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

Nombre del negocio conjunto	Actividad principal	Lugar de constitución y operaciones	Proporción de participación accionaria y poder de voto		
			2019	2018	2017
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	Sector inmobiliario	México	50%	50%	50%
SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V.	Sector inmobiliario	México	50%	50%	50%
Fideicomiso CIB 2182	Sector inmobiliario	México	50%	50%	50%
VH Patrimonial S.A.P.I.	Sector Inmobiliario	México	27.5%	27.5%	27.5%

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

- De conformidad con un acuerdo de accionistas, la Entidad posee el 50% del derecho a voto en las asambleas de accionistas de Promotora el Estero, S.A. de C.V., SHC Residence Nayarit, S. de R.L. de C.V., Fideicomiso CIB 2182 y el 27.50% en VH Patrimonial, S.A.P.I.
- La fecha de cierre para efectos de informe de los negocios conjuntos es la misma que para la Entidad.

Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 los importes de los negocios conjuntos son:

	Inversión			Participación en el resultados		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C.V. ⁽ⁱ⁾	\$ 242,895	\$ 243,062	\$ 205,420	\$ (167)	\$ (788)	\$ (133)
Promotora el Estero, S.A. de C.V. ^{(ii)(v)}	149,093	151,960	143,453	(3,127)	(5,634)	7,099
Fideicomiso CIB 2182 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	41,337	12,373	86,212	53,019	17,442	26,644
VH Patrimonial, S.A.P.I. ^(iv)	42,518	50,000	32,500	(7,482)	-	-
	\$ 475,843	\$ 457,395	\$ 467,585	\$ 42,243	\$ 11,020	\$ 33,610

- Durante el ejercicio de 2018 se realizaron distribuciones de patrimonio en el Fideicomiso CIB 2182 por \$84,550 conforme a contrato de Fideicomiso.
- El pasado 14 de septiembre de 2018 se aportó \$17,500 a VH Patrimonial, S.A.P.I. conforme al acuerdo de plan de aportaciones autorizado por los socios.
- Durante el ejercicio de 2019 se realizaron distribuciones de patrimonio en el Fideicomiso CIB 2182 por \$26,922 conforme a contrato de Fideicomiso.
- Durante el ejercicio de 2018 se realizaron aportaciones por \$38,429 a SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C.V. conforme al acuerdo de plan de aportaciones autorizado por los socios.
- En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 11 de diciembre de 2017, se aprobó realizar una capitalización a la parte variable del capital social del pasivo a cargo de Promotora el Estero S.A. de C.V. y a favor de Dine S.A.B. de C.V. que asciende a \$37,128

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

	2019	2018	2017
SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V.:			
Activos	\$ 584,680	\$ 487,408	\$ 411,210
Pasivos	\$ 98,890	\$ 1,284	\$ 370
Capital contable	\$ 485,790	\$ 486,123	\$ 410,840
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 242,895	\$ 243,061	\$ 205,420
Participación no controladora	\$ 242,895	\$ 243,062	\$ 205,420
Ingresos	\$ -	\$ -	\$ -
Utilidad (pérdida) neta del año	\$ (334)	\$ (1,576)	\$ (266)
Utilidad (pérdida) neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ (167)	\$ (788)	\$ (133)
Utilidad (pérdida) neta atribuible a la participación no controladora	\$ (167)	\$ (788)	\$ (133)

	2019	2018	2017
Promotora el Estero, S. A. de C. V.:			
Activos	\$ 430,588	\$ 443,417	\$ 435,251
Pasivos	\$ 132,402	\$ 139,497	\$ 148,345
Capital contable	\$ 298,186	\$ 303,920	\$ 286,906
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 149,093	\$ 151,960	\$ 143,453
Participación no controladora	\$ 149,093	\$ 151,960	\$ 143,453
Utilidad (pérdida) neta del año	\$ (6,254)	\$ (11,268)	\$ 14,198
Utilidad (pérdida) neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ (3,127)	\$ (5,634)	\$ 7,099

	2019	2018	2017
Fideicomiso CIB 2182:			
Activos	\$ 631,081	\$ 574,226	\$ 499,154
Pasivos	\$ 548,407	\$ 549,479	\$ 326,730
Capital contable	\$ 82,674	\$ 24,747	\$ 172,424
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 41,337	\$ 12,374	\$ 86,212
Participación no controladora	\$ 41,337	\$ 12,373	\$ 86,212
Utilidad (pérdida) neta del año	\$ 106,038	\$ 34,883	\$ 53,287
Utilidad (pérdida) neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 53,019	\$ 17,442	\$ 26,644
Utilidad (pérdida) neta atribuible a la participación no controladora	\$ 53,019	\$ 17,441	\$ 26,643

