

**COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES.  
P R E S E N T E**

En términos de lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 3, Inciso a), fracción I del artículo 33 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido reformadas de tiempo en tiempo (las “Disposiciones”); se hace constar que los estados presentados en términos de lo dispuesto en el primer párrafo del numeral 3, Inciso a), fracción I del artículo 33 de las Disposiciones, corresponden al periodo transcurrido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2012.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir al error a los inversionistas.

Se expide la presente constancia para todos los efectos legales a que haya lugar, en la Ciudad de México, Distrito Federal el 22 de marzo de 2013.

**Corporación GEO, S.A.B. DE C.V.**

Arg. Luis Orvañanos Lascurain  
Director General

L.C. Saúl Humberto Escarpulli Gómez  
Director General Adjunto de Finanzas

Lic. Jorge Isaac Garcidueñas de la Garza  
Director Corporativo Legal

## **Corporación Geo, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias**

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011, e Informe de los auditores independientes del 18 de febrero de 2013

**Corporación Geo, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias**

**Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados  
2012 y 2011**

| <b>Contenido</b>   | <b>Página</b> |
|--|---------------|
| Informe de los auditores independientes                    | 1             |
| Estados consolidados de posición financiera                | 3             |
| Estados consolidados de utilidad integral                  | 5             |
| Estados consolidados de variaciones en el capital contable | 6             |
| Estados consolidados de flujos de efectivo                 | 7             |
| Notas a los estados financieros consolidados               | 9             |

## Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Corporación Geo, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

### *Reporte de los estados financieros consolidados*

Hemos efectuado las auditorías de los estados financieros consolidados adjuntos de Corporación Geo, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la Entidad), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y 1 de enero de 2011 (fecha de transición), y los estados consolidados de utilidad integral, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

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

La administración de la Entidad es responsable por la preparación y la presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, así como del control interno que la administración de la Entidad determina necesario para poder preparar los estados financieros consolidados para que se encuentren libres de errores importantes, debido a fraude o error.

### *Responsabilidad de los Auditores Independientes*

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados con base en nuestras auditorías. Hemos realizado las auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planeemos y realicemos las auditorías de tal manera que permitan obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados están libres de errores importantes.

Una auditoría consiste en ejecutar procedimientos para obtener evidencia de auditoría que soporte las cifras y revelaciones de los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de los auditores, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores importantes en los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación de riesgos, los auditores consideran el control interno para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de la Entidad, con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de emitir una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la administración de la Entidad, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

(Continúa)

***Opinión***

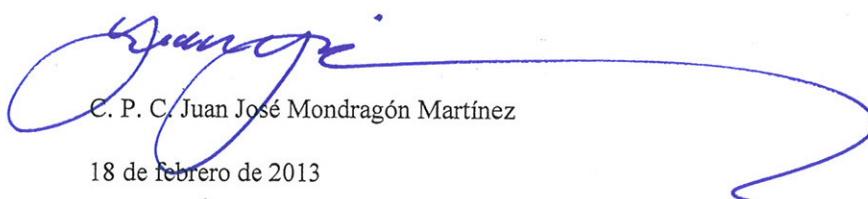
En nuestra opinión, los estados financieros consolidados antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Corporación Geo, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y 1 de enero de 2011 (fecha de transición), así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

***Énfasis de un asunto***

Como se describe en la Nota 2, la administración de la Entidad adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera el 1 de enero de 2011. Dicha adopción tuvo efectos en los importes previamente reportados en los estados financieros de la Entidad los cuales fueron presentados y preparados con base en las Normas de Información Financiera Mexicanas. Los efectos de la transición a Normas Internacionales de Información Financiera se presentan en la Nota 35. Este párrafo no modifica nuestra opinión respecto a la razonabilidad de estos estados financieros consolidados.

(Concluye)

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



C. P. C. Juan José Mondragón Martínez

18 de febrero de 2013

**Corporación Geo, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias**

**Estados consolidados de posición financiera**

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011 (fecha de transición 1 de enero de 2011)  
(En miles de pesos)

| <b>Activos:</b>  | Nota | 2012                 | 2011                 | Fecha de transición  |
|--|------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <i>Activo circulante</i>   |      |                      |                      |                      |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido              | 7    | \$ 2,276,838         | \$ 2,721,166         | \$ 2,228,429         |
| Cuentas por cobrar a clientes y documentos por cobrar                  | 8    | 1,269,192            | 1,053,315            | 525,299              |
| Inventarios inmobiliarios  | 9    | 13,118,356           | 14,182,833           | 13,893,782           |
| Pagos anticipados y otros activos                                      | 10   | <u>1,647,393</u>     | <u>1,382,828</u>     | <u>1,172,734</u>     |
| Total de activo circulante   |      | 18,311,779           | 19,340,142           | 17,820,244           |
| <i>Activo a largo plazo</i>  |      |                      |                      |                      |
| Inventarios inmobiliarios  | 9    | 14,863,608           | 14,282,502           | 9,546,181            |
| Propiedades de inversión   | 11   | 3,223,022            | 1,967,772            | 1,689,087            |
| Inversión en asociadas y fideicomisos                                  | 12   | 337,849              | 441,694              | 492,387              |
| Propiedades, planta, maquinaria y equipo                               | 13   | 3,275,577            | 3,217,908            | 2,838,075            |
| Otros activos  | 14   | 1,431,743            | 1,456,457            | 1,018,856            |
| Instrumentos financieros derivados                                     | 21   | <u>-</u>             | <u>429,778</u>       | <u>-</u>             |
| Total de activo a largo plazo  |      | 23,131,799           | 21,796,111           | 15,584,586           |
| Total de activo  |      | <u>\$ 41,443,578</u> | <u>\$ 41,136,253</u> | <u>\$ 33,404,830</u> |
| <b>Pasivos y capital contable</b>                                      |      |                      |                      |                      |
| <i>Pasivo circulante</i>   |      |                      |                      |                      |
| Préstamos de instituciones financieras                                 | 15   | \$ 3,526,490         | \$ 3,985,688         | \$ 2,486,571         |
| Porción circulante de la deuda a largo plazo                           | 18   | 657,201              | 657,135              | 296,647              |
| Porción circulante de arrendamientos financieros                       | 19   | 162,063              | 70,535               | 42,335               |
| Porción circulante de incentivos de maquinaria diferidos               | 32   | 71,388               | 76,720               | -                    |
| Obligaciones garantizadas por contratos de derechos de crédito futuros | 17   | 4,651,599            | 3,353,372            | 2,983,396            |
| Beneficios directos a los empleados                                    |      | 17,256               | 37,665               | 67,129               |
| Cuentas por pagar a proveedores de terrenos                            |      | 223,707              | 797,145              | 894,747              |
| Cuentas por pagar a proveedores  |      | 3,325,557            | 4,191,437            | 3,155,070            |
| Anticipos de clientes  |      | 1,176,368            | 2,678,725            | 2,955,128            |
| Impuestos, provisiones, gastos acumulados y otros                      | 16   | 1,807,292            | 2,490,741            | 1,899,976            |
| Impuesto sobre la renta  |      | <u>94,686</u>        | <u>128,590</u>       | <u>45,165</u>        |
| Total de pasivo circulante   |      | 15,713,607           | 18,467,753           | 14,826,164           |

(Continúa)

|   | Nota | 2012                 | 2011                 | Fecha de transición  |
|---|------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <i>Pasivo a largo plazo</i>                                 |      |                      |                      |                      |
| Deuda   | 18   | 10,046,332           | 8,912,915            | 6,297,622            |
| Proveedores de terrenos                                     |      | 68,956               | 194,727              | 555,303              |
| Arrendamientos financieros                                  | 19   | 418,325              | 327,028              | 157,764              |
| Incentivos de maquinaria diferidos                          | 32   | 472,368              | 639,335              |                      |
| Obligaciones por beneficios al retiro                       | 22   | 33,483               | 20,610               | 50,023               |
| Instrumentos financieros derivados                          | 21   | 317,080              |                      | 681,760              |
| Impuesto a la utilidad por pagar                            |      | 242,124              | 319,952              | 443,286              |
| Impuestos a la utilidad diferidos                           | 29   | <u>2,801,351</u>     | <u>2,147,785</u>     | <u>1,532,979</u>     |
| Total de pasivo a largo plazo                               |      | <u>14,400,019</u>    | <u>12,562,352</u>    | <u>9,718,737</u>     |
| Total de pasivo   |      | <u>30,113,626</u>    | <u>31,030,105</u>    | <u>24,544,901</u>    |
| <i>Capital contable</i>                                     |      |                      |                      |                      |
| Capital aportado  | 24   | 124,502              | 124,502              | 123,475              |
| Prima en suscripción de acciones                            |      | 1,054,690            | 933,723              | 817,486              |
| Reserva para recompra de acciones                           |      | 991,445              | 867,918              | 974,434              |
| Utilidades acumuladas                                       |      | <u>7,315,277</u>     | <u>6,261,858</u>     | <u>5,001,368</u>     |
| Capital contable atribuible a la participación controladora |      | 9,485,914            | 8,188,001            | 6,916,763            |
| Participación no controladora                               | 25   | <u>1,844,038</u>     | <u>1,918,147</u>     | <u>1,943,166</u>     |
| Total de capital contable                                   |      | <u>11,329,952</u>    | <u>10,106,148</u>    | <u>8,859,929</u>     |
| Total Pasivos y capital contable                            |      | <u>\$ 41,443,578</u> | <u>\$ 41,136,253</u> | <u>\$ 33,404,830</u> |

(Concluye)

Arq. Luis Orvañanos Lascurain  
Presidente del Consejo de Administración y  
Director General

C.P. Daniel Alejandro Geové Gómez  
Director General Adjunto de Administración

C.P. Saúl H. Escarpulli Gómez  
Director General Adjunto de Finanzas

Lic. Jorge Isaac Garcidueñas de la Garza  
Director Corporativo Legal

**Corporación Geo, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias**

**Estados consolidados de utilidad integral**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011

(En miles de pesos, excepto por la utilidad básica por acción que se expresa en pesos)

|   | Nota | 2012          | 2011          |
|---|------|---------------|---------------|
| Ingresos por ventas inmobiliarias   |      | \$ 19,078,310 | \$ 20,104,821 |
| Costos por ventas inmobiliarias   |      | (13,031,420)  | (13,718,533)  |
| Utilidad bruta  |      | 6,046,890     | 6,386,288     |
| <br>Gastos de venta   |      | (1,583,732)   | (1,624,125)   |
| Gastos generales y de administración  |      | (1,554,870)   | (1,574,665)   |
| Otros ingresos  | 28   | 118,746       | 26,832        |
|   |      | (3,019,856)   | (3,171,958)   |
| <br>Utilidad de operación   |      | 3,027,034     | 3,214,330     |
| <br>Ingresos financieros  |      | 49,662        | 90,569        |
| Costos financieros (Neto de intereses capitalizados por \$952,626<br>y \$938,700 , respectivamente) | 27   | (1,198,086)   | (924,340)     |
| Ganancia (pérdida) por diferencias en tipos de cambio   |      | 195,582       | (40,759)      |
| (Pérdida) por valuación de instrumentos financieros derivados                                       | 21   | (57,301)      | (69,531)      |
|   |      | (1,010,143)   | (944,061)     |
| <br>Método de participación en los resultados de asociadas  |      | (35,000)      | (87,034)      |
| <br>Utilidad antes de impuestos a la utilidad   |      | 1,981,891     | 2,183,235     |
| <br>Impuestos a la utilidad   | 29   | (653,566)     | (599,286)     |
| <br>Utilidad neta e integral consolidada  |      | \$ 1,328,325  | \$ 1,583,949  |
| <br>Utilidad neta integral atribuible a:  |      |               |               |
| Participación controladora  |      | \$ 1,053,419  | \$ 1,260,490  |
| Participación no controladora   |      | 274,906       | 323,459       |
| <br>Utilidad neta integral consolidada  |      | \$ 1,328,325  | \$ 1,583,949  |
| <br><i>Resultado por acción</i>   |      |               |               |
| Utilidad por operaciones continuas por acción   |      | \$ 2.40       | \$ 2.88       |

Corporación Geo, S.A. B. de C. V. y Subsidiarias

# Estados consolidados de variación

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011  
(En miles de pesos)

## Estados consolidados de variaciones en el capital contable

|  | Capital social | Prima en emisión de acciones | Reserva para recompra de acciones | Utilidades acumuladas | Total participación controladora | Participación no controladora | Total                  |
|--|----------------|------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|----------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| <b>Resultados acumulados</b>                       |                |                              |                                   |                       |                                  |                               |                        |
| Saldos al 1 de enero de 2011 (fecha de transición) | \$ 123,475     | \$ 817,486                   | \$ 974,434                        | \$ 5,001,368          | \$ 6,916,763                     | \$ 1,943,166                  | \$ 8,859,929           |
| Apertura de la participación no controladora       | -              | -                            | -                                 | -                     | -                                | 700,392<br>(1,048,870)        | 700,392<br>(1,048,870) |
| Retiro de la participación no controladora         | 1,027          | -                            | -                                 | -                     | -                                | -                             | -                      |
| Capital por plan de acciones                       | -              | 116,237                      | -                                 | -                     | 1,027                            | -                             | 1,027                  |
| Valor razonable por plan de acciones               | -              | -                            | (1,027)                           | -                     | 116,237                          | -                             | 116,237                |
| Recompra de acciones                               | -              | -                            | (105,489)                         | -                     | (1,027)                          | -                             | (1,027)                |
| Recompra de acciones propias                       | -              | -                            | -                                 | -                     | (105,489)                        | -                             | (105,489)              |
| Utilidad integral del año                          | -              | -                            | -                                 | 1,260,490             | 1,260,490                        | 393,459                       | 1,583,949              |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>           | <b>124,502</b> | <b>933,723</b>               | <b>867,918</b>                    | <b>6,261,858</b>      | <b>8,188,001</b>                 | <b>1,918,147</b>              | <b>10,106,148</b>      |
| <br>Prima en suscripción de acciones               |                |                              |                                   |                       |                                  |                               |                        |
| Apertura de la participación no controladora       | -              | 120,967                      | -                                 | -                     | 120,967                          | -                             | 120,967                |
| Retiro de la participación no controladora         | -              | -                            | -                                 | -                     | -                                | 632,803<br>(981,818)          | 632,803<br>(981,818)   |
| Recompra de acciones propias                       | -              | -                            | 123,527                           | -                     | 123,527                          | -                             | 123,527                |
| Utilidad integral del año                          | -              | -                            | -                                 | 1,053,419             | 1,053,419                        | 274,906                       | 1,328,325              |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>           | <b>124,502</b> | <b>1,054,680</b>             | <b>\$ 991,445</b>                 | <b>\$ 7,315,277</b>   | <b>\$ 9,485,914</b>              | <b>\$ 1,844,038</b>           | <b>\$ 11,329,952</b>   |

**Corporación Geo, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias**

**Estados consolidados de flujos de efectivo**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011  
(En miles de pesos)

|  | Nota | 2012             | 2011             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>         |      |                  |                  |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad                      |      | \$ 1,981,891     | \$ 2,183,235     |
| Ajustes por:   |      |                  |                  |
| Ganancia por revaluación de propiedades de inversión           | 28   | (65,805)         | -                |
| Depreciación y amortización de activos a largo plazo           |      | 422,873          | 397,710          |
| Incentivos de maquinaria diferidos                             |      | (72,915)         | (93,182)         |
| Ganancia en venta de propiedades, planta y equipos             |      | -                | (74,340)         |
| Pérdida por valuación de instrumentos financieros derivados    |      | 57,301           | 69,531           |
| Costos financieros reconocidos en resultados                   |      | 1,198,086        | 924,340          |
| (Ganancia) pérdida por valor razonable del plan de acciones    |      | -                | 116,237          |
| Ganancia en recompra de acciones                               |      | -                | (1,027)          |
| Utilidad en venta de asociada                                  |      | (1,225)          | -                |
| Participación en asociadas                                     |      | 35,000           | 87,034           |
| Pérdida por diferencias en tipo de cambio                      |      | 64,920           | 24,353           |
|  |      | <u>3,620,126</u> | <u>3,633,891</u> |
| <b>Cambios en el capital de trabajo</b>                        |      |                  |                  |
| (Incremento) decremento en:                                    |      |                  |                  |
| Cuentas por cobrar a clientes y documentos por cobrar          | 6    | (374,594)        | (526,913)        |
| Inventarios inmobiliarios                                      | 6    | (1,611,804)      | (4,667,277)      |
| Pagos anticipados y otros activos                              |      | (78,943)         | 130,955          |
| (Decremento) incremento:                                       |      |                  |                  |
| Cuentas por pagar a proveedores                                | 6    | (645,643)        | 859,191          |
| Anticipos de clientes  |      | (1,502,357)      | (278,261)        |
| Impuestos, gastos acumulados y otros                           | 6    | 458,607          | 485,997          |
| Efectivo recibido por incentivos de maquinaria diferidos       |      | -                | 809,237          |
| Impuestos a la utilidad pagados                                |      | (77,828)         | (45,445)         |
| Pagos provisionales de impuestos a la utilidad efectuados      |      | (233,052)        | (318,087)        |
| Beneficios a los empleados                                     |      | 12,873           | (29,413)         |
| Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación    |      | <u>(432,615)</u> | <u>53,875</u>    |
| <b>Flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>         |      |                  |                  |
| Adquisición de otros activos                                   |      | (20,466)         | (556,566)        |
| Adquisición de propiedades, planta y equipo                    |      | (182,925)        | (700,785)        |
| Inversión en asociadas y fideicomisos                          |      | (2,799)          | (155,179)        |
| Rembolso de asociadas y fideicomisos                           |      | 1,939            | 16,643           |
| Adquisición de subsidiaria – Neto de efectivo                  |      | -                | 37,013           |
| (Bajas) ventas de propiedades, planta y equipo y otros activos |      | (47,407)         | <u>765,739</u>   |
| Flujo neto de efectivo de actividades de inversión             |      | <u>(251,658)</u> | <u>(593,135)</u> |

(Continúa)

|  | 2012                    | 2011                    |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:</b>                                   |                         |                         |
| Efectivo recibido por préstamos obtenidos  | 15,455,430              | 16,761,709              |
| Pago de préstamos  | (14,156,508)            | (13,722,219)            |
| Capital adicional para la compra de acciones   | -                       | 1,027                   |
| Costos por recompra de acciones propias  | 123,527                 | (105,489)               |
| Instrumentos financieros derivados   | -                       | (26,943)                |
| Intereses pagados  | (2,070,679)             | (1,796,687)             |
| Efectivo recibido por obligaciones garantizadas por contratos de derechos de crédito futuros   | 13,642,673              | 7,719,664               |
| Pago de obligaciones garantizadas por contratos de derechos de crédito futuros                 | (12,344,446)            | (7,349,688)             |
| Pago de arrendamientos financieros   | (182,004)               | (100,899)               |
| Retiro de la participación no controladora   | (981,818)               | (1,048,870)             |
| Aportación de la participación no controladora   | 632,803                 | 700,392                 |
| Prima en suscripción de acciones   | <u>120,967</u>          | <u>-</u>                |
| Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento  | <u>239,945</u>          | <u>1,031,997</u>        |
| <br>(Disminución) incremento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido | <br>(444,328)           | <br>492,737             |
| <br>Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período            | <br><u>2,721,166</u>    | <br><u>2,228,429</u>    |
| <br>Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período             | <br><u>\$ 2,276,838</u> | <br><u>\$ 2,721,166</u> |
| <br>(Concluye)   |                         |                         |

# Corporación Geo, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

## Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011 (fecha de transición)  
(En miles de pesos)

### 1. Actividades

Corporación Geo, S. A. B. de C. V. y en conjunto con sus subsidiarias consolidadas, (la Entidad o GEO) está constituida en México, bajo la forma de Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable y tienen como principal actividad la promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas, principalmente de interés social (desarrollos inmobiliarios).