11. OTROS ACTIVOS

	2019	2018	2017
Pagos anticipados de comisiones	\$ 37,933	\$ 98,382	\$ 101,272
Depósitos en garantía	4,510	4,625	4,694
Otros pagos anticipados	4,052	5,365	300
	\$ 46,495	\$ 108,372	\$ 106,266

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a. Políticas contables significativas

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

b. Categorías de instrumentos financieros

Las principales categorías de los instrumentos financieros son:

	2019	2018	2017
Activos financieros:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 457,705	\$ 716,538	\$ 903,778
Cuentas y documentos por cobrar	83,555	129,858	116,756
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	69,618	137,750	39,884
Pasivos financieros:			
Costo amortizado:			
Deuda financiera	\$ 324,000	\$ 360,000	\$ 422,566
Cuentas por pagar a contratistas	11,318	20,074	6,339
Cuentas por pagar a partes relacionadas	173,347	186,414	202,016
Pasivo por arrendamiento	66,214	-	-
Otras cuentas por pagar	706,161	681,296	467,410

c. Objetivos de la administración del riesgo financiero

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

d. Riesgo de mercado

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

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

e. Riesgo cambiario

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

La posición monetaria en moneda extranjera, es como sigue:

	Miles de dólares estadounidenses		
	2019	2018	2017
Activos monetarios	18,616	30,923	22,374
Pasivos monetarios	(37,171)	(49,864)	(33,797)
Posición pasiva - Neta	(18,955)	(18,941)	(11,423)

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

	31 de diciembre de		18 de marzo de	
	2019	2018	2017	2020
Dólar bancario	18.9445	19.6829	19.7867	21.9288

- 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 \$18,955, \$18,941 y \$11,423 al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 respectivamente, esto es principalmente atribuible a la exposición de los saldos de las cuentas por cobrar y por pagar en dólares al final del periodo sobre el que se informa, lo cual representa menos del 1% del capital contable a esas fechas.

f. Riesgo de tasas de interés

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

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

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

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

Con respecto de la deuda contratada el pasado 27 de junio de 2018, La entidad está obligada a pagar intereses ordinarios sobre saldos insolutos a razón de aplicar una tasa fija ordinaria anual del 12.14%.

g. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que las contrapartes incumplan sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida para la Entidad. En el caso de la Entidad, el principal riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes y de manera poco significativa de los clientes. Respecto al efectivo y equivalentes, la Entidad tiene como política únicamente llevar a cabo transacciones con instituciones de reconocida reputación y alta calidad crediticia. Las cuentas por cobrar están limitadas a \$57,608, \$109,278 y \$95,853 al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, respectivamente y por las cuales la Entidad tiene políticas de crédito y cobranza que incluyen la revisión periódica y el establecimiento de reservas cuando se consideran necesarias. La exposición máxima al riesgo de crédito asciende aproximadamente a \$610,878, \$984,146 y \$1,060,418 al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, respectivamente.

h. Riesgo de liquidez

La Entidad administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas y créditos bancarios, mediante la vigilancia continua de flujos de efectivo proyectados y reales. Los vencimientos de la deuda a largo plazo se presentan en la Nota 12. 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:

2019	Menos de 1 año	Desde 1 año y menos de 5	Mayor a 5 años	Total
Deuda financiera	\$ 106,538	\$ 287,920	\$ -	\$ 394,458
Cuentas por pagar a contratistas	11,318	-	-	11,318
Cuentas por pagar a partes relacionadas	20,048	153,299	-	173,347
Pasivo por arrendamiento	8,918	21,126	36,170	66,214
Acreedores diversos	105,696	600,465	-	706,161
Total	\$ 252,518	\$ 1,062,810	\$ 36,170	\$ 1,351,498

2018	Menos de 1 año	Desde 1 año y menos de 5	Total
Deuda financiera	\$ 76,064	\$ 394,458	\$ 470,522
Cuentas por pagar a contratistas	20,074	-	20,074
Cuentas por pagar a partes relacionadas	25,121	161,293	186,414
Acreedores diversos	141,843	539,453	681,296
Total	\$ 263,102	\$ 1,095,204	\$ 1,358,306

2017	Menos de 1 año	Desde 1 año y menos de 5	Total
Deuda financiera	\$ 171,634	\$ 324,407	\$ 496,041
Cuentas por pagar a contratistas	6,339	-	6,339
Cuentas por pagar a partes relacionadas	12,183	189,833	202,016
Acreedores diversos	154,498	312,912	467,410
Total	\$ 344,654	\$ 827,152	\$ 1,171,806

i. Valor razonable de los instrumentos financieros

- Valor razonable de los instrumentos financieros registrados al costo amortizado

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

	2019		2018		2017	
	Valor en Libros	Valor razonable	Valor en Libros	Valor razonable	Valor en Libros	Valor razonable
Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:						
Deuda financiera	\$ 324,000	\$ 334,309	\$ 360,000	\$ 361,672	\$ 422,566	\$ 441,048

Jerarquía del valor razonable al 31 de diciembre de 2019

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:				
Deuda financiera	\$ -	\$ 334,309	\$ -	\$ 334,309

Jerarquía del valor razonable al 31 de diciembre de 2018

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:				
Deuda financiera	\$ -	\$ 361,672	\$ -	\$ 361,672

Jerarquía del valor razonable al 31 de diciembre de 2017

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:				
Deuda financiera	\$ -	\$ 441,048	\$ -	\$ 441,048

13. DEUDA FINANCIERA

	2019	2018	2017
Garantizados -			
Préstamos bancarios	\$ 324,000	\$ 360,000	\$ 422,566

Resumen de acuerdos de préstamos

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

A la fecha del 26 de junio de 2018 la Entidad liquida las deudas que se tenían a la fecha antes mencionada.

El 27 de junio de 2018, la Entidad a través de su subsidiaria Promociones Bosques, S.A. de C.V., contrató un crédito con Banco Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa y Grupo Financiero Ve Por Más, S.A. de C.V. por \$360,000, el cual genera intereses ordinarios sobre saldos insolutos a razón de aplicar una tasa fija ordinaria anual del 12.14% todos los intereses son pagaderos mensualmente. El capital es pagadero a partir del mes de junio de 2019 a un plazo de 60 meses con vencimientos semestrales.

Dicho financiamiento establece obligaciones de hacer y no hacer para la Entidad; adicionalmente, requiere que, con base en los estados financieros consolidados, se mantengan determinadas razones y proporciones financieras; al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 la Entidad ha cumplido con estas obligaciones.

Los vencimientos de la deuda financiera al 31 de diciembre de 2019 son:

Año	
2020	\$ 72,000
2021	108,000
2022	144,000
	\$ 324,000

14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR Y ANTICIPOS DE CLIENTES

	2019	2018	2017
Acreedores diversos ⁽ⁱ⁾	\$ 706,161	\$ 681,296	\$ 467,410
Ingresos diferidos	11,320	70,693	70,264
Anticipos de clientes	465,989	1,631,536	1,522,272
	\$ 1,183,470	\$ 2,383,525	\$ 2,059,946

(i) El saldo de acreedores diversos al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 incluye depósitos de membresías que se cobran a quienes adquieren propiedades en el proyecto Punta Mita, mismas que podrán ser reembolsadas sin intereses, a partir de la reexpedición y cobro por el club a un nuevo miembro de la membresía cancelada, de conformidad con las estipulaciones sobre "transmisión de membresías" en el "plan de membresías" por un importe de \$397,862, \$352,791 y \$306,386 respectivamente.

Los intereses por pagar de los préstamos mencionados en la Nota 12, se encuentran registrados en acreedores diversos. Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, ascienden a \$437, \$486 y \$3,619, respectivamente.

15. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

La Entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2019, 2018 y 2017 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

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

	2019	2018	2017
ISR:			
Causado	\$ 11,227	\$ 13,055	\$ 6,478
Diferido	82,203	(95,292)	59,864
	\$ 93,340	\$ (82,237)	\$ 66,342

Impuesto diferido del efecto de conversión reconocido en otras partidas de utilidad integral:

	2019	2018	2017
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	\$ 32,913	\$ 8,343	\$ 52,695

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

	2019	2018	2017
Activo (pasivo) por ISR diferido:			
Cuentas por cobrar pendientes de acumular	\$ 284,182	\$ 602,843	\$ 592,618
Terrenos en breña, urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso	(343,927)	(609,805)	(727,680)
Inmuebles, mobiliario y equipo	13,078	7,335	2,044
Otros activos	(11,979)	(26,809)	(29,835)
Anticipos de clientes	29,328	64,872	50,792
Reservas acumuladas	11,948	15,028	18,750
Anticipos a contratistas	(2,412)	(3,361)	(14,219)
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	57,481	36,886	90,884
Total ISR diferido, neto	\$ 37,699	\$ 86,989	\$ (16,646)

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

	2019	2018	2017
Impuesto diferido activo	\$ 259,521	\$ 297,447	\$ 253,369
Impuesto diferido pasivo	(221,822)	(210,458)	(270,015)
Impuesto diferido activo (pasivo), neto	\$ 37,699	\$ 86,989	\$ (16,646)

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

	2019	2018	2017
Saldo inicial	\$ 86,989	\$ (16,646)	\$ (34,236)
Impuesto sobre la renta aplicado a resultados	(82,203)	95,292	(59,864)
Adquisición	-	-	24,759
Reconocidos en otros resultados integrales	32,913	8,343	52,695
Saldo final	\$ 37,699	\$ 86,989	\$ (16,646)

e. Saldos de impuestos diferidos:

ISR	Saldo al 31 de diciembre de 2017	Reconocido en resultados	Reconocido en otros resultados integrales	Saldo al 31 de diciembre de 2018	Reconocido en resultados	Reconocido en otros resultados integrales	Saldo al 31 de diciembre de 2019
Diferencias temporales:							
Cuentas por cobrar pendientes de acumular	\$ 592,618	\$ 10,225	\$ -	\$ 602,843	\$ (318,661)	\$ -	\$ 284,182
Terrenos en breña, urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso	(727,680)	112,486	5,389	(609,805)	237,549	28,329	(343,927)
Inmuebles, mobiliario y equipo	2,044	2,769	2,522	7,335	1,190	4,553	13,078
Otros activos	(29,835)	2,594	432	(26,809)	14,799	31	(11,979)
Anticipos de clientes	50,792	14,080	-	64,872	(35,544)	-	29,328
Reservas acumuladas	18,750	(3,722)	-	15,028	(3,080)	-	11,948
Anticipo de contratistas	(14,219)	10,858	-	(3,361)	949	-	(2,412)
	(107,530)	149,290	8,343	50,103	(102,798)	32,913	(19,782)
Pérdidas fiscales por recuperar:							
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	90,884	(53,998)	-	36,886	20,595	-	57,481
	90,884	(53,998)	-	36,886	20,595	-	57,481
	\$ (16,646)	\$ 95,292	\$ 8,343	\$ 86,989	\$ (82,203)	\$ 32,913	\$ 37,699

f. Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2019 son:

Año de vencimiento	Pérdidas amortizables
2020	\$ 73
2021	55
2022	14,088
2023	161,504
2024	50,040
2025	59,952
2026	27,844
2027	155,959
2028	94,541
2029	109,344
	\$ 673,400

g. En la determinación del impuesto sobre la renta diferido según incisos anteriores, no se incluyeron los siguientes efectos por las pérdidas fiscales por amortizar sobre las cuales no existe una alta probabilidad de que puedan recuperarse:

Año de vencimiento	Reserva de pérdidas
2020	\$ 73
2021	55
2022	14,088
2023	161,504
2024	50,040
2025	59,952
2026	27,844
2027	95,849
2028	14,528
2029	57,865
	\$ 481,798

h. La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva de la utilidad antes de provisiones es como sigue:

	2019	2018	2017
Tasa legal	30%	30%	30%
Mas (menos):			
Gastos no deducibles, ingresos no acumulables y otros	(11)	(105)	(1)
Reserva de pérdidas fiscales y otros – Neta de disminuciones por recuperación del beneficio	33	(13)	(5)
Tasa efectiva	52%	(88%)	24%

16. CAPITAL CONTABLE

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

	Número de acciones			Importe		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Capital fijo (Serie A)	324,883,867	324,883,867	324,883,867	\$ 1,056,952	\$ 1,056,952	\$ 1,105,685
Capital variable (Serie B)	310,846,189	310,846,189	310,846,189	1,011,285	1,011,285	1,057,912
Total	635,730,056	635,730,056	635,730,056	\$ 2,068,237	\$ 2,068,237	\$ 2,163,597