#### Oficinas principales

El domicilio principal de los negocios de la Entidad está ubicado en Margaritas 433, Colonia Ex-Hacienda de Guadalupe Chimalistac, 01050 en la Ciudad de México, Distrito Federal. Teléfono: (55) 5480-5000 y número de fax: (55) 5554-6064, sus direcciones de internet [www.casasgeo.com](http://www.casasgeo.com) y [www.corporaciongeo.com](http://www.corporaciongeo.com).

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2011, fueron los últimos preparados bajo las Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF), los cuales pueden encontrarse a solicitud en las oficinas y direcciones descritas anteriormente.

### 2. Bases de presentación

#### *Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera*

A partir del 1 de enero de 2012 la Entidad adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés, en adelante IFRS, IAS o NIC) y sus adecuaciones e interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en vigor al 31 de diciembre de 2012; consecuentemente la Entidad aplica la IFRS 1, *Adopción inicial de las Normas Internacionales de Información Financiera*. Estos estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las normas e interpretaciones emitidas y efectivas a la fecha de los mismos.

#### *Transición a IFRS*

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2011 fueron los últimos preparados conforme a NIF, dichos informes difieren en algunas áreas respecto a las IFRS. En la preparación de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y por los años que terminaron en esas fechas, la administración de la Entidad ha modificado ciertos métodos de presentación contable y de valuación aplicados en las normas contables de los estados financieros consolidados de NIF para cumplir con IFRS. Las cifras comparativas al 31 de diciembre 2011 y por el año que terminó en esa fecha fueron modificadas para reflejar estas adopciones.

Las conciliaciones y descripciones de los efectos de la transición de NIF a IFRS en los estados consolidados de posición financiera, de resultado integral y de flujos de efectivo se explican en la Nota 35.

### 3. Bases de medición

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por: a) las propiedades de inversión, b) y ciertos pasivos financieros a largo plazo denominados en moneda extranjera los cuales cuentan con una cobertura de valor razonable, y se valúan a valor razonable. El costo histórico generalmente está basado en el valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante:

#### i. Costo histórico

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

#### 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.

#### a. *Consolidación de estados financieros*

Los estados financieros consolidados incluyen los de GEO y los de sus subsidiarias, así como de los fideicomisos sobre los cuales tiene control. Los saldos y operaciones importantes entre las entidades consolidadas han sido eliminados en estos estados financieros consolidados. Se determina que existe control cuando la Entidad tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas de una entidad para obtener utilidades de sus operaciones.

Los resultados de las compañías adquiridas o vendidas durante el año están incluidos en los estados consolidados de utilidad integral desde la fecha de su adquisición o hasta la fecha de venta, según sea el caso.

En caso de haber sido necesario, ciertos ajustes fueron hechos en los estados financieros de las subsidiarias para asegurar que sus políticas contables están alineadas a las de GEO.

Los cambios en las inversiones de subsidiarias GEO que no generaron un incremento o pérdida de control se contabilizaron en las subsidiarias como una transacción de capital. La participación no controladora se ajusta para reflejar su valor como resultado de un cambio en la participación del mismo. El valor razonable de la contraprestación pagada en exceso o déficit del valor de la participación no controladora adquirida en dicha compra se reconoce directamente como parte de la participación controladora en el capital contable.

La inversión en asociadas y en Fideicomisos no consolidados se valúan conforme al método de participación.

**Fideicomisos** - La Entidad ha celebrado contratos de fideicomiso con la finalidad de desarrollar ciertos proyectos inmobiliarios. Estas entidades son consideradas entidades de propósito específico (EPE's) sobre las cuales la Entidad tiene participación variable y ejerce control, por lo que estos fideicomisos son consolidados en los estados financieros de la Entidad. La inversión de interés no controlado en dichas EPE's se presenta en los estados financieros consolidados en el rubro de "participación no controladora". Los fideicomisos más importantes en los estados financieros consolidados, se muestran en la Nota 38.

### *Cambios en las participaciones de la Entidad en subsidiarias existentes*

Con fecha 30 de abril de 2012, la Entidad celebró una asociación con el International Finance Corporation (IFC) - miembro del Banco Mundial, para la construcción de prefabricados de concreto de las plantas Alpha. Derivado de esta asociación, el IFC realizó una aportación en efectivo por \$342,876, lo que le da derecho de participar en la subsidiaria Administradora Alpha, S. A. P. I. de C. V. en un 16.7%. Esta operación generó una prima en emisión de acciones por \$120,967, netos y un componente de pasivo por \$18,000. Adicionalmente, con fecha 22 de junio de 2012, Administradora Alpha, S. A. de C. V., cambió su régimen legal a Sociedad Anónima de Promotora de Inversión de Capital Variable (S. A. P. I. de C. V.).

Con el objetivo de incrementar las ventas de viviendas en el Distrito Federal, el 30 de noviembre de 2011 la Entidad adquirió un 50% adicional de las acciones comunes con derecho a voto de GEO ICASA, S. A. de C. V. (GEO ICASA), sobre las cuales previamente poseía el 50%.

El costo de adquisición de GEO ICASA fue de \$58,913, habiéndose entregado en intercambio 685 acciones ordinarias de Grupo Punta Condesa, S. A. de C. V. (Compañía asociada previo a esta transacción), valuadas en \$58,913. El valor de estas acciones fue determinado con base en el valor razonable a la fecha de adquisición de GEO ICASA.

Las demás revelaciones requeridas por la IFRS 3 “Combinación de negocios”, no se consideran significativas.

- b. *Moneda funcional y de reporte* - Estos estados financieros consolidados están presentados en miles de pesos mexicanos, la cual es la moneda funcional de la Entidad.
- c. *Utilidad antes de impuestos* - Se incluye este renglón en los estados consolidados de resultados que se presentan ya que contribuye a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero de la Entidad.

#### **4. Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres**

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, la administración de la Entidad debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los importes de activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos subyacentes se revisan sobre una base periódica. Los ajustes a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

Las siguientes son las transacciones en las cuales la administración ha ejercido juicio profesional, diferente a las fuentes de incertidumbre que se mencionan más adelante, en el proceso de la aplicación de las políticas contables y que tienen un impacto importante en los montos registrados en los estados financieros consolidados:

##### **Valor en libros de los inventarios inmobiliarios**

Para evaluar el valor en libro de los inventarios inmobiliarios, GEO realiza estimaciones de los precios de venta, de los costos y los márgenes de utilidad de los diferentes proyectos o promociones en los cuales se encuentra desarrollando para efectos de determinar cualquier deterioro a dichos inventarios para asegurarse que los mismos se encuentren valuados al menor de costo o valor neto de realización. A la fecha de estos estados financieros consolidados GEO ha realizado estas estimaciones y no ha registrado ningún deterioro fuera del de las condiciones normales del negocio.

### Reconocimiento de ingresos

La Entidad reconoce ingresos al transferir a sus clientes los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes inmuebles y no mantiene control sobre los inventarios inmobiliarios. La administración de la Entidad considera los criterios detallados en la NIC 18 –“Ingresos”.

### Contabilidad de cobertura y valor razonable de Instrumentos Financieros Derivados

- La Entidad reconoce ciertos instrumentos financieros derivados que se contrataron con la finalidad de cubrir riesgos y cumplen con todos los requisitos de contabilidad de cobertura, como lo son la documentación de la designación de la cobertura cuando el instrumento es contratado, describiendo el objetivo de la operación de cobertura, las características, el tratamiento contable y la forma en que la eficacia del instrumento será medido.
- La Entidad reconoce todos sus activos y pasivos relacionados con los instrumentos financieros derivados a valor razonable en los estados consolidados de posición financiera, independientemente del propósito de su tenencia. El valor razonable se determina con base en precios de mercados reconocidos y cuando no cotizan en un mercado, se determina con base en técnicas de valuación aceptadas en el ámbito financiero.

### Costos estimados por completar

- La administración realiza una estimación para determinar y reconocer la provisión para solventar los gastos de mantenimiento y desmantelamiento, que afecta los resultados del año.
- La administración realiza una estimación para determinar y reconocer la obligación adquirida por la construcción de diversas obras de beneficio a las localidades, tales como escuelas, parques, clínicas, etc., en donde se encuentran sus proyectos como parte de las licencias y autorizaciones, de conformidad con las regulaciones vigentes en cada localidad, estas erogaciones forman parte de los presupuestos de cada proyecto.

Las fuentes de incertidumbre clave en las estimaciones efectuadas a la fecha del estado de posición financiera, y que tienen un riesgo significativo de derivar en un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el siguiente período financiero, son como sigue:

- La Entidad tiene pérdidas fiscales por recuperar acumuladas, por las cuales tiene que evaluar la recuperabilidad previo al reconocimiento de un activo por impuesto sobre la renta a las utilidades diferidas. Asimismo, ha tomado ciertas posiciones fiscales inciertas, por las cuales tiene que evaluar si registra un pasivo derivado de estas.
- Para efectos de determinar el impuesto a la utilidad diferido, la Entidad debe realizar proyecciones fiscales para determinar si la Entidad será causante del Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU) o Impuesto Sobre la Renta (ISR), y así determinar el impuesto que se espera causar y que sirve de base en la determinación del impuesto a la utilidad diferido.
- La Entidad cuenta con tierra sin desarrollar, la cual fue adquirida con fines especulativos, o en su caso ha decidido reclasificar de inventarios inmobiliarios a propiedades de inversión, dicha tierra no se utilizará para la construcción de vivienda, esta tierra cumple con los criterios para ser clasificada como propiedades de inversión. La Entidad ha elegido valuar estas propiedades de inversión a su valor razonable.

## 5. Resumen de las principales políticas contables

Los estados financieros consolidados adjuntos cumplen con las IFRS emitidas por el IASB. Su preparación requiere que la administración de la Entidad efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valuar algunas de las partidas de los estados financieros consolidados y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La administración de la Entidad, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos significativos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias (Ver Nota 4). Las principales políticas contables seguidas por la Entidad son las siguientes:

### Activos financieros

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

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

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros de valor razonable cuyos cambios en valor afectan los resultados del período, inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta y cuentas por cobrar (FVTPL, por sus siglas en inglés). La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento de su reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado. Los activos financieros que tiene la Entidad son de la categoría cuentas y documentos por cobrar.

### Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y sujetos a riesgos poco significativos 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 resultados del período. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones en Certificados de la Tesorería de la Federación, fondos de inversión y mesa de dinero. El efectivo restringido representa los fondos depositados en fideicomisos y fondos destinados para cubrir las llamadas de márgenes de los instrumentos financieros derivados.

### Cuentas y documentos por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, se clasifican como cuentas por cobrar. Las cuentas por cobrar mayores a un año se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea poco importante.

La Entidad da de baja una cuenta por cobrar únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Entidad no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Entidad reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Entidad retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo por los recursos recibidos.

### Método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de la distribución del ingreso o costo financiero a lo largo del período cubierto por dicho instrumento. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros que se estima cobrar o pagar (incluyendo comisiones y gastos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero, o, cuando sea adecuado, en un período más corto, al importe neto en libros del activo o pasivo financiero a la fecha de reconocimiento inicial.

El ingreso o costo se reconoce sobre la base del interés efectivo para aquellos instrumentos financieros distintos de los activos y pasivos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados.

### Deterioro de activos financieros

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

Para los instrumentos de capital cotizados y no cotizados en un mercado activo clasificados como disponibles para su venta, un descenso significativo o prolongado del valor razonable de los valores por debajo de su costo, se considera que es evidencia objetiva de deterioro.

Para todos los demás activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro podría incluir:

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

La Entidad tiene la política de registrar una estimación para cuentas de cobro dudoso con base en un análisis sobre la antigüedad de las cuentas por cobrar. Para las cuentas por cobrar que presenten una antigüedad de entre 90 y 120 días, se reconoce una estimación con base en importes irrecuperables determinados por experiencias de incumplimiento de la contraparte y un análisis de su posición financiera actual mediante flujos prospectivos de efectivo. El importe de la pérdida por deterioro que se reconoce es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los cobros futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

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

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

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

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

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

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

- a. ***Inventarios inmobiliarios*** - El inventario inmobiliario se valúa al menor de su costo o valor neto de realización. Las parcelas de tierra sin desarrollar son sujetas a pruebas de deterioro si existen indicios de que su valor no se recuperará. El inventario inmobiliario incluye todos los costos directos del terreno, materiales, desarrollo y costos de construcción, incluyendo costos de subcontratos y costos indirectos relacionados con el desarrollo de la construcción, como sueldos, reparaciones y depreciación y otros incurridos durante la etapa de desarrollo.

La Entidad capitaliza los intereses provenientes de créditos puente hipotecario y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción en los inventarios inmobiliarios. El costo de ventas de los inventarios inmobiliarios es determinado y prorrteado con base a costos totales de las promociones o proyectos, el cual es llevado a resultados una vez que se entrega la vivienda.

Los tiempos de construcción de los desarrollos inmobiliarios varían dependiendo del tipo de vivienda, ya sea de interés social o medio residencial.

- b. ***Inversión en asociadas y fideicomisos*** - Una asociada o fideicomiso son entidades sobre la cual la Entidad tiene influencia significativa, y que no constituyen una subsidiaria ni una participación en un negocio conjunto. Influencia significativa es el poder de participar en decidir las políticas financieras y de operación de la entidad en la que se invierte, pero no implica un control o control conjunto sobre esas políticas.

Los resultados y los activos y pasivos de las entidades asociadas, fideicomisos y otras son incorporados a los estados financieros utilizando el método de participación, excepto si la inversión es clasificada como mantenida para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la IFRS 5 *Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas*. Conforme al método de participación, las inversiones en entidades asociadas se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo, ajustado por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en los activos netos de la entidad asociada, menos cualquier deterioro en el valor de las inversiones en lo individual. Las pérdidas de una entidad asociada en exceso a la participación de la Entidad en la misma (la cual incluye cualquier inversión a largo plazo que, en sustancia, forme parte de la inversión neta de la Entidad en la entidad asociada) se reconocen siempre y cuando la Entidad haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada.

Cualquier exceso en el costo de adquisición sobre la participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables de la entidad asociada reconocido a la fecha de adquisición, se reconoce como crédito mercantil. El crédito mercantil se incluye en el valor en libros de la inversión y es evaluado por deterioro como parte de la inversión. Cualquier exceso en la participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables sobre el costo de adquisición, luego de su revaluación, se reconoce inmediatamente en resultados.

Los requerimientos de IAS 39 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Entidad en una asociada. 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.

Al disponer de una asociada, fideicomiso y otras que resultan en que la Entidad pierda influencia importante sobre la misma, cualquier 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 IAS 39. La diferencia entre el valor en libros anterior de la asociada atribuible a la participación retenida y su valor en libros se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida por disposición de la asociada. Adicionalmente, la Entidad contabiliza todos los montos previamente reconocidos en otros resultados integrales en relación con dicha asociada con la misma base que se requeriría si dicha asociada hubiese dispuesto directamente de los activos o pasivos relativos. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otros resultados integrales por dicha asociada 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 pierde la influencia importante sobre dichas asociada, fideicomiso y otras.

Cuando la Entidad lleva a cabo transacciones con su asociada, la utilidad o pérdida resultante de dichas transacciones con la asociada se reconoce en los estados financieros consolidados de la Entidad sólo en la medida de la participación en la asociada que no se relacione con la Entidad.

- c. ***Otras inversiones permanentes*** - Aquellas inversiones permanentes efectuadas por la Entidad en entidades en las que no tiene el control, control conjunto, ni influencia significativa inicialmente se registran y mantienen valuadas al costo de adquisición y los dividendos recibidos se reconocen en los resultados del período.
- d. ***Propiedades, planta, maquinaria y equipo*** - Se registran a su costo de adquisición y la depreciación se reconoce para llevar a resultados dicho costo de los activos, menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada 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.

**“Plantas Alpha”** - La depreciación de las plantas Alpha, será calculada bajo el método de unidades producidas (cuantificadas en metros cuadrados), identificando los componentes de conformidad con su vida útil estimada. El promedio de la vida útil para los componentes fluctúa de 35 a 40 años.

**“Gastos de instalación”** - Corresponden principalmente a todos los costos atribuibles a la ubicación de los activos en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar e incluyen los costos de preparación y el emplazamiento físico.

Las construcciones en proceso son propiedades que se utilizarán para la producción, el desarrollo, administración o por aquellos activos que también se ha determinado su uso, y se registran a su costo y son sujetos a deterioro. Los costos incluyen aquellos atribuibles a la adquisición o construcción, como materiales, mano de obra, honorarios de profesionales y otros; y en caso de activos calificables el interés es capitalizado. La depreciación de esos activos comienza cuando están disponibles para su uso.

Los activos bajo arrendamientos financieros se deprecian al menor entre: 1) la vida útil estimada del bien o, 2) conforme al plazo del contrato.

La ganancia o pérdida que surja del retiro o desincorporación de un activo de propiedades, planta, maquinaria y equipo es calculada como la diferencia entre el valor razonable de la contraprestación recibida y el importe en libros del activo, y es reconocida en resultados.

- e. **Arrendamientos** - La Entidad clasifica los contratos de arrendamiento que celebra en arrendamientos financieros y arrendamientos operativos evaluando el grado en que los riesgos y beneficios, derivados de la propiedad del activo, le afectan como sigue:

- La Entidad como arrendador

Los arrendamientos financieros son los que transfieren sustancialmente a la Entidad los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del bien arrendado. Al inicio del arrendamiento se reconoce en el estado consolidado de posición financiera, igual al valor razonable o al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento, si este fuera menor. Los cargos financieros se reflejan en el estado de resultados y cualquier costo directo inicial del arrendamiento se capitaliza al importe reconocido como activo, conforme la política de la Entidad para los costos por préstamos. El pasivo correspondiente al arrendador se incluye en el estado de posición financiera como un pasivo por arrendamiento financiero.

Los pagos por arrendamientos operativos se reconocen directamente en resultados durante el plazo del arrendamiento, con base en el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Las rentas contingentes se reconocen como gastos en los períodos en los que se incurren.