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

b. En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 29 de abril de 2019, se aprobó realizar un pago de dividendos a los accionistas de la Entidad con cargo contable a la cuenta de resultados acumulados de ejercicios anteriores, por la cantidad de \$100,000.

c. En Asamblea General Extraordinaria de accionistas celebrada el 24 de septiembre de 2018, se aprobó realizar una distribución en efectivo a los accionistas, mediante una reducción en el capital social de la sociedad por la cantidad de \$95,360 de la reducción de capital social antes mencionada, la cantidad de \$48,733 corresponde a la parte fija y \$46,627 a la parte variable.

d. En Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas celebrada el 24 de abril de 2017, se aprobó realizar una distribución en efectivo a los accionistas, mediante una reducción en el capital social de la sociedad por la cantidad de \$80,102. De la reducción de capital social antes mencionada, la cantidad de \$40,935 corresponde a la parte fija y \$39,167 a la parte variable.

Las reducciones de capital mencionadas no implicaron una disminución en el número de las acciones de la Entidad.

e. Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, su importe a valor nominal asciende a \$51,425, \$39,622 y \$22,006.

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

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

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

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

La Entidad está constituida como una S.A.B. de C.V. en términos de la Ley General de Sociedades Mercantiles. El capital mínimo fijo al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 es de \$1,056,951, \$1,056,951 y \$1,105,684 respectivamente en miles de pesos mexicanos.

17. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA

	2019	2018	2017
Saldo al inicio del año	\$ 914	\$ 200,350	\$ 198,210
Participación en el resultado del año	(468)	(2,819)	14,490
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(22)	49	(2,458)
Reembolso de capital participación no controladora	-	(193,204)	(9,892)
Dividendo de participación no controladora ⁽¹⁾	-	(3,462)	-
Saldo al final del año	\$ 424	\$ 914	\$ 200,350

1) En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 3 de diciembre de 2018, se aprobó decretar un dividendo a los accionistas de la sociedad por la cantidad de \$7,000 provenientes de cuentas de capital contable. Este reembolso no afectó la tenencia accionaria de la sociedad.

Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 los importes de las Entidades con participación no controladora son:

	Inversión			Participación no controladora		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Holding Dicomex, S.A. de C.V.	\$ 175	\$ 168	\$ 163	\$ 8	\$ 5	\$ 1
Resort Club Punta Mita, S. de R.L. de C.V.	249	746	8,077	(476)	(3,918)	3,881
Bosques de Chiluca, S.A. de C.V.	-	-	192,110	-	1,094	10,608
	\$ 424	\$ 914	\$ 200,350	\$ (468)	\$ (2,819)	\$ 14,490

2) Un resumen de la información respecto de las Entidades con participación no controladora se detalla a continuación. La información financiera resumida que se presenta a continuación representa los importes que se muestran en los estados financieros de la Entidad preparados de acuerdo con las IFRS.

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

	2019	2018	2017
Holding Dicomex, S.A. de C.V.:			
Activos	\$ 350	\$ 335	\$ 326
Capital contable	\$ 350	\$ 335	\$ 326
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 175	\$ 167	\$ 163
Participación no controladora	\$ 175	\$ 168	\$ 163
Utilidad (pérdida) neta del año	\$ 15	\$ 9	\$ 2
Utilidad (pérdida) neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 7	\$ 4	\$ 1
Utilidad (pérdida) neta atribuible a la participación no controladora	\$ 8	\$ 5	\$ 1

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

	2019	2018	2017
Resort Club Punta Mita, S. de R.L. de C.V.:			
Activos	\$ 8,391	\$ 10,817	\$ 17,944
Pasivos	\$ 7,888	\$ 9,308	\$ 1,613
Capital contable	\$ 503	\$ 1,509	\$ 16,331
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 254	\$ 763	\$ 8,254
Participación no controladora	\$ 249	\$ 746	\$ 8,077
Ingresos	\$ -	\$ -	\$ 10,764
Utilidad neta del año	\$ (962)	\$ (7,922)	\$ 7,847
Utilidad neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ (486)	\$ (4,004)	\$ 3,966
Utilidad neta atribuible a la participación no controladora	\$ (476)	\$ (3,918)	\$ 3,881

En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 3 de diciembre de 2018, se aprobó efectuar un reembolso de capital a los accionistas de la sociedad por la cantidad de \$7,000 provenientes de cuentas de capital contable. Este reembolso no afectó la tenencia accionaria de la sociedad.

En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 31 de agosto de 2017, se aprobó efectuar un reembolso de capital a los accionistas de la sociedad por la cantidad de \$20,000 provenientes de cuentas de capital contable. Este reembolso no afectó la tenencia accionaria de la sociedad y pagadera dentro de 4 meses contados a partir de la fecha de la Asamblea.

18. OPERACIONES EN MONEDAS DISTINTAS AL PESO MEXICANO

a. La Entidad valuó sus activos y pasivos en monedas distintas al peso mexicano, representados principalmente por dólares estadounidenses a los tipos de cambio en vigor al cierre de cada ejercicio, ya que se espera utilizar los activos en moneda extranjera para liquidar pasivos en dicha moneda. La posición en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 se muestra en la Nota 11 e).

b. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, la Entidad efectuó operaciones en monedas distintas al peso mexicano que se convirtieron y registraron en pesos, al tipo de cambio vigente en la fecha de cada operación. Las operaciones fueron como sigue:

	(Miles de dólares estadounidenses)		
	2019	2018	2017
Ventas netas	36,413	38,969	31,379
Ingreso por intereses	312	290	294
Otros ingresos	1,374	842	1,887
Gastos de administración	(1,196)	(1,388)	(1,922)
Gastos de venta	(3,131)	(2,116)	(2,925)
Gastos por intereses	(61)	(48)	(45)

c. Los tipos de cambio en pesos, se muestran en la Nota 11 e).

19. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

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

	2019	2018	2017
Con afiliadas:			
Servicios administrativos	\$ (85,991)	\$ (64,608)	\$ (39,678)
Compra de activo	-	-	24,830
Arrendamiento	(6,183)	(6,011)	(5,627)
Con otras partes relacionadas:			
Ingresos por venta de bienes	\$ -	\$ 203,621	\$ 31,448
Ingresos por servicios	18,831	9,353	30,751
Honorarios	(424)	(565)	(500)

b. La Entidad tiene celebrados contratos de comisiones con partes relacionadas, cuyos importes ascendieron a \$6,110 y \$7,922 al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente.

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

	2019	2017	2017
Por cobrar-			
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	\$ 6,956	\$ 4,679	\$ 8,859
Directivos	14,173	8,759	30,118
Fideicomiso CIB 2182	48,489	124,312	907
	\$ 69,618	\$ 137,750	\$ 39,884
Por pagar-			
Grupo KUO, S.A.B. de C.V.	\$ 122,122	\$ 124,910	\$ 125,470
Accionistas	34,782	39,942	74,118
Aeropycsa, S. A. de C. V.	585	1,512	2,306
SHC Residence Nayarit S. de R.L. de C.V.	-	19,908	-
Desc Corporativo, S. A. de C. V.	15,858	142	122
	\$ 173,347	\$ 186,414	\$ 202,016

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

	2019	2017	2017
Beneficios directos	\$ 43,560	\$ 60,145	\$ 51,920

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

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

20. INTEGRACIÓN DE COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Costos de venta

	2019	2017	2017
Costo de Vta Bienes inmobiliarios	\$ 1,188,214	\$ 832,152	\$ 622,960
Otros Costos Inmobiliarios	203,809	200,788	170,149
Comisiones	90,316	52,184	46,794
	\$ 1,482,339	\$ 1,085,124	\$ 839,903

Gastos de operación

	2019	2017	2017
Publicidad y mercadotecnia	\$ 23,601	\$ 27,092	\$ 31,912
Otros gastos de venta y mercadotecnia	6,519	7,823	7,269
Sueldos y Beneficios a empleados	95,429	109,860	92,200
Gastos de reestructura	24,628	-	-
Honorarios y servicios admvos	78,326	65,625	55,212
Mantenimiento y reparaciones	58,363	59,617	58,002
IVA en gastos	38,890	34,305	27,912
Impuestos y derechos	10,084	22,202	17,961
Otros gastos de administración	5,756	25,953	22,560
	\$ 341,596	\$ 352,477	\$ 313,028

21. 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 ha desarrollado villas con la marca Four Seasons. Así mismo, se están comercializando lotes de los proyectos "Kupuri", "Iyari", "Bahía Signatures Estates", "Porta Fortuna" y "Marietas". 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.

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.