- f. **Propiedades de inversión** - Las propiedades de inversión se valúan inicialmente al costo, incluido los costos de transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a valor razonable, a la fecha de cierre del período sobre el que se informa. Los valores razonables están basados en valores de mercado, siendo estos los importes estimados por los cuales una propiedad puede ser intercambiada a la fecha de valuación. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en los valores razonables de las propiedades de inversión se incluyen en el estado de utilidad integral en el período en el que ocurren. Los valores razonables son evaluados anualmente por un valuador externo independiente reconocido.

Los criterios de la Entidad para la clasificación de los terrenos como propiedades de inversión, son los siguientes: i) son terrenos que han decidido no utilizar para el desarrollo de inventarios inmobiliarios; ii) son terrenos que su uso no está definido; y iii) son terrenos para apreciación de capital.

Por lo tanto las propiedades de inversión de la Entidad, generan flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la Entidad.

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su venta o cuando la propiedad de inversión se descontinua del uso en forma permanente, y no se espera recuperar beneficios económicos futuros. La diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe neto en libros del activo se reconoce en el estado de resultados en el período en el que el activo fue dado de baja.

Se realizan transferencias a, o desde las propiedades de inversión, solamente cuando exista un cambio en el uso del activo. Para el caso de una transferencia desde una propiedad de inversión hacia un componente de propiedad, planta y equipo o inventarios inmobiliarios, el costo atribuido tomado en cuenta para su posterior contabilización es el valor razonable del activo a la fecha del cambio de uso.

Si un componente de propiedad, planta y equipo o inventarios inmobiliarios se transfiere a una propiedad de inversión, la Entidad contabiliza el activo hasta la fecha del cambio de uso y de acuerdo al valor razonable que se haya determinado y cualquier pérdida o ganancia se reconoce en la utilidad integral del período.

g. *Deterioro de activos de larga duración en uso* - A la fecha de cada reporte financiero, la Entidad revisa el valor en libros de sus activos tangibles e intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido alguna pérdida por deterioro. En caso de que alguno de estos indicios se hicieran presentes, el importe recuperable de los activos se calcula con el fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (si esta existiera). Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Entidad estima que el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Cuando una base razonable y consistente de la asignación puede ser identificado, los activos de las empresas también se asignan a las distintas unidades generadoras de efectivo, o de lo contrario, se asignan al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los que se puede con arreglo a criterios razonables y uniformes identificados.

Para los activos intangibles con vida útil indefinida y los activos intangibles que aún no están disponibles para su uso se realiza la prueba de deterioro al menos anualmente, y siempre que haya un indicio de que el activo podría haberse deteriorado.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los cotos de venta y valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros se descuentan a su valor actual utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje las evaluaciones actuales de mercado respecto del valor temporal del dinero y el riesgo específico del activo para el que las estimaciones de flujos de efectivo futuros no se han ajustado.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) se estima en menor que su valor en libros, el importe en libros de los activos (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Una pérdida por deterioro se reconocerá inmediatamente en los resultados del período, a menos que el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe tratar la pérdida por deterioro como una disminución de la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el importe en libros de los activos (o unidad generadora de efectivo) se incrementa del valor estimado revisado de su importe recuperable, pero de manera que el importe no excede el importe que se habría determinado de no tener pérdida por deterioro reconocida para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en la utilidad o pérdida integral del período, a menos que el activo relevante se registra a un importe revaluado, en cuyo caso la reversión de la pérdida por deterioro es tratada como un incremento en la revaluación.

h. *Pasivos financieros e instrumentos de capital*

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

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

- Clasificación como deuda o capital

Los instrumentos de deuda y/o capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

- Instrumentos de capital

Un instrumento de capital consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Entidad luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Entidad se reconocen por los recursos recibidos, neto de los costos directos de emisión.

La recompra de instrumentos de capital propio de la Entidad se reconoce y se deduce directamente en el capital. Ninguna ganancia o pérdida se reconoce en utilidad o pérdida en la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de capital propio de la Entidad.

- Pasivos financieros

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

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

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

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido con fines de negociación si:

- Se adquiere principalmente con el objetivo de recomprarla en un futuro cercano; o
- Es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que se administran conjuntamente, y para la cual existe evidencia de un patrón reciente de toma de utilidades a corto plazo; o
- Es un derivado que no ha sido designado como instrumento de cobertura y cumple las condiciones para ser efectivo.

Un pasivo financiero que no sea un pasivo financiero mantenido con fines de negociación podría ser designado a valor razonable con cambios a través de resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Con ello se elimina o reduce significativamente alguna inconsistencia en la valuación o en el reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El rendimiento de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, se administre y evalúe sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de administración del riesgo que la Entidad tenga documentada, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o
- Forme parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y la IAS 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* permita que la totalidad del contrato híbrido (activo o pasivo) sea designado como a valor razonable con cambios a través de resultados.

- Los pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de la remediación en el estado de resultados. La ganancia o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del pasivo financiero y se incluye en la partida de 'otras ganancias y pérdidas' en el estado de resultado integral. El valor razonable se determina de la forma descrita en la Nota 20d.

- Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, (incluyendo los préstamos y cuentas por pagar), son valuados subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados de pagos en efectivo a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto) con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

- Pasivos por contrato de garantía financiera

Un contrato de garantía financiera es un contrato que exige que el emisor efectúe pagos específicos para rembolsar al tenedor por la pérdida en la que incurre porque un deudor específico incumple su obligación de pagos a su vencimiento, de acuerdo con los términos de un instrumento de deuda.

Los contratos de garantía financiera se valúan inicialmente a su valor razonable y, si no es designado como FVTPL, posteriormente, se valúan por el mayor de:

- el importe determinado de acuerdo con la *IAS 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes*; y
- el importe inicialmente reconocido menos, cuando sea apropiado, la amortización acumulada reconocida de acuerdo con las políticas de reconocimiento de ingresos.

- Baja de pasivos financieros

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

- i. **Política de administración de riesgos financieros** - Las actividades que realiza la Entidad la exponen a una diversidad de riesgos financieros que incluyen: el riesgo de mercado (que incluye el riesgo cambiario, el de las tasas de interés, el de negocios y el de precios) el riesgo crediticio y el riesgo de liquidez. 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 utiliza instrumentos financieros derivados y no derivados para cubrir algunas exposiciones a los riesgos financieros alojados en los estados de posición financiera (activos y pasivos reconocidos), así como fuera de éste (compromisos en firme y transacciones pronosticadas altamente probables de ocurrir). La administración de riesgos financieros y el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados se rige por las políticas de la Entidad aprobadas por el Consejo de Administración y se lleva cabo a través del Comité de operaciones. La Entidad identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros y las exposiciones de sus subsidiarias operativas de manera centralizada. El Consejo de Administración ha aprobado políticas generales escritas con respecto a la administración de riesgos financieros, así como las políticas y límites asociados a otros riesgos específicos, los lineamientos en materia de pérdidas permisibles, cuando el uso de ciertos instrumentos financieros derivados es aprobado, cuando pueden ser designados o no califican con fines de cobertura para efectos contables, sino con fines de negociación, como es en el caso de los swaps de tasa que han sido contratados y que se describen en la Nota 21e. El cumplimiento de las políticas establecidas por la administración de la Entidad y los límites de exposición son revisados por el Comité ejecutivo de forma continua. Tesorería Corporativa presenta informes trimestrales al Comité de Auditoría, que es parte de la Junta Directiva, responsable de la vigilancia de los riesgos y las políticas aplicadas para mitigar la exposición al riesgo.

- j. **Instrumentos financieros derivados** - La Entidad obtiene financiamientos bajo diferentes condiciones; cuando estos son a tasa variable, con la finalidad de reducir su exposición a riesgos de volatilidad en tasas de interés y de tipo de cambio, contrata instrumentos financieros derivados, para convertir la partida de tasa variable a fija y de tipo de cambio a moneda funcional. La negociación con instrumentos derivados se realiza sólo con instituciones de reconocida solvencia. La política de la Entidad es no realizar operaciones con propósitos de especulación con instrumentos financieros derivados.

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

- Contabilidad de coberturas

La Entidad designa ciertos instrumentos como de cobertura, los cuales incluyen derivados, derivados implícitos y no derivados con respecto al riesgo de moneda extranjera, ya sea como coberturas de valor razonable, coberturas de flujo de efectivo, o coberturas de la inversión neta en una operación extranjera. La cobertura del riesgo de moneda extranjera de un compromiso en firme se contabiliza como cobertura de flujos de efectivo.

Al inicio de la cobertura, la entidad documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, la Entidad documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta.

La Nota 21 incluye detalles sobre el valor razonable de los instrumentos derivados usados para propósitos de cobertura.

- Coberturas de valor razonable

Los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de valor razonable se reconocen de forma inmediata en los resultados, junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o pasivo cubierto que se atribuya al riesgo cubierto. El cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura y el cambio en la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto se reconocen en el rubro del [estado de resultado integral/resultados] relacionado con la partida cubierta.

La contabilización de coberturas se discontinúa cuando la Entidad revoca la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, termina, o se ejerce, o cuando deja de cumplir con los criterios para la contabilización de coberturas. El ajuste a valor razonable del valor en libros de la partida cubierta que surge del riesgo cubierto, se amortiza contra resultados a partir de esa fecha.

- Coberturas de flujo de efectivo

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como cobertura de flujo de efectivo se reconoce en otros resultados integrales. Las pérdidas y ganancias relativas a la porción no efectiva del instrumento de cobertura, se reconoce inmediatamente en los resultados, y se incluye en el rubro "otras ganancias y pérdidas".

Los montos previamente reconocidos en los otros resultados integrales y acumulados en el capital contable, se reclasifican a los resultados en los períodos en los que la partida cubierta se reconoce en los resultados, en el mismo rubro de la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando una transacción pronosticada que está cubierta da lugar al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las pérdidas o ganancias previamente acumuladas en el capital contable, se transfieren y se incluyen en la valuación inicial del costo del activo no financiero o del pasivo no financiero.

La contabilización de coberturas se discontinúa cuando la Entidad revoca la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, termina, o se ejerce, o cuando deja de cumplir con los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier ganancia o pérdida acumulada del instrumento de cobertura que haya sido reconocida en el capital continuará en el capital hasta que la transacción pronosticada sea finalmente reconocida en los resultados. Cuando ya no se espera que la transacción pronosticada ocurra, la ganancia o pérdida acumulada en el capital, se reconocerá inmediatamente a los resultados.

- **Estrategia y objetivo de la entidad respecto a la administración del riesgo**

El objetivo de las distintas relaciones de cobertura es reducir la variabilidad del valor razonable de una obligación denominada en una divisa distinta a la moneda funcional de la Entidad. Tasa de interés y tipo de cambio. El riesgo proviene de los cambios en la tasa de interés London InterBank Offered Rate (LIBOR), así como del tipo de cambio de moneda nacional a dólares estadounidenses. Como estrategia se tienen contratados instrumentos financieros derivados que además permiten cambiar la frecuencia de pago.

- **Posiciones primarias sujeta a la cobertura**

(En miles de dólares estadounidenses, excepto donde se mencione)

- 1) “Senior Guaranteed Note” por 250,000 dólares estadounidenses 887.5 puntos base con vencimiento en el año 2014 emitido por GEO el 18 de septiembre de 2009.
- 2) “Senior Guaranteed Note” por 250,000 dólares estadounidenses 925 puntos base con vencimiento en el año 2020 emitido por GEO el 30 de junio de 2010.
- 3) Tres préstamos por 18,546 dólares estadounidenses amortizables y contratados para la compra de maquinaria.
- 4) Bono a largo plazo denominado en Unidades de Fomento Chileno (UF) por 342,000 UF 650 puntos base con vencimiento en el año 2022, emitido por GEO el 15 de agosto de 2012.

- **Instrumentos derivados que son utilizados con fines de cobertura**

Dos Cross Currency Swaps (CCS) en los que GEO recibe la misma tasa fija de la posición primaria pagada a 28 días a una Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) y rango de 6.40%. Swaps no amortizables con intercambio de principal al inicio y al final.

Tres CCS en los que GEO recibe la misma tasa fija de la posición primaria pagada a 28 días a una tasa TIIE y rango de 3.88% por los primeros cinco años y 5.3% por los últimos cinco años. Swaps no amortizables con intercambio de principal al inicio y al final.

Tres CCS en los que GEO recibe la misma tasa variable de la posición primaria pagadera a 28 días a una tasa TIIE y rango de 2.20%. Swaps con el mismo esquema de amortización que la posición primaria.

Un Cross Currency Rate Swap (CCRS); recibe la misma tasa que la posición primaria a una tasa TIIE más 508 puntos base por 10 años.

- k. **Otros activos** - La Entidad capitaliza todos los costos internos y externos de programas de cómputo y sistemas ERP, incurridos para poner dichos sistemas y licencias en condiciones de uso. Los costos incurridos durante la etapa preliminar del proyecto y la etapa post-implementación son enviados a resultados en el ejercicio en que se incurren. Los costos capitalizados se amortizan en un plazo de cinco años. Los desembolsos que no reúnen ciertos requisitos, como costos de investigación se registran como pérdidas o utilidades en el período en el que se incurren.

La Entidad tiene una concesión para operar y explotar parte de una laguna en Acapulco, Guerrero, conforme a esta concesión, la Entidad tiene la obligación de mantener en buen estado las instalaciones contempladas en la concesión. Al vencimiento de la concesión, dichas instalaciones serán entregadas a los gobiernos estatales y municipales. La inversión será amortizada a partir de la fecha de conclusión de las instalaciones y se amortizará en un período de entre 10 a 20 años aproximadamente.

- l. **Anticipos de clientes** - Representan depósitos por contratos de ventas futuras de viviendas, terrenos y locales comerciales, los cuales se llevaran a resultados una vez que se perfeccione la venta.
- m. **Provisiones** - Se reconocen cuando se tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

El importe reconocido 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 se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido razonablemente.

- i. **Garantías** - Las provisiones para el costo esperado de obligaciones por garantías por la venta de viviendas se reconocen a la fecha de la venta, la cual tiene una duración de dos años y puede aplicar a daños derivados de sus operaciones o de defectos en los materiales suplementados por terceros (instalaciones eléctricas, plomería de gas, instalaciones hidrosanitarias, etc.), u otras circunstancias fuera de su control.

La Entidad está cubierta por una póliza de seguro que cubre cualquier defecto, oculto o visible, que pudiera ocurrir durante la construcción, el cual también cubre un periodo de garantía. Por otro lado, se solicita a todos los contratistas que entreguen una fianza de cumplimiento y vicios ocultos, la cual tiene la misma vigencia de garantía hacia el cliente final. Adicionalmente, la Entidad retiene como fondo de garantía a sus contratistas ciertos montos que podrán ser destinados a cubrir eventuales reclamos de sus clientes, el cual se le rembolsa al contratista una vez que el periodo de garantía llegue a su fin.

- ii. **Provisión por obligaciones de entrega de infraestructura y obras donadas** - Estas obligaciones nacen cuando a la Entidad se le han otorgado permisos para la construcción de viviendas, derivado de esto la Entidad se obliga a invertir y entregar a los gobiernos estatales o municipales ciertas obras de urbanización e infraestructura. La Entidad reconoce la provisión cuando tiene la obligación presente (ya sea legal o asumida), las cuales se provisionan con base en el proyecto de inversión y se revisan conforme se realice la construcción de los desarrollos inmobiliarios.

- iii. **Provisiones por desmantelamiento y retiro del servicio** - La provisión reconocida por costos de desmantelamiento y retiro del servicio surgió en relación con la construcción de las plantas Alpha, para la producción de paneles para la fabricación de vivienda. Los costos de desmantelamiento y retiro del servicio se provisionan al valor presente de los costos esperados para cancelar la obligación, utilizando flujos de efectivo estimados, y se reconocen como parte integrante del costo de ese activo en particular. Los flujos de efectivo se descuentan a una tasa actual de mercado antes de impuestos, que refleje los riesgos específicos del pasivo. El devengamiento del descuento se contabiliza como gasto a medida que se incurre y se reconoce en el estado de resultados como un costo financiero. Los costos estimados futuros de desmantelamiento y retiro del servicio se revisan anualmente y se los ajusta según corresponda. Los cambios en estos costos estimados futuros o en la tasa de descuento aplicada se suman o restan del costo del activo relacionado.

- n. **Pagos basados en acciones** - Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministren servicios similares a la Entidad se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 25.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital se registran como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en la estimación de la Entidad de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán. Al final de cada periodo sobre el cual se reporta, la Entidad revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado.

- o. **Beneficios directos a los empleados** - Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales y se reconoce el pasivo conforme se devengan. Incluye principalmente Participación de los Trabajadores en las utilidades (PTU) por pagar, ausencias compensadas, como vacaciones y prima vacacional, e incentivos

- p. **Costos de beneficios a los empleados al retiro** Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.

En el caso de los planes de beneficios definidos, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las ganancias y pérdidas actuariales que superan el 10% del monto mayor entre el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos de la Entidad y el valor razonable de los activos del plan al final del año anterior, se amortizan sobre la vida laboral promedio estimada restante de los empleados que participan en el plan. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que se adquieren los beneficios; de lo contrario, se amortizan utilizando el método de línea recta sobre el periodo promedio hasta los beneficios se convierten en adquiridos.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado de posición financiera, representan el valor presente de la obligación por beneficios definidos, ajustado por las ganancias y pérdidas actuariales no reconocidas y los costos de los servicios pasados no reconocidos, menos el valor razonable de los activos del plan. Cualquier activo que surja de este cálculo se limita a las pérdidas actuariales no reconocidas y al costo de los servicios pasados, más el valor presente de los rembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

- q. **Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)** - La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de otros ingresos y gastos en el estado de utilidad integral adjunto.

- r. **Impuestos a la utilidad** - La Entidad está sujeta a las disposiciones de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (ISR) y a la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU).

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

- Impuestos a la utilidad causados

El impuesto sobre la renta (ISR) y el impuesto empresarial a tasa única (IETU) se registran en los resultados del año en que se causan.

- Impuestos a la utilidad diferidos

Para reconocer el impuesto a la utilidad diferido, la Entidad determina si, con base en proyecciones financieras causará ISR o IETU y reconoce el impuesto a la utilidad diferido correspondiente a las bases y tasas fiscales aplicables de acuerdo al impuesto que acorde a sus proyecciones estima causar en los siguientes años.

El impuesto a la utilidad diferido se reconoce sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad fiscal. El pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales gravables. Se reconoce un activo por impuestos a la utilidad diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles y las pérdidas fiscales por amortizar, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles.

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

El valor en libros de un activo por impuestos a la utilidad diferidos se somete a revisión al final de cada período sobre el que se informa y se reduce 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.

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

Los impuestos a la utilidad causados y diferidos se reconocen como ingreso o gasto en el estado de utilidad integral, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados; ya sea en la otra utilidad integral o directamente en el capital contable, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados; o cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios. En el caso de la combinación de negocios, el efecto fiscal se incluye dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.