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 y segundo edificio de 26 departamentos de "Villas del Este", el primer edificio está vendió al 100%, el segundo está en proceso de venta.

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 2019	Costo 2019	Utilidad bruta
Punta Mita	\$ 904,918	\$ 664,489	\$ 240,429
Bosques de Santa Fe	988,543	754,766	233,777
La Estadía	71,024	43,346	27,678
Punta Ixtapa	14,145	12,165	1,980
Otros	8,370	7,573	797
	\$ 1,987,000	\$ 1,482,339	\$ 504,661

Proyecto	Ventas 2018	Costo 2018	Utilidad bruta
Punta Mita	\$ 921,314	\$ 672,347	\$ 248,967
Bosques de Santa Fe	456,628	345,198	111,430
Punta Ixtapa	45,252	35,758	9,494
Lagos de la Estadía	86,700	10,187	76,513
La Estadía	33,081	20,898	12,183
Otros	902	736	166
	\$ 1,543,877	\$ 1,085,124	\$ 458,753

Proyecto	Ventas 2017	Costo 2017	Utilidad bruta
Punta Mita	\$ 738,527	\$ 544,280	\$ 194,247
Punta Ixtapa	293,190	245,763	47,427
Lagos de la Estadía	391,139	49,078	342,061
Otros	2,548	782	1,766
	\$ 1,425,404	\$ 839,903	\$ 585,501

Los ingresos acumulados de la Entidad aumentaron progresivamente en 2019 y 2018 con respecto a 2017, debido a que se registraron ventas contratadas de los proyectos "Torres del Parque" perteneciente a Bosques de Santa Fe y "Punta Mita", que, de acuerdo a la normatividad contable vigente, hasta antes del presente período, no calificaban para ser registrados como ventas.

Los saldos de clientes son los siguientes

Proyecto	2019	2018	2017
Punta Mita	\$ 27,129	\$ 53,597	\$ 19,753
Punta Ixtapa	28,882	55,681	76,100
Bosques de Santa Fe	1,597	-	-
	\$ 57,608	\$ 109,278	\$ 95,853

Los saldos de inventarios son los siguientes:

Proyecto	2019	2018	2017
Punta Mita	\$ 2,446,976	\$ 2,718,599	\$ 2,914,789
Bosques de Santa Fe	417,712	978,507	1,012,527
Otros	334,413	366,059	160,975
Punta Ixtapa	132,734	126,734	133,583
Terreno Rosarito	87,194	87,194	87,194
La Estadía	45,383	67,527	45,617
Lagos de la Estadía	8,315	8,315	18,502
	\$ 3,472,727	\$ 4,352,935	\$ 4,373,187

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

Proyecto	2019	2018	2017
Punta Mita	\$ 208,338	\$ 240,361	\$ 261,239
Otros (principalmente oficinas)	35,598	36,444	36,804
	\$ 243,936	\$ 276,805	\$ 298,043

Los principales activos fijos con los que cuenta Dine al 31 de diciembre de 2019, 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	2019	2018	2017
Bosques de Santa Fe	\$ 228,341	\$ 1,084,223	\$ 1,188,462
Punta Mita	219,902	488,360	306,383
Punta Ixtapa	10,336	4,243	16,596
La Estadía	7,410	54,710	10,831
	\$ 465,989	\$ 1,631,536	\$ 1,522,272

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.

22. CONTINGENCIAS

La Entidad tiene juicios pendientes como resultado del curso normal de sus operaciones, incluidos algunos créditos fiscales derivados de revisiones realizadas por la autoridad. Tales juicios involucran incertidumbres y existe la posibilidad de que algunos pudieran ser resueltos en su contra. A la fecha de emisión de los estados financieros, la administración y sus asesores legales consideran que, con base en los elementos conocidos, cualquier pasivo resultante no afectaría de manera importante la situación financiera o los resultados de operación.

23. EVENTO SUBSECUENTE

Durante los primeros meses de 2020 apareció el Coronavirus COVID-19 y su reciente expansión global ha motivado una serie de medidas de contención en las diferentes geografías donde opera Dine. A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados, las consecuencias para Dine están en proceso de evaluación por parte de la Administración, sin embargo, los posibles impactos en la situación financiera y los flujos de efectivo consolidados, dependerán en gran medida de los efectos en los mercados locales y globalizados, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

24. AUTORIZACIÓN DE LA EMISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 18 de marzo de 2020 por el Director de Finanzas de Dine, Lic. Jorge Padilla Ezeta, consecuentemente, estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores y la Ley General de Sociedades Mercantiles. Los estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017, fueron aprobados en Asambleas Generales Ordinarias de Accionistas el 29 de abril de 2019 y 23 de abril de 2018, respectivamente.