- s. **Transacciones en moneda extranjera** - Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Al final de cada período que se informa, 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 calculadas en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten. Las diferencias en tipo de cambio se registran en el estado consolidado de utilidad integral.
- t. **Costos por préstamos** - Los costos por préstamos generales o atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos para su uso o venta, (activos calificables), los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta.

El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables, se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados. Todos los otros costos por préstamos se reconocen en resultados durante el período en que se incurren.

- u. **Reconocimiento de ingresos y costos** - Los ingresos se reconocen cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones: 1) la Entidad transfiere a sus clientes los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los inventarios inmobiliarios, 2) estos se pueden valuar confiablemente, 3) existe la probabilidad de que la Entidad reciba los beneficios económicos asociados con la operación, 4) no mantiene control sobre los inventarios inmobiliarios, y 5) los costos incurridos y por incurrir pueden medirse confiablemente; lo cual, generalmente ocurre al momento de la entrega legal de la vivienda.

**Ingresos por construcción y prestación de servicios** - En los contratos de construcción y prestación de servicios de construcción, la Entidad reconoce los ingresos a través del método de porcentaje de obra ejecutada, por referencia a la etapa de terminación de conformidad con el NIC 11 "Contratos de construcción", identificando los ingresos en proporción a los costos incurridos, mediante la aprobación del avance de obra por parte de los clientes.

- v. **Ingresos por intereses** - Los ingresos por intereses se reconocen como se devengan y existe la probabilidad que los beneficios económicos fluirán 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 capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, que es la tasa de descuento estimada de los flujos de efectivo futuros por la perspectiva de vida de los activos financieros por ese importe inicial de reconocimiento neto del activo.
- w. **Incentivos de maquinaria diferidos** - Corresponden a incentivos en efectivo recibidos por el contrato de servicios de maquinaria para la construcción a través del Fideicomiso irrevocable F/00762, que suscribieron la subsidiaria Maquinaria Especializada MXO, S. A. de C. V. y The Bank of New York Mellon, S. A., Institución de Banca Múltiple, por un plazo de diez años, el cual se devengará conforme los servicios de maquinaria sean prestados a la Entidad durante la vida del contrato como una disminución del costo de los servicios recibidos.
- x. **Utilidad por acción** - La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la utilidad neta integral atribuible a la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio.

## 6. Transacciones no monetarias

Durante el ejercicio, La Entidad celebró las siguientes actividades financieras y de inversión no monetarias que no se reflejan en los estados consolidados de flujos de efectivo:

|   | 2012     | 2011     | Fecha de transición |
|---|----------|----------|---------------------|
| Compra de terrenos con proveedores  | \$ 9,410 | \$ 3,728 | \$ 11,734           |
| Adquisición de maquinaria y equipo a través de arrendamientos financieros | 103,247  | 240,110  | 87,316              |
| Convenios de dación en pago (1)   | 229,647  | 195,578  | 35,558              |

(1) Son principalmente intercambios de obra terminada por servicios proporcionados por subcontratos.

7. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

En los estados consolidados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo se incluye efectivo y bancos e inversiones en instrumentos del mercado monetario, netos de sobregiros bancarios pendientes. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo sobre el que se informa como se muestra en el estado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de posición financiera como sigue:

|                                     | 2012                       | 2011                       | Fecha de transición        |
|-------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Efectivo y equivalentes de efectivo | \$ 2,225,327               | \$ 2,711,166               | \$ 2,089,141               |
| Efectivo restringido (1) y (2)      | <u>51,511</u>              | <u>10,000</u>              | <u>139,288</u>             |
|                                     | <u><u>\$ 2,276,838</u></u> | <u><u>\$ 2,721,166</u></u> | <u><u>\$ 2,228,429</u></u> |

- (1) El efectivo restringido al 31 de diciembre de 2012 y 2011, por \$51,511 y \$10,000; respectivamente, es requerido por la suscripción de un Fideicomiso denominado Geo con Nacional Financiera, S. N. C. Institución de Banca de Desarrollo (Nafinsa), el cual otorga una línea de crédito revolvente hasta por \$1,000,000. El fideicomiso tiene como actividad financiar una porción de las cuentas por pagar a los proveedores de Geo.
- (2) Al 1 de enero de 2011, debido a la revaluación del tipo de cambio del peso contra el dólar estadounidense, las coberturas mencionadas en la Nota 21 requirieron llamadas de margen, mismas que se encuentran depositadas en una cuenta de inversiones de la Entidad y se presentan en el rubro de efectivo restringido por \$139,288 a la fecha de transición. Este efectivo restringido representa una garantía que serviría para cubrir la cobertura si se liquidara en esa fecha. Este efectivo restringido fue reincorporado al efectivo no restringido, debido a la revaluación del tipo de cambio del dólar estadounidense contra el peso durante el ejercicio 2011.

8. Cuentas por cobrar a clientes y documentos por cobrar

|  | 2012                       | 2011                       | Fecha de transición      |
|--|----------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Institutos de vivienda y Sofoles (Sociedades financieras de objeto limitado) | \$ 770,063                 | \$ 521,720                 | \$ 286,241               |
| Documentos por cobrar (1)  | 453,000                    | 430,055                    | 339,555                  |
| Estimaciones por cobrar  | 153,285                    | 226,533                    |                          |
| Estimación para cuentas de cobro dudoso                                      | <u>(107,156)</u>           | <u>(124,993)</u>           | <u>(100,497)</u>         |
|  | <u><u>\$ 1,269,192</u></u> | <u><u>\$ 1,053,315</u></u> | <u><u>\$ 525,299</u></u> |

Las cuentas por cobrar a clientes que se revelan arriba se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar y por lo tanto se valúan al costo amortizado.

Las cuentas por cobrar a clientes reveladas en los párrafos anteriores incluyen los montos que están vencidos al final del periodo sobre el que se informa (ver abajo el análisis de antigüedad), para los cuales la Entidad no ha reconocido estimación alguna para cuentas incobrables debido a que no ha habido cambio significativo en la calidad crediticia y los importes aún se consideran recuperables. La Entidad no mantiene ningún colateral u otras mejoras crediticias sobre esos saldos, ni tiene el derecho legal de compensarlos contra algún monto que adeude la Entidad a sus clientes.

- 1) Los documentos por cobrar tienen un vencimiento original menor a 12 meses, por lo que son clasificados a corto plazo.

Antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas pero no incobrables

|                            | 2012              | 2011              |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| De 30-60 días              | \$ 196,047        | \$ 83,300         |
| Más de 90-360 días         | <u>290,628</u>    | <u>287,491</u>    |
| <b>Total</b>               | <b>\$ 486,675</b> | <b>\$ 370,791</b> |
| Antigüedad promedio (días) | 173               | 180               |

**Concentración de riesgos crediticios** - La Entidad desarrolla y vende vivienda principalmente del segmento económico bajo. Por lo tanto, su cartera de clientes está concentrada en hipotecas otorgadas por el Instituto Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), con un 93.74%, 90.53% y 66.8% de la cartera para diciembre de 2012 y diciembre 2011 y 1 de enero de 2011, respectivamente.

**9. Inventarios inmobiliarios**

|  | 2012                        | 2011                        | Fecha de transición         |
|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Terrenos por desarrollar                               | \$ 5,262,598                | \$ 6,434,729                | \$ 5,897,310                |
| Construcciones en proceso de desarrollos inmobiliarios | <u>21,573,894</u>           | <u>20,680,056</u>           | <u>16,618,775</u>           |
| Materiales para construcción                           | <u>1,145,472</u>            | <u>1,350,550</u>            | <u>923,878</u>              |
|  | <u>27,981,964</u>           | <u>28,465,335</u>           | <u>23,439,963</u>           |
| Menos: Inventarios inmobiliarios a largo plazo         |                             |                             |                             |
| Terrenos   | 2,909,504                   | 5,059,533                   | 4,076,439                   |
| Construcciones en proceso de desarrollos inmobiliarios | <u>11,954,104</u>           | <u>9,222,969</u>            | <u>5,469,742</u>            |
|  | <u>14,863,608</u>           | <u>14,282,502</u>           | <u>9,546,181</u>            |
|  | <u><b>\$ 13,118,356</b></u> | <u><b>\$ 14,182,833</b></u> | <u><b>\$ 13,893,782</b></u> |

A partir de finales de 2010 y debido a la tendencia gubernamental de autorizar y otorgar subsidios a través de los organismos de vivienda a proyectos habitacionales verticales y a la decisión de la Entidad de convertir ciertos proyectos de vivienda horizontal a vivienda vertical, el proceso constructivo de ciertas subsidiarias se encuentra en proceso de revisión. Como resultado de este cambio en los procesos de construcción existen inversiones importantes en infraestructura y tierra que serán desplazadas en un mediano y largo plazo.

Algunos de estos inventarios inmobiliarios han sido otorgados en garantía de los préstamos de instituciones financieras y de la deuda a largo plazo que se mencionan en las Notas 15 y 18, con valor en libros de aproximadamente \$6,963,901 (31 de diciembre de 2011 de \$7,307,513 aproximadamente).

Los inventarios reconocidos en el costo de ventas por consumo de inventarios durante el periodo con respecto a las operaciones continuas fue de \$12,931,855 millones (2011: \$12,689,953 millones).

#### 10. Pagos anticipados y otros activos

|  | 2012           | 2011           | Fecha de transición |
|--|----------------|----------------|---------------------|
| Rentas pagadas por anticipados, publicidad por devengar, seguros y fianzas | \$ 464,802     | \$ 516,618     | \$ 306,929          |
| Anticipo a proveedores de terrenos   | 156,386        | 181,042        | 120,043             |
| Anticipos a contratistas y proveedores                                     | <u>241,733</u> | <u>103,854</u> | <u>198,001</u>      |
| Total pagos anticipados  | <u>862,921</u> | <u>801,514</u> | <u>624,973</u>      |
|  |                |                |                     |
| Impuestos por recuperar, principalmente impuesto sobre la renta (1)        | 347,989        | 305,938        | 223,425             |
| Deudores diversos  | 332,095        | 179,372        | 128,710             |
| Comisiones y otros   | <u>104,388</u> | <u>96,004</u>  | <u>195,626</u>      |
| Total otros  | <u>784,472</u> | <u>581,314</u> | <u>547,761</u>      |
|  |                |                |                     |
| Total  | \$ 1,647,393   | \$ 1,382,828   | \$ 1,172,734        |

(1) Al 31 de diciembre de 2012, incluye \$66,910 de impuesto al valor agregado por recuperar que tiene una antigüedad mayor a tres meses.

#### 11. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión incluyen una serie terrenos con infraestructura mantenidos con la finalidad de obtener apreciación de capital, el destino de estos bienes puede ser para desarrollar complejos turísticos, industriales u otros usos. Las propiedades han sido trasferidas de inventarios inmobiliarios una vez que han sido designadas formalmente por la Dirección General Adjunta de Reserva Territorial.

|   | 2012          | 2011         | Fecha de transición |
|---|---------------|--------------|---------------------|
| Valor razonable de las propiedades de inversión | \$ 3,223,022  | \$ 1,967,772 | \$ 1,689,087        |
|   |               |              |                     |
|   | 2012          | 2011         |                     |
| <i>A valor razonable</i>                        |               |              |                     |
| Saldos al inicio del año                        | \$ 1,967,772  | \$ 1,689,087 |                     |
| Transferencias                                  | 1,189,445     | 278,685      |                     |
| Ajuste al valor razonable                       | <u>65,805</u> | —            |                     |
|   |               |              |                     |
| Saldos al final del año                         | \$ 3,223,022  | \$ 1,967,772 |                     |

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad al 31 de diciembre de 2012. Los valores razonables son evaluados anualmente a través de avalúos realizados a esa fecha por valuadores independientes no relacionados con la Entidad. Los peritos valuadores son registrados y cuentan con todos los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes. Los avalúos se realizaron de conformidad con las Normas Internacionales de Valuación, se determinó con base en la evidencia de mercado de precios de transacciones para propiedades similares.

La Entidad no tiene restricciones sobre la posibilidad de disponer o vender sus propiedades de inversión, ni tiene obligaciones asumidas, obligaciones contractuales respecto de comprar, construir o desarrollar propiedades de inversión, o de realizar reparaciones, tareas de mantenimiento y ampliaciones.

12. Inversión en asociadas y fideicomisos

El porcentaje de participación en las acciones de asociadas y fideicomisos es como sigue:

|   |       | Porcentaje de participación |                     |
|---|-------|-----------------------------|---------------------|
|   | 2012  | 2011                        | Fecha de transición |
| Asociadas:                                  |       |                             |                     |
| Grupo Punta Condesa, S. A. de C. V.         | -     | -                           | 50.00               |
| Telecapital, S. A. de C. V.                 | -     | -                           | 50.00               |
| Servicios de Autoalmacenaje, S. A. de C. V. | -     | 45.60                       | 45.60               |
| Otras:                                      |       |                             |                     |
| Grupo su Casita, S. A. de C. V.             | 3.60  | 3.60                        | 7.11                |
| Otros                                       | 3.50  | 3.50                        | 3.50                |
| Fideicomisos:                               |       |                             |                     |
| Fideicomiso maestro Mexicano número 371     | 4.96  | 4.96                        | 4.96                |
| Fideicomiso número 647                      | 17.00 | 17.00                       | -                   |
| Fideicomiso maestro Mexicano 412            | 1.27  | 1.85                        | 1.85                |

La inversión en compañías asociadas y fideicomisos, es como sigue:

|   | 2012              | 2011              | Fecha de transición |
|---|-------------------|-------------------|---------------------|
| Asociadas :                                     |                   |                   |                     |
| Servicios de Autoalmacenaje, S. A. de C. V. (1) | \$ -              | \$ 69,705         | \$ 67,330           |
| Grupo Punta Condesa, S. A. de C. V.             | -                 | -                 | 60,982              |
| GEO ICASA, S. A. de C. V.                       | -                 | -                 | 17,462              |
| Otras inversiones permanentes:                  |                   |                   |                     |
| Fideicomiso maestro número 850                  | 111,528           | 109,530           | 70,620              |
| Fideicomisos Sólida Temixco                     | 83,759            | 83,759            | 90,906              |
| Fideicomiso número 647                          | 77,535            | 77,535            | -                   |
| Grupo su Casita, S. A. de C. V. (5)             | 33,000            | 68,000            | 162,508             |
| Fideicomiso Maestro Mexicano número 371         | 3,709             | 3,709             | 4,391               |
| Fideicomiso Maestro México número 412           | 1,208             | 3,141             | 7,531               |
| Fideicomiso número 755                          | 6,000             | 6,000             | -                   |
| Fideicomiso Multiva                             | 1,119             | 1,126             | 1,126               |
| Fideicomiso número 674                          | 5,808             | 5,009             | -                   |
| Otras   | <u>14,183</u>     | <u>14,180</u>     | <u>9,531</u>        |
|   | <u>\$ 337,849</u> | <u>\$ 441,694</u> | <u>\$ 492,387</u>   |

(1) **Servicios de Autoalmacenaje:** Con fecha 12 de diciembre de 2012 se vendió la totalidad de la participación en \$70,930, obteniendo una utilidad de \$1,225.

- (2) **Fideicomiso Sólida Temixco:** Su principal actividad es celebrar contratos de compraventa para la adquisición de inmuebles, el fiduciario administra la propiedad de los bienes que integran o llegarán a integrar el Patrimonio del Fideicomiso de Administración.
- (3) **Fideicomiso 850:** Su principal actividad es celebrar fideicomisos de proyecto a través del mismo o celebrar otro contrato o acuerdo que considere el prestador de servicio, sea adquirir, desarrollar, urbanizar, administrar, mejorar, vender, renovar, arrendar, conservar para su apreciación y comercializar, en el caso que el Fideicomitente lo instruya enajenar las propiedades.
- (4) **Fideicomiso 647:** Su principal actividad es celebrar y suscribir contratos para la transmisión en su favor de inmuebles y la aportación de los mismos al patrimonio del Fideicomiso.
- (5) **Grupo su Casita, S. A. de C. V.:** Está valuada a su posible valor de liquidación, durante el ejercicio 2012 y 2011, se castigó el valor en \$35,000 y 94,508, respectivamente.

**13. Propiedades, planta, maquinaria y equipo (incluye propiedades, planta, maquinaria y equipo en arrendamiento)**

|  | 2012                | 2011                | Fecha de transición |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| Terreno  | \$ 428,289          | \$ 394,751          | \$ 226,156          |
| Edificios  | 342,346             | 337,772             | 234,295             |
| Maquinaria y vehículos                                   | 1,439,697           | 1,417,614           | 1,672,679           |
| Mobiliario, herramientas y equipo                        | <u>475,199</u>      | <u>392,221</u>      | <u>385,322</u>      |
|  | 2,257,242           | 2,147,607           | 2,292,296           |
| Depreciación acumulada                                   |                     |                     |                     |
| Edificios  | (57,225)            | (50,458)            | (40,136)            |
| Maquinaria y vehículos                                   | (854,445)           | (813,674)           | (1,036,776)         |
| Mobiliario, herramientas y equipo                        | <u>(307,341)</u>    | <u>(234,696)</u>    | <u>(213,916)</u>    |
| Depreciación acumulada                                   | <u>(1,219,011)</u>  | <u>(1,098,828)</u>  | <u>(1,290,828)</u>  |
|  | <u>1,038,231</u>    | <u>1,048,779</u>    | <u>1,001,468</u>    |
| Plantas Alpha:   |                     |                     |                     |
| Terminada  | 1,319,610           | 1,262,676           | 1,310,544           |
|  | 1,319,610           | 1,262,676           | 1,310,544           |
| Depreciación acumulada                                   | <u>(58,526)</u>     | <u>(31,564)</u>     | <u>-</u>            |
|  | <u>1,261,084</u>    | <u>1,231,112</u>    | <u>1,310,544</u>    |
|  | <u>2,727,604</u>    | <u>2,674,642</u>    | <u>2,538,168</u>    |
| Mejoras a locales arrendados y gastos de instalación (1) | 1,021,901           | 957,843             | 676,271             |
| Amortización acumulada                                   | <u>(473,928)</u>    | <u>(414,577)</u>    | <u>(376,364)</u>    |
|  | <u>547,973</u>      | <u>543,266</u>      | <u>299,907</u>      |
|  | <u>\$ 3,275,577</u> | <u>\$ 3,217,908</u> | <u>\$ 2,838,075</u> |

(1) Corresponde principalmente a las mejoras a locales arrendados y a la instalación de las Plantas Alpha.