Equipo Directivo

FERNANDO SENDEROS MESTRE

Presidente Ejecutivo y del Consejo de Administración

ALEJANDRO DE LA BARREDA GÓMEZ

Director General

RAMÓN F. ESTRADA RIVERO

Director Adjunto a la Dirección General y Director de Asuntos Jurídicos

ROGER PATRÓN GONZÁLEZ

Director Adjunto a la Dirección General

JORGE F. PADILLA EZETA

Director de Finanzas y Planeación

ALFREDO BONNIN ERALES

Director del Proyecto Punta Mita

SERAPIÓN FERNÁNDEZ SENDEROS

Director de los Proyectos Punta Gorda y Punta Ixtapa

ALFREDO MARRÓN ALCOCER

Director de Desarrollos Residenciales

Consejo de Administración

FERNANDO SENDEROS MESTRE

Consejero Relacionado
Presidente Ejecutivo y del Consejo de Administración de DINE y Grupo KUO

ALBERTO BAILLÈRES GONZÁLEZ

Consejero Independiente
Presidente Ejecutivo y Presidente del Consejo de Administración de Grupo Bal

FEDERICO FERNÁNDEZ SENDEROS

Consejero Relacionado
Presidente de Grupo Sim y Consejero Independiente de Grupo Chedraui

CARLOS GÓMEZ GÓMEZ

Consejero Relacionado
Presidente del Consejo de Administración de Estudia Más

VÍCTOR RIVERO MARTÍN

Consejero Independiente
Director General de Telehotel

ERNESTO VEGA VELASCO

Consejero Independiente
Consejero Independiente de Empresas

ALEJANDRO DE LA BARREDA GÓMEZ

Consejero Relacionado
Director General de DINE y Grupo KUO

JOSÉ MANUEL CANAL HERNANDO

Consejero Independiente
Consejero Independiente, Comisario y Asesor en temas de Gobierno Corporativo

VALENTÍN DÍEZ MORODO

Consejero Independiente
Presidente de Grupo Nevadi Internacional

PRUDENCIO LÓPEZ MARTÍNEZ

Consejero Independiente
Presidente del Consejo de Administración de Sanvica

JAVIER ARRIGUNAGA GÓMEZ DEL CAMPO

Consejero Independiente
Presidente del Consejo de Administración de Grupo Aeroméxico y Asesor en Materia de Inversiones

ARTURO D'ACOSTA RUÍZ

Consejero Independiente
Director Ejecutivo en Grupo Financiero Actinver

RAMÓN F. ESTRADA RIVERO

Secretario del Consejo y Director Adjunto a la Dirección General de DINE y Grupo KUO

Comités Auxiliares del Consejo de Administración

COMITÉ DE AUDITORÍA

JOSÉ MANUEL CANAL HERNANDO

Presidente

ERNESTO VEGA VELASCO

Miembro independiente

ARTURO D'ACOSTA RUÍZ

Miembro independiente

RAMÓN F. ESTRADA RIVERO

Secretario

COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS

VALENTÍN DÍEZ MORODO

Presidente

VÍCTOR RIVERO MARTÍN

Miembro independiente

ERNESTO VEGA VELASCO

Miembro independiente

RAMÓN F. ESTRADA RIVERO

Secretario

Información para Grupos de Interés

OFICINAS CORPORATIVAS

Paseo de los Tamarindos 400 B, piso 28,
Bosques de las Lomas,
Ciudad de México, México, 05120
Tel. (52 55) 52.61.82.00

AUDITORES EXTERNOS

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

RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

Analistas e Inversionistas dirigirse a:
Antonia Gutiérrez Bonifaz
ir@dine.com.mx
Tel. (52 55) 52.61.80.00

INFORMACIÓN SOBRE ACCIONES

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

www.dine.com.mx

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

An aerial photograph of a coastline. The top half of the image shows the deep turquoise ocean with white foam from breaking waves. The bottom half shows a rugged, rocky shoreline with brown and tan tones. A white rectangular box is overlaid on the left side of the image.

dine.com.mx