La conciliación entre los valores en libros al 31 de diciembre de 2012, 31 de diciembre de 2011 y fecha de transición, es como sigue:

|  | Saldo al 31 de diciembre de 2011 | Adiciones    | Desinversiones | Transferencias de inventario inmobiliario a propiedades, planta, maquinaria y equipo | Saldo al 31 de diciembre de 2012 |
|--|----------------------------------|--------------|----------------|--|----------------------------------|
| <b>Inversión:</b>  |                                  |              |                |  |                                  |
| Terreno  | \$ 290,520                       | \$ -         | \$ -           | \$ -   | \$ 290,520                       |
| Edificios  | 159,622                          | 2,900        | (26,144)       |  | 136,378                          |
| Maquinaria y vehículos   | 1,326,820                        | 42,505       | (20,422)       |  | 1,348,903                        |
| Mobiliario, herramientas y equipo  | 284,318                          | 60,062       | (19,155)       |  | 325,225                          |
|  | 1,770,760                        | 105,467      | (65,721)       |  | 1,810,506                        |
| <b>Depreciación acumulada:</b>   |                                  |              |                |  |                                  |
| Edificios  | (47,778)                         | (18,042)     | 15,075         |  | (50,745)                         |
| Maquinaria y vehículos   | (802,019)                        | (109,534)    | 73,590         |  | (837,963)                        |
| Mobiliario, herramientas y equipo  | (182,987)                        | (71,740)     | 37,347         |  | (217,380)                        |
|  | (1,032,784)                      | (199,316)    | 126,012        |  | (1,106,088)                      |
| Plantas Alpha:   |                                  |              |                |  |                                  |
| Terminada  | 737,976                          | (93,849)     | 60,291         |  | 704,418                          |
|  | 1,262,676                        | -            | -              |  |                                  |
|  | 1,262,676                        | -            | -              |  |                                  |
| Depreciación acumulada de plantas Alpha                                      | (31,564)                         | (24,201)     | -              |  | (2,761)                          |
|  | 1,231,112                        | (24,201)     | -              |  | 54,173                           |
|  | 2,259,608                        | (118,050)    | 60,291         |  | 54,173                           |
| Gastos de instalación y mejoras a locales arrendados                         | 957,843                          | 77,458       | (13,400)       |  | 1,021,901                        |
| Amortización acumulada   | (414,577)                        | (59,867)     | 516            |  | (473,928)                        |
|  | 543,266                          | 17,591       | (12,884)       |  | 547,973                          |
| <b>Total</b>   | \$ 2,802,874                     | \$ (100,459) | \$ 47,407      | \$ 54,173  | \$ 2,803,995                     |
| <b>Arrendamiento financiero</b>  |                                  |              |                |  |                                  |
| <b>Inversión:</b>  |                                  |              |                |  |                                  |
| Terreno  | \$ 104,231                       | \$ 33,558    | \$ -           | \$ -   | \$ 137,769                       |
| Edificios  | 178,150                          | 27,818       | -              |  |                                  |
| Maquinaria y vehículos   | 90,794                           | -            | -              |  |                                  |
| Mobiliario, herramientas y equipo  | 107,903                          | 42,071       | -              |  |                                  |
|  | 376,847                          | 69,889       | -              |  |                                  |
| <b>Depreciación acumulada:</b>   |                                  |              |                |  |                                  |
| Edificios  | (2,680)                          | (3,800)      | -              |  | (6,480)                          |
| Maquinaria y vehículos   | (11,655)                         | (4,827)      | -              |  | (16,482)                         |
| Mobiliario, herramientas y equipo  | (51,709)                         | (38,252)     | -              |  | (89,961)                         |
|  | (66,044)                         | (46,879)     | -              |  | (112,923)                        |
|  | 310,803                          | 23,010       | -              |  | 333,813                          |
| Total en propiedades, planta, maquinaria y equipo y arrendamiento financiero | 415,034                          | 56,548       | -              |  | 471,582                          |
| <b>Inversión - Neta total</b>  | \$ 3,217,908                     | \$ (43,911)  | \$ 47,407      | \$ 54,173  | \$ 3,225,577                     |

| Propiedades, planta, maquinaria y equipo  |  | Saldo al 1 de enero de 2011 fecha de transición | Adiciones  | adquisiciones de por negocios | Desinversiones | Traspasos al activo | Transferencias de inventario inmobiliario a propiedades, planta, maquinaria y equipo | Saldo al 31 de diciembre de 2011 |
|---|--|---|------------|-------------------------------|----------------|---------------------|--|----------------------------------|
| <b>Inversión:</b>   |  |   |            |                               |                |                     |  |                                  |
| Terreno   |  | \$ 152,898                                      | \$ -       | \$ -                          | \$ -           | \$ -                | \$ 137,622   | \$ 290,520                       |
| Edificios   |  | 187,784   | 693        | -                             | 9,675          | -                   | -  | 158,622                          |
| Maquinaria y vehículos  |  | 1,622,001                                       | 742,274    | -                             | (28,855)       | -                   | -  | 1,326,820                        |
| Mobiliario, herramientas y equipo   |  | 314,802   | 1,102      | 1,017                         | (1,047,130)    | -                   | -  | 284,318                          |
|   |  | 2,124,387                                       | 744,069    | 10,692                        | (1,32,603)     | -                   | -  | 1,770,760                        |
| <b>Depreciación acumulada:</b>  |  |   |            |                               |                |                     |  |                                  |
| Edificios   |  | (39,642)  | (11,076)   | -                             | (7,354)        | 2,940               | -  | (47,778)                         |
| Maquinaria y vehículos  |  | (1,029,562)                                     | (156,066)  | (822)                         | 390,963        | -                   | -  | (80,019)                         |
| Mobiliario, herramientas y equipo   |  | (191,442)                                       | (181,152)  | (8,181)                       | 17,434         | -                   | -  | (182,987)                        |
|   |  | (1,260,646)                                     | (175,294)  | 2,511                         | 411,337        | -                   | -  | (1,032,784)                      |
| <b>Plantas Alpha:</b>   |  |   |            |                               | (697,251)      | -                   | -  | 73,976                           |
| Terminada   |  | 1,310,244                                       | -          | -                             | -              | -                   | -  | 1,262,676                        |
|   |  | 1,310,344                                       | -          | -                             | -              | -                   | -  | 1,263,676                        |
| Depreciación acumulada de plantas Alpha   |  | 1,310,344                                       | (31,564)   | -                             | (97,491)       | 49,623              | -  | (31,564)                         |
|   |  | 1,310,344                                       | (31,564)   | -                             | (97,491)       | 49,623              | -  | 1,231,112                        |
|   |  | 2,327,383                                       | 537,211    | 2,511                         | (697,251)      | (97,491)            | 187,245  | 2,259,608                        |
| <b>Gastos de instalación y mejoras a locales arrendados</b>                         |  |   |            |                               |                |                     |  |                                  |
| Amortización acumulada  |  | 676,271   | 281,572    | -                             | -              | -                   | -  | 957,843                          |
|   |  | (376,364)                                       | (38,213)   | -                             | -              | -                   | -  | (414,577)                        |
|   |  | 299,907   | 243,359    | -                             | -              | -                   | -  | 563,266                          |
| <b>Total</b>  |  | \$ 2,627,290                                    | \$ 780,570 | \$ 2,511                      | \$ (697,251)   | \$ (97,491)         | \$ 187,245   | \$ 2,802,874                     |
| <b>Arrendamiento financiero</b>   |  |   |            |                               |                |                     |  |                                  |
| <b>Inversión:</b>   |  |   |            |                               |                |                     |  |                                  |
| Terreno   |  | \$ 73,258                                       | \$ 30,973  | \$ -                          | \$ -           | \$ -                | \$ -   | \$ 104,231                       |
| Edificios   |  | 46,511  | 131,639    | -                             | -              | -                   | -  | 178,150                          |
| Maquinaria y vehículos  |  | 50,678  | 40,116     | -                             | -              | -                   | -  | 90,794                           |
| Mobiliario, herramientas y equipo   |  | 70,520  | 37,383     | -                             | -              | -                   | -  | 107,903                          |
|   |  | 167,709   | 209,138    | -                             | -              | -                   | -  | 376,847                          |
| <b>Depreciación acumulada:</b>  |  |   |            |                               |                |                     |  |                                  |
| Edificios   |  | (494)   | (2,186)    | -                             | -              | -                   | -  | (2,680)                          |
| Maquinaria y vehículos  |  | (7,214)   | (4,441)    | -                             | -              | -                   | -  | (1,655)                          |
| Mobiliario, herramientas y equipo   |  | (22,474)  | (29,235)   | -                             | -              | -                   | -  | (51,709)                         |
|   |  | (30,182)  | (35,862)   | -                             | -              | -                   | -  | (66,044)                         |
|   |  | 137,527   | 173,276    | -                             | -              | -                   | -  | 310,803                          |
| <b>Total en propiedades, planta, maquinaria y equipo y arrendamiento financiero</b> |  | 210,785   | 204,249    | -                             | -              | -                   | -  | 415,034                          |
| <b>Inversión - Neta total</b>   |  | \$ 2,838,075                                    | \$ 984,819 | \$ 2,511                      | \$ (697,251)   | \$ (97,491)         | \$ 187,245   | \$ 3,217,908                     |

Las siguientes vidas útiles se utilizan en el cálculo de la depreciación:

|   |       |
|---|-------|
| Edificios y Plantas Alpha   | 35-40 |
| Maquinaria y equipo   | 3-7   |
| Vehículos   | 3-4   |
| Equipo de cómputo   | 3     |
| Mobiliario y equipo   | 5-10  |
| Gastos de instalación y mejoras en locales arrendados y casas muestra | 5-15  |
| Herramientas y equipo menor   | 3-5   |

a. *Activos otorgados en garantía*

Adicionalmente, las obligaciones de la Entidad con respecto a arrendamientos financieros (ver Nota 19) están garantizadas por los títulos de propiedad del arrendador sobre los activos arrendados, los cuales ascienden a \$580,388 (31 de diciembre 2011: \$397,564).

**14. Otros activos**

|                                     | 2012                | 2011                | Fecha de transición |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Inversión en predios concesionados  | \$ 193,537          | \$ 162,479          | \$ 101,292          |
| Programas de cómputo y sistemas ERP | <u>586,693</u>      | <u>597,285</u>      | <u>435,474</u>      |
|                                     | 780,230             | 759,764             | 536,766             |
| Amortización acumulada              | <u>(312,701)</u>    | <u>(220,091)</u>    | <u>(127,698)</u>    |
|                                     | 467,529             | 539,673             | 409,068             |
| Anticipos de terrenos               | 660,598             | 628,608             | 314,297             |
| Depósitos de seriedad               | 283,364             | 288,176             | 295,491             |
| Otros                               | <u>20,252</u>       | -                   | -                   |
|                                     | <u>\$ 1,431,743</u> | <u>\$ 1,456,457</u> | <u>\$ 1,018,856</u> |

La conciliación de los valores en libros al inicio y al final de cada periodo se presente a continuación:

|  | Balance al 31<br>diciembre<br>2011 | Adiciones<br>2012 | Disposiciones<br>2012 | Balance al 31<br>diciembre<br>2012 |
|--|------------------------------------|-------------------|-----------------------|------------------------------------|
| Inversión en predios<br>concesionados  | \$ 162,479                         | \$ 31,058         | \$ -                  | \$ 193,537                         |
| Programas de cómputo y<br>sistemas ERP | <u>597,285</u>                     | -                 | <u>(10,592)</u>       | <u>586,693</u>                     |
|  | 759,764                            | 31,058            | (10,592)              | 780,230                            |
| Amortizaciones                         | <u>(220,091)</u>                   | <u>(92,610)</u>   | -                     | <u>(312,701)</u>                   |
|  | 539,673                            | (61,552)          | (10,592)              | 467,529                            |
| Anticipo de terrenos                   | 628,608                            | 31,990            | -                     | 660,598                            |
| Depósitos de seriedad                  | 288,176                            | 39,681            | (44,493)              | 283,364                            |
| Otros                                  | -                                  | <u>20,252</u>     | -                     | <u>20,252</u>                      |
|  | <u>\$ 1,456,457</u>                | <u>\$ 30,371</u>  | <u>\$ (55,085)</u>    | <u>\$ 1,431,743</u>                |

|  | Fecha de transición | Adiciones<br>2011 | Disposiciones<br>2011 | Balance al 31<br>diciembre<br>2011 |
|--|---------------------|-------------------|-----------------------|------------------------------------|
| Inversión en predios<br>concesionados  | \$ 101,292          | \$ 61,187         | \$ -                  | \$ 162,479                         |
| Programas de cómputo y<br>sistemas ERP | <u>435,474</u>      | <u>161,811</u>    | <u>-</u>              | <u>597,285</u>                     |
|  | <u>536,766</u>      | <u>222,998</u>    | <u>-</u>              | <u>759,764</u>                     |
| Amortizaciones                         | <u>(127,698)</u>    | <u>(92,393)</u>   | <u>-</u>              | <u>(220,091)</u>                   |
|  | <u>409,068</u>      | <u>130,605</u>    | <u>-</u>              | <u>539,673</u>                     |
| Anticipos de terrenos                  | 314,297             | 314,311           | -                     | 628,608                            |
| Depósitos de seriedad                  | <u>295,491</u>      | <u>-</u>          | <u>(7,315)</u>        | <u>288,176</u>                     |
|  | <u>\$ 1,018,856</u> | <u>\$ 444,916</u> | <u>\$ (7,315)</u>     | <u>\$ 1,456,457</u>                |

## 15. Préstamos de instituciones financieras

|   | 2012         | 2011         | Fecha de transición |
|---|--------------|--------------|---------------------|
| Moneda nacional con garantía hipotecaria  |              |              |                     |
| Créditos puente hipotecarios con garantía<br>de los inventarios inmobiliarios, con<br>tasas de interés variable de TIIE más<br>363 puntos promedio base al 31 de<br>diciembre de 2012 y 343 puntos<br>promedio base al 31 de diciembre y 1<br>de enero de 2011. | \$ 2,146,639 | \$ 2,782,383 | \$ 2,336,825        |
| Créditos de terreno con garantía<br>hipotecaria revolvente con tasa de<br>interés variable TIIE más 330 puntos<br>base con vencimientos escalonados a<br>180 días.  | 363,162      | -            | -                   |
| Créditos simples con garantía hipotecaria<br>de terreno con base en la tasa TIIE más<br>196 puntos base con vencimiento al 31<br>de diciembre de 2010.  | -            | -            | 19,463              |
| Moneda nacional sin garantía hipotecaria  |              |              |                     |
| Créditos quirografarios con tasa de interés<br>variable TIIE más un rango de 300 a 500<br>puntos base con vencimientos<br>escalonados en 2013.  | 897,008      | -            | -                   |
| Créditos quirografarios con tasa de interés<br>fija de entre 789 a 889 puntos base con<br>vencimientos entre enero y mayo de<br>2013  | 96,390       | -            | -                   |

|  | 2012                | 2011                | Fecha de transición |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| Crédito simple con tasa de interés fija de 983 puntos base con vencimiento en marzo de 2013.                                 | 23,135              | 12,398              |                     |
| Crédito simple con tasa de interés fija de 1200 puntos base con vencimiento en julio de 2013.                                | 156                 | -                   |                     |
| Créditos quirografarios con tasa de interés promedio de 1197 puntos base y vencimientos durante 2011.                        | -                   | 1,188,798           | 26,231              |
| Créditos simples con tasa de interés fija de 858 puntos base con vencimiento en agosto de 2012.                              | -                   | 2,109               |                     |
| Préstamo quirografario con tasa de interés variable TIE más 500 puntos base con vencimiento en abril de 2011.                | -                   | -                   | 43,626              |
| Crédito simple con tasa de interés variable con base en la TIE más 500 puntos con vencimiento en octubre de 2011.            | -                   | -                   | 35,000              |
| Préstamo quirografario con tasa de interés variable con base en la TIE más 450 puntos con vencimiento en septiembre de 2011. | -                   | -                   | 25,000              |
| Crédito simple a tasa de interés fija de 140 puntos base con vencimiento en abril de 2011                                    | -                   | -                   | 426                 |
|  | <u>\$ 3,526,490</u> | <u>\$ 3,985,688</u> | <u>\$ 2,486,571</u> |

TIE.- Tasa de interés interbancaria de equilibrio que es definida por el Banco de México al 31 de diciembre de 2012, 31 de diciembre de 2011 y fecha de transición, la TIE fue de 4.84%, 4.80% y 4.87%, respectivamente.

Todas las tasas de interés que se mencionan son anualizadas.  
Puntos base – cada 100 puntos equivalen a un punto porcentual.

#### 16. Impuestos, provisiones, gastos acumulados y otros

|  | 2012                | 2011                | Fecha de transición |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| Impuestos, excepto impuesto sobre la renta | \$ 619,468          | \$ 390,268          | \$ 208,713          |
| Provisiones                                | 161,758             | 475,318             | 452,371             |
| Acreedores por servicios                   | <u>1,026,066</u>    | <u>1,625,155</u>    | <u>1,238,892</u>    |
|  | <u>\$ 1,807,292</u> | <u>\$ 2,490,741</u> | <u>\$ 1,899,976</u> |

Al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, las principales provisiones se integran como sigue:

|                                       | Saldos al inicio de |                     |                   | Saldos al 31 de diciembre |  |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|---------------------------|--|
|                                       | 2012                | Aplicaciones        | Incremento        | de 2012                   |  |
| <b>Provisión para:</b>                |                     |                     |                   |                           |  |
| Desmantelamiento de plantas           |                     |                     |                   |                           |  |
| Alpha y otras                         | \$ 189,233          | \$ (189,233)        | \$ -              | \$ -                      |  |
| Infraestructura y equipamiento donado | <u>286,085</u>      | <u>(286,085)</u>    | <u>161,758</u>    | <u>161,758</u>            |  |
|                                       | <u>\$ 475,318</u>   | <u>\$ (475,318)</u> | <u>\$ 161,758</u> | <u>\$ 161,758</u>         |  |
| <br><b>Provisión para:</b>            |                     |                     |                   |                           |  |
| Desmantelamiento de plantas           |                     |                     |                   |                           |  |
| Alpha y otras                         | \$ 101,373          | \$ -                | \$ 87,860         | \$ 189,233                |  |
| Infraestructura y equipamiento donado | <u>350,998</u>      | <u>(284,365)</u>    | <u>219,452</u>    | <u>286,085</u>            |  |
|                                       | <u>\$ 452,371</u>   | <u>\$ (284,365)</u> | <u>\$ 307,312</u> | <u>\$ 475,318</u>         |  |

#### 17. Obligaciones garantizadas por contratos de derechos de crédito futuros

|                  | 2012                | 2011                | Fecha de transición |
|------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Programa:</b> |                     |                     |                     |
| Bursatilización  | \$ 964,871          | \$ 877,665          | \$ 1,273,686        |
| Factoraje        | <u>3,686,728</u>    | <u>2,475,707</u>    | <u>1,709,710</u>    |
|                  | <u>\$ 4,651,599</u> | <u>\$ 3,353,372</u> | <u>\$ 2,983,396</u> |

**Certificados Bursátiles Fiduciarios** - Las subsidiarias de GEO establecieron un programa revolvente para la bursatilización de derechos de crédito futuros (Derechos) que se derivan de sus contratos de compraventa de viviendas, los cuales se afectan a un fideicomiso constituido para tal efecto en Nacional Financiera, S. N. C. el programa vigente es de hasta \$1,000,000 o su equivalente en unidades de inversión. A través de ofertas públicas de Certificados Bursátiles (CB's), que comprende la emisión de CB's preferentes y CB's subordinados, que son adquiridos por el público inversionista y GEO; respectivamente, el fideicomiso obtiene los recursos necesarios para invertirlos en la adquisición de los Derechos. Una vez que en el fideicomiso se cobran los Derechos, se pueden efectuar nuevas adquisiciones tomando en consideración el vencimiento de la emisión de los CB's, o amortizar anticipadamente la emisión. Al 31 de diciembre de 2012, la Entidad mantiene vigente tres emisiones por a) \$337,616, con vencimiento el 25 de octubre de 2013 a una tasa inicial de 734 puntos base; b) \$540,050, con vencimiento el 7 de mayo de 2014, a la tasa inicial 749 puntos base y c) \$313,820 con vencimiento el 14 de agosto de 2014, a la tasa inicial de 794 puntos base.

GEO tiene la obligación de terminar de construir las viviendas relativas a los Derechos y la responsabilidad de efectuar la cobranza de los Derechos así como de depositarla diariamente en el fideicomiso la cobranza recibida. Los CB's preferentes se liquidan a su valor nominal.

La amortización anticipada de los CB's preferentes, de conformidad con lo establecido en el fideicomiso y previa instrucción del Comité Técnico al fiduciario, se efectuará a su valor nominal entre otras razones, cuando:

- 1) Cuando por causas imputables a las subsidiarias Fideicomitentes, se nieguen o no puedan ceder al Fiduciario, derechos de cobro para llevar a cabo inversiones permitidas y dicha eventualidad se traduzca en la acumulación del 50% del valor del principal de los Certificados Bursátiles Preferentes permaneciendo dicha situación durante 120 días naturales;
- 2) Cuando por causas no imputables a las subsidiarias Fideicomitentes, derivadas de cambios significativos en las políticas, procesos y/o requisitos de los institutos de vivienda, que tengan como consecuencia la imposibilidad de cumplir con los criterios de elegibilidad, no puedan ceder al fiduciario, derechos de cobro adicionales para llevar a cabo inversiones permitidas;
- 3) Cuando en cualquier tiempo el cobro de los derechos de cobro afectados sea menor en un 40% al flujo esperado para la emisión, en el entendido que el flujo acumulado se ajustará por los cobros anticipados y/o por la readquisición de derechos de cobro. Por parte de las Fideicomitentes por conducto de GEO.

Programas de factoraje - Las subsidiarias de GEO han establecido programas de factoraje con diversas instituciones de crédito, basados en los contratos que firman sus clientes por la compra de vivienda y los pagarés que se originan por estas ventas. La tasa de interés promedio es TIIE más 3.32%. El plazo máximo para operaciones con Infonavit y Fovissste son 60 y 180 días, respectivamente. Estos programas son con recurso.

#### 18. Deuda

|   | 2012         | 2011       | Fecha de transición |
|---|--------------|------------|---------------------|
| <b>Moneda nacional garantizados:</b>  |              |            |                     |
| Crédito hasta por \$1,200,000 revolvente con garantía fiduciaria con vencimiento el 17 de noviembre de 2014, con tasa de interés variable TIIE a 91 días más 500 puntos base. | \$ 1,200,000 | \$ 994,500 | \$ 217,500          |
| Crédito hipotecario con garantía de terrenos, con tasa de interés variable TIIE más 338 puntos base promedio, con vencimientos escalonados en 2013 y 2014 .                   | 334,124      | 857,454    | 294,975             |
| <b>Moneda nacional sin garantía</b>   |              |            |                     |
| Certificado bursátil con vencimiento el 18 de julio de 2014, con tasa variable TIIE más 320 puntos base.  | 400,000      | 400,000    |                     |
| Bono Huaso a 10 años por 342,000 UF (Unidades de Fomento Chileno), con vencimiento el 19 de julio de 2022, con tasa cupón de 650 puntos base.                                 | 211,982      |            |                     |
| Crédito simple con vencimiento el 1 de septiembre de 2014, con tasa de interés fija de 1200 puntos base.  | 63,374       |            |                     |
| Créditos simples con vencimiento en marzo de 2013 y 2014, con tasa de interés fija de 816 puntos base.  | 54,549       | 35,000     |                     |

|   | 2012      | 2011      | Fecha de transición |
|---|-----------|-----------|---------------------|
| Créditos simples con vencimiento en enero y mayo de 2014, con una tasa de interés fija de 1053 puntos base.   | 42,104    | 70,284    | -                   |
| Crédito simple con vencimiento el 1 de octubre de 2013, con una tasa de interés fija de 1010 puntos base.   | 6,900     | 14,211    | 20,824              |
| Crédito simples con vencimiento el 1 de enero de 2013, con tasa de interés de 1400 puntos base.   | 1,194     | 14,498    | 17,316              |
| Crédito simple con vencimiento el 28 de diciembre de 2012, con tasa variable TIIE más 350 puntos base.  | -         | 200,764   | 60,000              |
| Crédito para la adquisición de maquinaria y equipo con una tasa de interés variable TIIE más 231 puntos con diversos vencimientos.  | -         | 224,134   | 196,377             |
| Crédito simple con vencimiento el 1 de noviembre de 2012, con tasa de interés variable TIIE más 400 puntos base.  | -         | 4,965     | 9,507               |
| Crédito simple con vencimientos el 1 de enero de 2013, con tasa de interés variable TIIE de 1400 puntos base.   | -         | -         | 8,757               |
| Crédito simple con vencimiento el 1 de noviembre de 2012, con tasa de interés promedio de 400 puntos base.  | -         | -         | 7,162               |
| <b>En miles de dólares estadounidenses con garantía, excepto en donde se mencione</b>   |           |           |                     |
| “Senior Guaranteed Note” por 400,000 dólares con vencimiento el 27 de marzo de 2022 con un cupón fijo de 887.5 puntos base, garantizado con aval de las subsidiarias operativas de GEO. (1 y 2).  | 5,186,320 | -         | -                   |
| “Senior Guaranteed Note” por 250,000 dólares con vencimiento el 30 de junio de 2020, con tasa de interés de 925 puntos base, garantizado con aval de las subsidiarias operativas de GEO. (1 y 2). | 3,158,068 | 3,158,068 | 3,158,068           |

|  | 2012                 | 2011                | Fecha de transición |
|--|----------------------|---------------------|---------------------|
| “Senior Guaranteed Note” por 250,000 dólares con vencimiento el 25 de septiembre de 2014, con una tasa de interés de 887.5 puntos base garantizado con aval de las subsidiarias operativas de GEO. (1 y 2) | 721,393              | 3,330,095           | 3,330,095           |
| Crédito refaccionario por 13,754 dólares con vencimiento el 22 de mayo de 2017, con tasa de interés variable LIBOR más 220 puntos base. (1)  | 112,340              | 138,872             | 160,638             |
| Crédito refaccionario por 3,593 dólares con vencimiento el 29 de abril de 2016, con tasa de interés variable LIBOR más 220 puntos base. (1)  | 26,823               | 34,626              | 41,345              |
| Crédito refaccionario por 1,198 dólares con vencimiento el 30 de septiembre de 2016, con tasa de interés variable LIBOR más 220 puntos base.   | 10,274               | 12,837              | 15,049              |
|  | 11,529,445           | 9,490,308           | 7,537,613           |
| Menos:   |                      |                     |                     |
| Porción circulante del pasivo a largo plazo.   | (657,201)            | (657,135)           | (296,647)           |
|  | 10,872,244           | 8,833,173           | 7,240,966           |
| Comisiones y gastos por emisión de deuda.  | (665,027)            | (378,734)           | (227,624)           |
| Amortización acumulada.  | 198,498              | 128,302             | 108,232             |
|  | (466,529)            | (250,432)           | (119,392)           |
| Cambio en el valor razonable de la deuda. (Nota 21)  | 10,405,715           | 8,582,741           | 7,121,574           |
|  | (359,383)            | 330,174             | (823,952)           |
|  | <u>\$ 10,046,332</u> | <u>\$ 8,912,915</u> | <u>\$ 6,297,622</u> |

- 1) Debido a que por estas obligaciones se contrataron instrumentos financieros derivados (IFD) de cobertura de tipo de cambio, el saldo de cada obligación se valúa al tipo de cambio de la fecha de contratación de cada IFD.
- 2) Con fecha 27 de marzo de 2012, GEO colocó un bono de deuda "Senior Guaranteed Notes" por 400 millones de dólares estadounidenses en los mercados bursátiles en el extranjero, con una tasa una de rendimiento fija del 8.875% y un plazo de 10 años con vencimiento en marzo de 2022. Parte de los recursos se utilizaron para recomprar aproximadamente el 78% de la deuda denominada "Senior Guaranteed Notes" por 250 millones de dólares con fecha de vencimiento en 2014, por un monto aproximado de 195 millones de dólares estadounidenses.

Los vencimientos del pasivo a largo plazo, son:

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| 2014             | \$ 1,506,938         |
| 2015             | 766,034              |
| 2016             | 31,560               |
| 2017             | 11,342               |
| 2018 en adelante | <u>8,556,370</u>     |
|                  | <u>\$ 10,872,244</u> |

LIBOR - London Inter Bank Offer Rate; al 31 de diciembre de 2012, al 31 de diciembre de 2011, y a fecha de transición fue 0.50825%, 0.80850% y 0.45594%, respectivamente a 180 días.

#### 19. Arrendamientos financieros

|  | 2012       | 2011         | Fecha de transición |
|--|------------|--------------|---------------------|
| <b>Moneda Nacional:</b>  |            |              |                     |
| Contratos de arrendamiento de maquinaria y equipo, con vencimiento en 2015 y tasa promedio de interés TIIE más 332 puntos base.  | \$ 153,207 | \$ -         | \$ -                |
| Arrendamientos de equipos industriales, con vencimiento en septiembre de 2016, con opción de compra a valor de mercado y con tasa promedio de interés de 146.6 puntos base.              | 186,088    | 179,869      | -                   |
| Arrendamientos de inmuebles en el estado de Guerrero con vencimientos en agosto de 2015 y 2017, con opción de compra a valor de mercado y tasa promedio de interés de 127.5 puntos base. | 133,395    | 93,594       | 113,545             |
| Arrendamientos de equipos con vencimiento en 2016, con opciones de compra a valores de mercado y tasa promedio de intereses de 170 puntos base.  | 64,274     | 59,174       | 51,307              |
| Arrendamientos de maquinaria y equipo con vencimiento en 2014 y 2016, con opciones de compra a valores de mercado y tasa promedio de interés de 170 puntos base.                         | 43,424     | 61,091       | 31,310              |
| Arrendamientos de oficinas administrativas con vencimiento el 30 de noviembre de 2012, sin opción a compra, con tasa promedio de interés de 70 puntos base.                              | <u>-</u>   | <u>3.835</u> | <u>3.937</u>        |
|  | 580,388    | 397,563      | 200,099             |

|                                    | 2012              | 2011              | Fecha de transición |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| Menos:                             |                   |                   |                     |
| Porción circulante del largo plazo | <u>(162,063)</u>  | <u>(70,535)</u>   | <u>(42,335)</u>     |
|                                    | <u>\$ 418,325</u> | <u>\$ 327,028</u> | <u>\$ 157,764</u>   |

Las obligaciones por arrendamientos, son como sigue:

|                                 | 31 de diciembre de 2012                |  |
|---------------------------------|--|--|
|                                 | Pagos mínimos futuros de arrendamiento | Valor presente de pagos mínimos futuros de arrendamiento |
| <b>Arrendamiento financiero</b> |  |  |
| Entre uno y cinco años          | \$ 384,718                             | \$ 418,325   |
| Hasta un año                    | <u>104,117</u>                         | <u>162,063</u>   |
|                                 | <u>\$ 488,835</u>                      | <u>\$ 580,388</u>  |

## 20. Instrumento financiero

### a. *Administración del riesgo de capital*

La Entidad administra su capital para asegurar que sus subsidiarias tendrán la capacidad de continuar como negocio en marcha con el fin de maximizar el rendimiento de sus accionistas a través de la optimización en el uso de los saldos de deuda y capital. La estrategia general de la Entidad no ha sido alterada al 31 de diciembre de 2012 en comparación con la del 31 de diciembre de 2011.

La Entidad administra su nivel de endeudamiento para asegurar que continuará como negocio en marcha. Al 31 de diciembre de 2012, la estructura de capital se mantiene un nivel de endeudamiento de \$14,230,023, netos de valor razonable de la deuda y de gastos de emisión de deuda por \$ (359,383) y \$ (466,529); respectivamente. Esta deuda se encuentra compuesta por \$2,146,639 millones (14%) de financiamiento a través de créditos puente cuyos contratos poseen una fecha de vencimiento menor a 12 meses, \$ 1,379,851 (9%) de financiamiento a través de líneas corporativas de corto plazo y \$11,529,445 (77%) en líneas corporativas de largo plazo y el capital de la Entidad (compuesto por capital social emitido, reservas y utilidades acumuladas como se revela en las Notas 15, 18 y 24 respectivamente).

La Entidad no está sujeta a requerimiento alguno impuesto externamente para la administración de su capital.

El comité operaciones de la Entidad revisa la estructura de capital de la Entidad sobre una base semestral. Como parte de esta revisión, el comité considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital. La Entidad tiene un índice de endeudamiento especificado del 20% al 25% determinado como la proporción de la deuda neta y el capital. El índice de endeudamiento al 31 de diciembre de 2011 de 7.20% (ver abajo) estuvo en la parte final más baja del rango meta y ha vuelto a un nivel más común de 5.50% desde el final del período sobre el que se informa.

El índice de endeudamiento del período sobre el que se informa es como sigue:

|   | 31 de diciembre de<br>2012 | 31 de diciembre de<br>2011 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Deuda (i)                               | \$ 14,230,023              | \$ 13,555,738              |
| Efectivo y bancos                       | <u>(2,276,838)</u>         | <u>(2,721,166)</u>         |
| Deuda neta                              | \$ 11,953,185              | \$ 10,834,572              |
| Capital contable (ii)                   | \$ 11,329,952              | \$ 10,106,148              |
| Índice de deuda neta a capital contable | <u>105.50%</u>             | <u>107.21%</u>             |

(i) La deuda se define como préstamos tanto a largo y corto plazo y a instituciones financieras.

(ii) El capital contable incluye todas las utilidades retenidas, primas en suscripción de acciones, reservas para compra de acciones y el capital social de la Entidad.

b. *Categorías de los instrumentos financieros*

|   | 2012                          |                               | 2011                  |                               |                               |
|---|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|   | Valor en libros               | Valor razonable               | Nivel de<br>valuación | Valor en libros               | Valor razonable               |
| <i>Activos financieros:</i>   |                               |                               |                       |                               |                               |
| Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido              | \$ 2,276,838                  | \$ 2,276,838                  |                       | \$ 2,721,166                  | \$ 2,721,166                  |
| Instrumentos financieros derivados                                      |                               |                               | (2)                   | 429,778                       | 429,778                       |
| Cuentas por cobrar  | <u>1,269,192</u>              | <u>1,269,192</u>              |                       | <u>1,053,315</u>              | <u>1,053,315</u>              |
| <b>Total</b>  | <b><u>\$ 3,546,030</u></b>    | <b><u>\$ 3,546,030</u></b>    |                       | <b><u>\$ 4,204,259</u></b>    | <b><u>\$ 4,204,259</u></b>    |
| <i>Pasivos financieros:</i>   |                               |                               |                       |                               |                               |
| Instituciones financieras   | \$ (14,230,023)               | \$ (14,589,406)               | (2)                   | \$ (13,555,738)               | \$ (13,225,564)               |
| Proveedores de terrenos   | (292,663)                     | (292,663)                     | (3)                   | (991,872)                     | (797,145)                     |
| Obligaciones garantizadas por contratos de derechos de créditos futuros | (4,651,599)                   | (4,651,599)                   |                       | (3,353,372)                   | (3,353,372)                   |
| Instrumentos financieros derivados                                      | (317,080)                     | (317,080)                     | (2)                   | (4,191,437)                   | (4,191,437)                   |
| Proveedores   | (3,325,557)                   | (3,325,557)                   |                       |                               |                               |
| Anticipos de clientes   | <u>(1,176,368)</u>            | <u>(1,176,368)</u>            |                       | <u>(2,678,725)</u>            | <u>(2,678,725)</u>            |
| <b>Total</b>  | <b><u>\$ (23,993,290)</u></b> | <b><u>\$ (24,352,673)</u></b> |                       | <b><u>\$ (24,771,144)</u></b> | <b><u>\$ (24,246,243)</u></b> |

Al final del período sobre el que se informa, no existen concentraciones de riesgo de crédito significativas para los préstamos y cuentas por cobrar designados como a valor razonable con cambios a través de resultados; excepto por lo mencionado en la Nota 21. El valor en libros que se refleja anteriormente representa la máxima exposición al riesgo de crédito de la Entidad para dichos préstamos y cuentas por cobrar.

c. *Valor razonable de los instrumentos financieros*

El valor razonable de los instrumentos financieros que se presentan arriba han sido determinados por la Entidad usando la información disponible en el mercado u otras técnicas de valuación que requieren de juicio para desarrollar e interpretar las estimaciones de valores razonables, asimismo utiliza supuestos que se basan en las condiciones de mercado existentes a cada una de las fechas del estados consolidado de situación financiera. Consecuentemente, los montos estimados que se presentan no necesariamente son indicativos de los montos que la Entidad podría realizar en un intercambio de mercado actual. El uso de diferentes supuestos y/o métodos de estimación podrían tener un efecto material en los montos estimados de valor razonable.

Los instrumentos financieros que se miden luego del reconocimiento inicial al valor razonable, agrupados en Niveles que abarcan del 1 al 3 con base en el grado al cual se observa el valor razonable son:

- Nivel 1 las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para pasivos o activos idénticos;
- Nivel 2 las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de indicadores distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, pero que incluyen indicadores que son observables para un activo o pasivo, ya sea directamente a precios cotizados o indirectamente es decir derivados de estos precios
- Nivel 3 las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los indicadores para los activos o pasivos que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

Excepto por lo que se detalló en la tabla del inciso b), la administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable.

d. *Objetivos de la administración del riesgo financiero*

La función de Tesorería Corporativa de la Entidad ofrece servicios a los negocios, coordina el acceso a los mercados financieros nacionales e internacionales, supervisa y administra los riesgos financieros relacionados con las operaciones de la Entidad a través de los informes internos de riesgo, los cuales analizan las exposiciones por grado y la magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo cambiario, riesgo en las tasas de interés a valor razonable y riesgo en los precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de la tasa de interés del flujo de efectivo.

La Entidad busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados para cubrir las exposiciones de riesgo. El uso de los derivados financieros se rige por la políticas de la Entidad aprobadas por el Consejo de Administración, las cuales proveen principios escritos sobre el riesgo cambiario, riesgo de las tasas de interés, riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de exceso de liquidez. Los auditores internos revisan periódicamente el cumplimiento con las políticas y los límites de exposición. La Entidad no subscrive o negocia instrumentos financieros, entre los que se incluye los instrumentos financieros derivados, para fines especulativos.

La función de Tesorería Corporativa informa trimestralmente al comité de administración de riesgos de la Entidad, el cual es un cuerpo independiente que supervisa los riesgos y las políticas implementadas para mitigar las exposiciones de riesgo.

**Riesgo de tasa de interés** - La Entidad se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que su deuda está principalmente sostenida en tasas variables. Una variación de 100 puntos base en la tasa TIE, tasa de referencia en los préstamos se incrementa o disminuye y todas las otras variables permanentes constantes, la utilidad neta consolidada, capital contable consolidado y flujos de efectivo consolidado se incrementarían o disminuirían por un monto de \$136,363 y \$137,008, al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, respectivamente.

La sensibilidad a las tasas de interés de la Entidad ha disminuido durante el año en curso debido principalmente a la reducción en la variable de instrumentos de deuda y el aumento de los swaps de tasas de interés para intercambiar deuda a tasa variable a fija. Ver tabla abajo.

|   | Saldo al 31 de diciembre de 2012 | Porcentaje %      | Tasa de interés   | Tasa promedio      | Importe costo financiero del período | Incremento hipotético                                 |                             |                          |
|---|----------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------------------------|---|-----------------------------|--------------------------|
|   |                                  |                   |                   |                    |                                      | asumido sobre el incremento en la tasa de interés (%) | Costo financiero hipotético | Variación                |
| <b>Deuda a corto plazo:</b>                           |                                  |                   |                   |                    |                                      |   |                             |                          |
| Créditos puente hipotecarios                          | \$ 2,146,639                     | 14                | TIE + 3.63        | 8.47               | \$ 181,820                           | 9.47  | \$ 203,287                  | \$ 21,466                |
| Créditos hipotecarios para compra de tierra           | 363,162                          | 2                 | TIE + 3.30        | 8.14               | 29,561                               | 9.14  | 33,193                      | 3,632                    |
| Créditos simples                                      | 23,291                           | -                 | 10.92%            | 10.92              | 2,543                                | 11.29   | 2,776                       | 233                      |
| Créditos quirografarios                               | 993,398                          | 6                 | TIE + 3.71        | 8.55               | 84,936                               | 9.55  | 94,870                      | 9,934                    |
| Deuda a largo plazo:                                  |                                  |                   |                   |                    |                                      |   |                             |                          |
| “Senior Guaranteed Note” (1)                          | 9,065,781                        | 58                | TIE + 5.03        | 9.87               | 894,460                              | 10.87   | 985,118                     | 90,658                   |
| Bono Huaso  | 211,982                          | 1                 | TIE + 5.08        | 9.92               | 21,029                               | 10.92   | 23,148                      | 2,120                    |
| Créditos hipotecarios para compra de tierra           | 334,124                          | 2                 | TIE + 3.38        | 8.22               | 27,465                               | 9.22  | 30,806                      | 3,341                    |
| Líneas de crédito revolventes con garantía fiduciaria | 1,200,000                        | 8                 | TIE + 5.00        | 9.84               | 118,080                              | 10.84   | 130,080                     | 12,000                   |
| Certificados bursátiles                               | 400,000                          | 3                 | TIE + 3.20        | 8.04               | 32,160                               | 9.04  | 36,160                      | 4,000                    |
| Créditos simples                                      | 168,121                          | 1                 | 10.15%            | 10.15              | 17,064                               | 11.15   | 18,745                      | 1,681                    |
| Créditos refaccionarios                               | 149,437                          | 1                 | TIE + 2.19        | 7.03               | 10,505                               | 8.03  | 12,090                      | 1,491                    |
| Arrendamientos  | \$ 15,055,935                    | 96                |                   | 8.35               | \$ 1,419,623                         | 9.35  | \$ 1,570,183                | \$ 150,559               |
|   | <u>\$ 580,388</u>                | <u>4</u>          | <u>TIE + 3.39</u> | <u>8.23</u>        | <u>\$ 1,467,389</u>                  | <u>9.23</u>   | <u>\$ 1,623,753</u>         | <u>\$ 5,804</u>          |
|   | <u><u>\$ 15,636,323</u></u>      | <u><u>100</u></u> | <u><u></u></u>    | <u><u>8.29</u></u> | <u><u></u></u>                       | <u><u>9.29</u></u>                                    | <u><u></u></u>              | <u><u>\$ 156,362</u></u> |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2011</b>               |                                  |                   |                   |                    |                                      |   |                             |                          |
| Deuda a corto plazo:                                  |                                  |                   |                   |                    |                                      |   |                             |                          |
| Créditos puente hipotecarios                          | \$ 2,782,383                     | 20                | TIE + 3.20        | 8.32               | \$ 231,494                           | 9.32  | \$ 259,318                  | \$ 27,824                |
| Créditos simples                                      | 1,203,305                        | 9                 | TIE + 4.00        | 9.42               | 113,351                              | 10.42   | 125,384                     | 12,033                   |
| Deuda a largo plazo:                                  |                                  |                   |                   |                    |                                      |   |                             |                          |
| “Senior Guaranteed Note” (1)                          | 6,488,163                        | 47                | TIE + 6.39        | 11.89              | 571,443                              | 12.89   | 836,324                     | 64,882                   |
| Créditos hipotecarios para compra de tierra           | 857,454                          | 6                 | TIE + 3.50        | 8.12               | 69,625                               | 9.12  | 78,200                      | 8,575                    |
| Líneas de crédito revolventes con garantía fiduciaria | 994,500                          | 9                 | TIE + 4.25        | 8.54               | 84,930                               | 9.54  | 94,875                      | 9,945                    |
| Certificados bursátiles                               | 400,000                          | 3                 | TIE + 3.70        | 7.91               | 31,640                               | 8.91  | 35,640                      | 4,000                    |
| Créditos simples                                      | 563,856                          | 2                 | 10.16%            | 10.16              | 34,516                               | 11.16   | 37,913                      | 3,397                    |
| Créditos refaccionarios                               | 186,335                          | 1                 | TIE + 2.30        | 7.15               | 13,323                               | 8.15  | 151,86                      | 1,863                    |
| Arrendamientos  | \$ 13,475,996                    | 97                | TIE + 2.80        | 8.46               | \$ 1,150,322                         | 9.94  | \$ 1,482,840                | \$ 132,519               |
|   | <u>\$ 13,873,559</u>             | <u>100</u>        | <u></u>           | <u>8.46</u>        | <u></u>                              | <u>9.46</u>   | <u></u>                     | <u>\$ 1,521,580</u>      |
|   | <u><u>\$ 13,873,559</u></u>      | <u><u>100</u></u> | <u><u></u></u>    | <u><u>8.46</u></u> | <u><u></u></u>                       | <u><u>9.46</u></u>                                    | <u><u></u></u>              | <u><u>\$ 137,008</u></u> |

(1) Sin considerar efecto de IFD y gastos de emisión.

- f. *Administración del riesgo de crédito* - La exposición máxima al riesgo de crédito está representada por los valores en libros en el estado de posición financiera consolidada.

El riesgo principal de la Entidad es generado por sus clientes.

Este riesgo surge principalmente por la insolvencia de clientes, que les impida el pago de la diferencia entre el precio de venta de las viviendas y los créditos otorgados por los institutos de vivienda, sin embargo se mantiene una cartera de clientes, con un nivel de endeudamiento acotado en cada uno de ellos y además se realizan estudios individuales de su capacidad de endeudamiento. La cartera que se posee no se concentra en un sólo cliente en particular.

Prácticamente todo el financiamiento para la vivienda de interés social en México ha sido otorgado por el INFONAVIT y por fondos para la vivienda promovidos por el Gobierno, como la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) y el FOVISSSTE. GEO depende de la disponibilidad del financiamiento hipotecario que otorgan los proveedores de créditos hipotecarios para efectuar la mayoría de sus ventas. La exposición de la Entidad por crédito de sus contrapartes es continuamente monitoreada.

El riesgo de crédito sobre los fondos líquidos e instrumentos financieros derivados es limitado debido a que las contrapartes son bancos con altas calificaciones de crédito asignadas por reconocidas agencias calificadoras.

- g. *Administración de riesgo cambiario de moneda extranjera* - La Entidad cuenta con deuda en moneda extranjera la cual es mitigada por medio de instrumentos financieros derivados.

- h. *Administración de riesgos de precio* - En el caso de los insumos, alzas en el costo de materiales de construcción, entre ellos, acero, concreto, mano de obra, entre otros, pueden afectar los resultados de los proyectos y por ende, la Entidad con el fin de minimizar este impacto, tiene como estrategia el fijar el precio de los principales insumos con los proveedores.

- i. *Administración del riesgo de liquidez* - La administración de la Entidad es la que tiene la responsabilidad final por la administración de la liquidez. El consejo de administración tiene la responsabilidad final de la administración del riesgo de liquidez, y ha establecido un marco apropiado para la administración de este riesgo para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. La Entidad administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, facilidades bancarias y para la obtención de créditos, mediante la vigilancia continua de los flujos de efectivo proyectados y reales, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

Facilidades de financiamiento:

| Líneas de crédito disponibles | 2012         | 2011         | Fecha de transición |
|-------------------------------|--------------|--------------|---------------------|
| Créditos puente hipotecarios  | \$ 3,590,535 | \$ 3,416,419 | \$ 4,501,365        |
| Créditos quirografarios       | 218,748      | 297,978      | 972,300             |
| Créditos simples              | 5,420        | 42,500       | 157,500             |

Las fuentes de financiamiento consisten en: créditos simples con garantía hipotecaria constituida sobre los terrenos, obra y viviendas de los desarrollos financiados con estos créditos así como créditos corporativos garantizados por activos inmobiliarios o bien por el aval de la Entidad. Los principales requerimientos de efectivo de la Entidad son para el financiamiento del desarrollo y construcción de viviendas y para la compra de terrenos, y para satisfacerlos, la Entidad ha recurrido al financiamiento a través de préstamos bancarios, los provenientes de la operación, y, a un futuro, al financiamiento de deuda bursátil.

Por lo que respecta a la tesorería, la Entidad contempla el riesgo de liquidez manteniendo una posición de hasta ocho semanas en efectivo y equivalentes de efectivo registrados por la Entidad, consistente en depósitos bancarios en moneda nacional en cuentas de cheques e inversión de excedentes de efectivo con disponibilidad inmediata.

|   | Hasta 1 año  | Hasta 2 años | Hasta 3 años | Más de 4 años |
|---|--------------|--------------|--------------|---------------|
| <b>Deuda a corto plazo:</b>                 |              |              |              |               |
| Créditos puente hipotecarios                | \$ 2,146,639 | \$ -         | \$ -         | \$ -          |
| Créditos hipotecarios para compra de tierra | 363,162      | -            | -            | -             |
| Créditos quirografarios                     | 993,398      | -            | -            | -             |
| Créditos simples                            | 23,291       | -            | -            | -             |
| <b>Deuda a largo plazo:</b>                 |              |              |              |               |
| “Senior Guaranteed Note”                    | -            | 721,393      | -            | 8,344,388     |
| Bono Huaso                                  | -            | -            | -            | 211,982       |
| Créditos hipotecarios para compra de tierra | 263,425      | 60,176       | 10,523       | -             |
| Líneas de crédito revolventes               | 240,000      | 240,000      | 720,000      | -             |
| Certificados bursátiles                     | -            | 400,000      | -            | -             |
| Créditos simples                            | 118,265      | 49,856       | -            | -             |
| Créditos refaccionarios                     | 35,511       | 35,512       | 35,512       | 42,902        |
| Deuda total                                 | 4,183,691    | 1,506,937    | 766,035      | 8,599,272     |
| Proveedores de terrenos                     | 223,707      | -            | -            | 68,956        |
| Total obligaciones contractuales            | \$ 4,407,399 | \$ 1,506,937 | \$ 766,035   | \$ 8,668,228  |

- j. *Administración del riesgo del mercado y del negocio de vivienda* - En el negocio inmobiliario, los planes de los reguladores gubernamentales afectan el desempeño del sector incidiendo directamente en la construcción habitacional y comercial. Una de las variables claves a considerar en el negocio inmobiliario son los terrenos donde se van a llevar a cabo los proyectos; por lo tanto, los cambios en los planes de las agencias reguladoras pueden afectar la inversión y por lo mismo constituir un riesgo. Cambios en las políticas gubernamentales y estrategias, los ajustes a los programas y presupuestos de fomento a la vivienda por los institutos de vivienda y cambios en las políticas tributarias relacionadas con las ventas de vivienda, podrían afectar la operación de la Entidad o a los compradores finales de éstas.

## 21. Instrumentos financieros derivados (IFD)

(En miles de dólares estadounidenses, excepto en dónde se mencione)

De conformidad con las políticas de riesgo de la Entidad, se han contratado los siguientes IFD's, como sigue:

- a) *Primera relación de cobertura* - La Entidad emitió un “Senior Guaranteed Note” garantizado a cinco años con vencimiento el 25 de septiembre de 2014 por 250,000 dólares estadounidenses (USD), con un cupón fijo de 887.5 puntos base y una tasa de rendimiento al vencimiento de 900 puntos base. Con la finalidad de disminuir su exposición a las fluctuaciones de tipo de cambio el 23 de septiembre del 2009 la Entidad contrató con dos diferentes agentes financieros, instrumentos derivados designados de cobertura de fluctuación cambiaria (Cross Currency Swap o CCS). El objetivo de los instrumentos de cobertura es eliminar las variaciones relativas a los pagos de cupones y principal a su vencimiento, atribuibles a la emisión del bono de deuda garantizado. El período de cobertura comprende los flujos semestrales considerados a partir del 25 de septiembre de 2009 y el flujo por el vencimiento del principal el 22 de septiembre de 2014.

En abril de 2012, la Entidad realizó una cancelación parcial del monto nocial por 195,843 dólares estadounidenses (USD), quedando un monto de 54,156 dólares estadounidenses (USD). La cancelación está asociada con la liquidación parcial del Senior Guaranteed Note.

Al 31 de diciembre de 2012, el detalle de la cobertura es como sigue:

| Monto<br>nacional USD | Fecha de<br>Inicio | Vencimiento | Tasa que<br>Paga                  | Tasa que<br>recibe | Valor razonable<br>USD | Valor<br>Razonable |
|-----------------------|--------------------|-------------|-----------------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|
| 27,078                | sep-09             | sep-14      | TIIIE más 639<br>puntos base      | 8.875%             | (464)                  | \$ (6,013)         |
| 27,078                | sep-09             | sep-14      | TIIIE más<br>642.5 puntos<br>base | 8.875%             | (480)                  | <u>(6,221)</u>     |
|                       |                    |             |                                   |                    |                        | <u>\$ (12,234)</u> |

Al 31 de diciembre de 2011, el detalle de la cobertura es como sigue:

| Monto<br>nacional USD | Fecha de<br>Inicio | Vencimiento | Tasa que<br>Paga                  | Tasa que<br>recibe | Valor razonable<br>USD | Valor<br>Razonable |
|-----------------------|--------------------|-------------|-----------------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|
| 125,000               | sep-09             | sep-14      | TIIIE más 639<br>puntos base      | 8.875%             | 7,915                  | \$ 110,294         |
| 125,000               | sep-09             | sep-14      | TIIIE más<br>642.5 puntos<br>base | 8.875%             | 7,807                  | <u>108,781</u>     |
|                       |                    |             |                                   |                    |                        | <u>\$ 219,075</u>  |

A la fecha de transición, el detalle de la cobertura, es como sigue:

| Monto<br>nacional USD | Fecha de<br>Inicio | Vencimiento | Tasa que<br>Paga                  | Tasa que<br>recibe | Valor razonable<br>USD | Valor<br>razonable |
|-----------------------|--------------------|-------------|-----------------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|
| 125,000               | sep-09             | sep-14      | TIIIE más 639<br>puntos base      | 8.875%             | (3,731)                | \$ (48,750)        |
| 125,000               | sep-09             | sep-14      | TIIIE más<br>634.5 puntos<br>base | 8.875%             | (3,666)                | <u>(48,164)</u>    |
|                       |                    |             |                                   |                    |                        | <u>\$ (96,914)</u> |

- b) **Segunda relación de cobertura** - La Entidad emitió un "Senior Guaranteed Note" garantizado a diez años con vencimiento el 30 de junio de 2020 por 250,000 dólares estadounidenses (USD), con un cupón fijo de 925 puntos base y una tasa de rendimiento al vencimiento de 950 puntos base. Con la finalidad de disminuir su exposición a las fluctuaciones de tipo de cambio el 9 de julio de 2010, la Entidad contrató con cuatro diferentes agentes financieros, instrumentos derivados designados de cobertura de fluctuación cambiaria (Cross Currency Swap o CCS). El objetivo de los instrumentos de cobertura es eliminar las variaciones relativas a los pagos de cupones y principal a su vencimiento, atribuibles a la emisión del bono de deuda garantizado. El período de cobertura comprende los flujos semestrales considerados a partir del 13 de julio y 30 de junio de 2010 para el primer instrumento y los dos restantes, respectivamente, y el flujo por el vencimiento del principal al 30 de junio de 2020.

Al 31 de diciembre de 2012, el detalle de la cobertura es como sigue:

| Monto<br>nacional<br>USD | Fecha de<br>Inicio | Vencimiento | Tasa que paga   | Tasa que<br>recibe | Valor<br>razonable<br>USD | Valor<br>razonable  |
|--------------------------|--------------------|-------------|---|--------------------|---------------------------|---------------------|
| 100,000                  | jul-10             | jun-15      | TIIE más 413.9<br>puntos base   | 9.25%              | 1,040                     | \$ 13,481           |
| 100,000                  | jun-10             | jun-20      | 900 puntos base<br>hasta diciembre de<br>2012, 411.5 puntos<br>base de enero 2013<br>a junio de 2015 y<br>525 puntos base a<br>partir de julio de<br>2015 al 2020 | 9.25%              | (4,811)                   | (62,373)            |
| (i) 100,000              | may-2011           | jun-20      | 38 puntos base<br>hasta 2015 y<br>posteriormente<br>TIIE más 565.4<br>puntos base   | 9.25%              | (8,443)                   | (109,465)           |
| 50,000                   | jun-10             | jun-20      | TIIE más 386.5<br>hasta 2015 y<br>posteriormente<br>TIIE más 500<br>puntos base   | 9.25%              | (1,578)                   | <u>(20,462)</u>     |
|                          |                    |             |   |                    |                           | <u>\$ (178,819)</u> |

Al 31 de diciembre de 2011, el detalle de la cobertura es como sigue:

| Monto nacional<br>USD | Fecha de<br>Inicio | Vencimiento | Tasa que paga   | Tasa que<br>Recibe | Valor<br>razonable<br>USD | Valor<br>razonable |
|-----------------------|--------------------|-------------|---|--------------------|---------------------------|--------------------|
| 100,000               | jul-10             | jun-15      | TIIE más 413.9<br>puntos base   | 9.25%              | 2,372                     | \$ 33,046          |
| 100,000               | jun-10             | jun-20      | 905 puntos base<br>hasta junio 2012<br>y TIIE más 411.5<br>puntos base para<br>2015 y 525<br>puntos base para<br>2020 | 9.25%              | 8,118                     | 113,119            |
| (i) 100,000           | may-2011           | jun-20      | 38 puntos base<br>hasta 2015 y<br>TIIE más 565.4<br>puntos base   | 9.25%              | 2,979                     | 41,508             |
| 50,000                | jun-10             | jun-20      | TIIE más 386.5<br>hasta 2015 y<br>posteriormente<br>TIIE más 500<br>puntos base                                       | 9.25%              | 4,923                     | <u>68,600</u>      |
|                       |                    |             |   |                    |                           | <u>\$ 256,273</u>  |

A la fecha de transición, el detalle de la cobertura es como sigue:

| Monto nocional<br>USD | Fecha de<br>Inicio | Vencimiento | Tasa que paga  | Tasa que<br>Recibe | Valor<br>razonable<br>USD | Valor<br>Razonable |
|-----------------------|--------------------|-------------|--|--------------------|---------------------------|--------------------|
|                       |                    |             | TIIE más 388.9<br>hasta diciembre<br>de 2010 y a partir<br>de enero de 2011<br>TIIE más 413.9<br>puntos base | 9.25%              | (14,889)                  | \$ (183,875)       |
| 100,000               | jul-10             | jun-20      |  |                    |                           |                    |
| 100,000               | jun-10             | jun-20      | TIIE más 388.5 y<br>502 puntos base  | 9.25%              | (14,856)                  | (183,476)          |
| 50,000                | jun-10             | jun-20      | TIIE más 386.5<br>hasta 2015 y<br>posteriormente<br>500 puntos base  | 9.25%              | (7,384)                   | (91,190)           |
|                       |                    |             |  |                    |                           | \$ (458,541)       |

- (1) En mayo de 2011, la Entidad celebró un convenio con Deutsche Bank mediante este convenio asume y liquida el segundo período del IFD originalmente contratado con Santander que abarca del 30 de junio de 2015 al 30 de junio de 2020.
- c) **Tercera relación de cobertura** - El 14 de septiembre de 2010, la Entidad contrató con un agente financiero instrumentos financieros designados de cobertura de fluctuación de divisa, por montos de 13,754, 3,593 y 1,199 dólares estadunidenses (USD) con inicios de vigencia el 15 de septiembre de 2010, para los dos primeros y 30 de septiembre de 2010 para el tercero con vencimiento el 22 de mayo de 2017, 29 de abril y 30 de septiembre de 2016, respectivamente. El objetivo de los instrumentos de cobertura es eliminar las variaciones relativas a los pagos de cupones y principal a su vencimiento atribuibles a los créditos refaccionarios. El período de cobertura comprende los flujos semestrales para los cupones y la amortización del principal.

Al 31 de diciembre de 2012, el detalle de la cobertura es como sigue:

| Monto nocional<br>USD | Fecha de<br>Inicio | Vencimiento | Tasa que paga               | Tasa que<br>Recibe              | Valor<br>razonable | Valor razonable<br>USD |
|-----------------------|--------------------|-------------|-----------------------------|---------------------------------|--------------------|------------------------|
| 8,842                 | sep-10             | may-17      | TIIE más 218<br>puntos base | LIBOR más<br>220 puntos<br>base | (117)              | \$ (1,511)             |
| 2,095                 | sep-10             | abr-16      | TIIE más 217<br>puntos base | LIBOR más<br>220 puntos<br>base | (18)               | (229)                  |
| 799                   | Sep-10             | sep-16      | TIIE más 224<br>puntos base | LIBOR más<br>220 puntos<br>base | (10)               | (124)                  |
|                       |                    |             |                             |                                 |                    | \$ (1,864)             |

Al 31 de diciembre de 2011, el detalle de la cobertura es:

| Monto nocional<br>USD | Fecha de<br>Inicio | Vencimiento | Tasa que paga               | Tasa que<br>Recibe              | Valor<br>razonable<br>USD | Valor razonable |
|-----------------------|--------------------|-------------|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------|-----------------|
| 10,807                | sep-10             | may-17      | TIIE más 218<br>puntos base | LIBOR más<br>220 puntos<br>base | 658                       | \$ 9,162        |
| 2,695                 | sep-10             | abr-16      | TIIE más 217<br>puntos base | LIBOR más<br>220 puntos<br>base | 120                       | 1,668           |
| 999                   | sep-10             | sep-16      | TIIE más 224<br>puntos base | LIBOR más<br>220 puntos<br>base | 31                        | 438             |
|                       |                    |             |                             |                                 |                           | \$ 11,268       |

A la fecha de transición, el detalle de la cobertura es:

| Monto<br>nocional USD | Fecha de<br>Inicio | Vencimiento | Tasa que paga               | Tasa que<br>Recibe              | Valor<br>razonable<br>USD | Valor razonable |
|-----------------------|--------------------|-------------|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------|-----------------|
| 12,772                | sep-10             | may-17      | TIIE más 218<br>puntos base | LIBOR más<br>220 puntos<br>base | (662)                     | \$ (8,178)      |
| 3,293                 | sep-10             | abr-16      | TIIE más 217<br>puntos base | LIBOR más<br>220 puntos<br>base | (154)                     | (1,904)         |
| 1,198                 | sep-10             | sep-16      | TIIE más 224<br>puntos base | LIBOR más<br>220 puntos<br>base | (59)                      | (731)           |
|                       |                    |             |                             |                                 |                           | \$ (10,813)     |

- d) **Cuarta relación de cobertura** - La Entidad emitió 684 bonos a largo plazo de la serie A en el Banco de Chile denominada en unidades de Fomento (UF) a 10 años, con vencimiento el 19 de julio de 2022 por un monto de 342,000 UF, con cupones fijos de 650 puntos base. Con la finalidad de disminuir la fluctuación en tasas de interés, el 27 de agosto de 2012 la Entidad contrató un instrumento derivado designado de cobertura de fluctuaciones de tasas, (Cross-Currency Rate Swap o CCRS). El objetivo de los instrumentos de cobertura es eliminar las fluctuaciones en tasas de los pagos de cupones y el principal a su vencimiento. El período de cobertura comprende las tasas aplicables a los flujos semestrales considerados a partir del 19 de septiembre de 2012, y el flujo por el vencimiento del principal el 19 de julio de 2022.

Al 31 de diciembre de 2012, el detalle de la cobertura es como sigue:

| Monto nocional<br>MXN | Fecha de |             |                             | Tasa que<br>recibe | Valor<br>razonable |
|-----------------------|----------|-------------|-----------------------------|--------------------|--------------------|
|                       | Inicio   | Vencimiento | Tasa que paga               |                    |                    |
| \$ 211,982            | ago-12   | jul-22      | TIIE más 508<br>puntos base | 6.5%               | \$ (10,024)        |

e) Otros instrumentos financieros derivados (IFD)

- a) La Entidad emitió un “Senior Guaranteed Note” garantizado a diez años con vencimiento el 27 de marzo de 2022 por 400,000 dólares estadounidenses (USD), con cupones fijos de 887.5 puntos base. Con la finalidad de disminuir su exposición a las fluctuaciones de tipo de cambio el 31 de julio y 3 de agosto de 2012, la Entidad contrató con siete diferentes agentes financieros, instrumentos financieros derivados designados de cobertura de fluctuación cambiaria (Cross Currency Swap o CCS). El objetivo de los instrumentos de cobertura es eliminar las variaciones relativas a los pagos de cupones atribuibles a la emisión del “Senior Guaranteed Note”. El período de cobertura comprende los flujos semestrales considerados a partir del 24, 25 y 26 de octubre, respectivamente, de 2012. El 27 de marzo de 2017, la Entidad podrá canjear los cupones en su totalidad o en parte mediante el pago del monto del nocional del “Senior Guaranteed Note” más una prima y el interés devengados hasta la fecha de liberación.

Al 31 de diciembre de 2012, el detalle de la cobertura es como sigue:

| Monto nocional<br>USD | Fecha de |             |                             | Tasa que<br>recibe | Valor<br>razonable USD | Valor razonable |
|-----------------------|----------|-------------|-----------------------------|--------------------|------------------------|-----------------|
|                       | Inicio   | Vencimiento | Tasa que paga               |                    |                        |                 |
| 100,000               | jul-12   | mar-17      | TIIE más 455<br>puntos base | 8.875%             | (2,255)                | \$ (29,242)     |
| 100,000               | jul-12   | mar-17      | TIIE más 472<br>puntos base | 8.875%             | (2,988)                | (38,741)        |
| 50,000                | jul-12   | mar-17      | TIIE más 467<br>puntos base | 8.875%             | (1,385)                | (17,963)        |
| 50,000                | ago-12   | mar-17      | TIIE más 455<br>puntos base | 8.875%             | (946)                  | (12,265)        |
| 50,000                | ago-12   | mar-17      | TIIE más 455<br>puntos base | 8.875%             | (949)                  | (12,305)        |
| 25,000                | ago-12   | mar-17      | TIIE más 458<br>puntos base | 8.875%             | (501)                  | (6,498)         |
| 25,000                | ago-12   | mar-17      | TIIE más 448<br>puntos base | 8.875%             | (432)                  | (5,598)         |
|                       |          |             |                             |                    |                        | \$ (122,612)    |

- b) Cobertura de opciones europeas por 122,882 dólares estadounidenses para cubrir la exposición al riesgo de los pagos futuros por los servicios de maquinaria. La fecha de inicio y vencimiento son noviembre de 2011 y 2014, respectivamente. La Entidad pagará una prima de 1,950 dólares estadounidenses. El valor razonable al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 es de \$1,067 y \$3,539 respectivamente.
- c) Collar por 250,000 dólares estadounidenses asociado al bono cuyo vencimiento es el año 2014 el valor razonable al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 es de \$7,405 y \$(60,250), respectivamente. En abril de 2012, la Entidad realizó una cancelación parcial del monto nocional por 195,843 dólares estadounidenses, quedando monto de 54,157 dólares estadounidenses. En diciembre de 2012 la Entidad realizó una cancelación del nocional por 27,078 dólares estadounidenses obteniendo una ganancia de \$4.2 millones de pesos, quedando un nocional remanente por 27,078 dólares estadounidenses.
- d) Cobertura por \$700 a una tasa fija de 7.17% con fecha de vencimiento 6 de enero de 2012, la Entidad pagó al inicio de la operación una prima de \$6,860. El valor razonable al 31 de diciembre de 2011 es de \$(127).

Resumen de los efectos por los IIFD, registrados en el RIF al 31 de diciembre de 2012:

|  | Primer<br>relación | Segunda<br>relación | Tercera<br>relación | Cuarta<br>relación | IIFD sin<br>designación | Total              |
|--|--------------------|---------------------|---------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|
| Cambio del valor razonable del derivado (1) utilidad (pérdida) | \$ (231,309)       | \$ (435,092)        | \$ (13,132)         | \$ (10,024)        | \$ (57,301)             | \$ (746,858)       |
| Cambio del valor razonable de la deuda utilidad (pérdida)      | <u>231,309</u>     | <u>435,092</u>      | <u>13,132</u>       | <u>10,024</u>      | <u>—</u>                | <u>689,557</u>     |
|  | <u>\$ —</u>        | <u>\$ —</u>         | <u>\$ —</u>         | <u>\$ —</u>        | <u>\$ (57,301)</u>      | <u>\$ (57,301)</u> |

(1) El cambio del valor razonable del derivado incluye intereses devengados no pagados por \$156,571.

Resumen de los efectos por los IIFD, registrados en el estado de resultados al 31 de diciembre de 2011:

|  | Primer<br>relación  | Segunda<br>relación | Tercera<br>relación | IIFD sin<br>designación | Total              |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|
| Cambio del valor razonable del derivado utilidad (pérdida) | \$ 423,759          | \$ 714,815          | \$ 22,082           | \$ (76,059)             | \$ 1,084,597       |
| Cambio del valor razonable de la deuda utilidad (pérdida)  | <u>(897,937)</u>    | <u>(259,089)</u>    | <u>2,898</u>        | <u>—</u>                | <u>(1,154,128)</u> |
|  | <u>\$ (474,178)</u> | <u>\$ 455,726</u>   | <u>\$ 24,980</u>    | <u>\$ (76,059)</u>      | <u>\$ (69,531)</u> |

La conciliación del valor razonable de la deuda, es como sigue:

|   | 2012                | 2011              | Fecha de transición |
|---|---------------------|-------------------|---------------------|
| Saldo inicial por cambio en el valor razonable de la deuda          | \$ 330,174          | \$ (823,952)      | \$ 135,511          |
| Cambio en el valor razonable efecto neto en el estado de resultados | <u>(689,557)</u>    | <u>1,154,126</u>  | <u>(959,463)</u>    |
| Saldo final por cambio en el valor razonable de la deuda            | <u>\$ (359,383)</u> | <u>\$ 330,174</u> | <u>\$ (823,952)</u> |

## 22. Obligaciones de beneficios al retiro

El costo, las obligaciones y otros elementos de los planes de pensiones, primas de antigüedad y remuneraciones al término de la relación laboral distintas de la restructuración se determinaron con base en los cálculos preparados por actuarios independientes al 31 de diciembre de 2012, 2011 y al 1 de enero de 2011.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado de posición financiera, representan el valor presente de la obligación por beneficios definidos, ajustado por las ganancias y pérdidas actuariales no reconocidas y los costos de los servicios pasados no reconocidos, menos el valor razonable de los activos del plan. Cualquier activo que surja de este cálculo se limita a las pérdidas actuariales no reconocidas y al costo de los servicios pasados, más el valor presente de los rembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

El costo neto del período por las obligaciones derivadas de la primas de antigüedad, ascendió a \$9,545 y \$5,659 en 2012 y 2011, respectivamente.

Las indemnizaciones por retiro se registran en resultados (gastos) al momento de pagar a los empleados, como consecuencia de la decisión de la Entidad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación por no existir una obligación legal asociada.

Las valuaciones actuariales más recientes del valor presente de la obligación por beneficios definidos fueron realizadas al 31 de diciembre de 2012 por un actuario independiente, Miembro del Instituto de Actuarios del País A. El valor presente de la obligación por beneficios definidos y el costo laboral del servicio actual y el costo de servicios pasados fueron calculados utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Los supuestos principales usados para propósitos de las valuaciones actuariales son las siguientes:

|  | Valuación al |           |
|--|--------------|-----------|
|  | 2012<br>%    | 2011<br>% |
| Tasa (s) de descuento                    | 5.9          | 7.3       |
| Tasa (s) esperada de incremento salarial | 5.1          | 6.5       |
| Inflación                                | 3.6          | 3.6       |

Cambios en el valor presente de la obligación por beneficios definidos en el período:

|   | 2012      | 2011      |
|---|-----------|-----------|
| Saldo inicial de la obligación por beneficios definidos | \$ 20,610 | \$ 20,423 |
| Costo laboral del servicio actual                       | 4,683     | 3,743     |
| Costo por intereses                                     | 1,636     | 1,268     |
| (Ganancias)/pérdidas actuariales                        | 8,475     | 17        |
| Pérdidas/(ganancias) sobre reducciones                  | 2,251     |           |
| Pasivos totalmente pagados sobre el finiquito           | (4,172)   | (4,878)   |
| Pasivos asumidos en una combinación de negocios         |           | 37        |
| Saldo final de la obligación por beneficios definidos   | \$ 33,483 | \$ 20,610 |

**23. Transacciones con partes relacionadas**

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

|                        | 31 de diciembre de<br>2012 | 31 de diciembre de<br>2011 |
|------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Sueldos y prestaciones | \$ 320,714                 | \$ 303,622                 |
| Aguinaldos             | 26,726                     | 25,788                     |
| Bonos                  | <u>81,643</u>              | <u>147,870</u>             |
| <br>Total              | <br>\$ 429,083             | <br>\$ 477,280             |

b. *Transacciones comerciales*

Durante el año, las entidades de la Entidad realizaron las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas que no son miembros de la Entidad:

|                    | 31 de diciembre de<br>2012 | 31 de diciembre de<br>2011 |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|
| Compra de terrenos | \$ 141,302                 | \$ -                       |

Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del periodo sobre el que se informa:

c. *Préstamos a partes relacionadas*

|  | 2012      | 2011     | Fecha de transición |
|--|-----------|----------|---------------------|
| Préstamos al personal clave de la administración | \$ 14,658 | \$ 4,726 | \$ 4,699            |

La Entidad ha otorgado algunos préstamos a corto plazo a su personal gerencial clave a tasas comparables con las tasas de interés promedio comerciales.

Los préstamos al personal clave de la administración no están garantizados

**24. Capital contable**

Al 31 de diciembre de 2012, 31 de diciembre de 2011 y fecha de transición, el capital social autorizado es como sigue:

|                                   | Acciones en<br>circulación | Acciones en<br>tesorería |
|-----------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Saldos al inicio de 2011          | 549,442,784                | 624,700                  |
| Movimientos                       | (55,175)                   | 4,638,800                |
| Saldos al 31 de diciembre de 2011 | 549,387,609                | 5,263,500                |
| Movimientos                       | 4,921,576                  | (4,921,576)              |
| Saldos al 31 de diciembre de 2012 | <u>554,309,185</u>         | <u>341,924</u>           |

|                           | 31 de diciembre de<br>2012 | 31 de diciembre de<br>2011 | Fecha de transición |
|---------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------|
| Capital social autorizado | 555,396,540                | 555,396,540                | 555,396,540         |
| Acciones en circulación   | 554,309,185                | 549,387,609                | 549,442,784         |
| Acciones en tesorería     | 341,924                    | 5,263,500                  | 624,700             |

- a. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el impuesto a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de su distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el impuesto sobre la renta que se pague sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.
- b. Los saldos de las cuentas fiscales del capital contable al 31 de diciembre de 2012, 31 de diciembre de 2011 y fecha de transición, es como sigue:

|   | 31 de diciembre de<br>2012 | 31 de diciembre de<br>2011 | Fecha de transición |
|---|----------------------------|----------------------------|---------------------|
| Cuenta de capital de aportación<br>consolidada (CUCA) | \$ 4,052,287               | \$ 3,912,985               | \$ 3,769,372        |
| Cuenta de utilidad fiscal neta<br>consolidada (CUFIN) | <u>659,016</u>             | <u>829,662</u>             | <u>752,287</u>      |
|   | <u>\$ 4,711,303</u>        | <u>\$ 4,742,647</u>        | <u>\$ 4,521,659</u> |

- c. Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal de acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, su importe a valor nominal asciende a \$25,712, respectivamente.

En la Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 28 de marzo de 2012, se aprobó destinar, hasta \$1,000,000, como monto máximo para el fondo de reserva para la compra de acciones propias, emitidas por la Entidad.

## 25. Participación no controladora en fideicomisos y otros

|  | 31 de diciembre de<br>2012 | 31 de diciembre de<br>2011 | Fecha de transición |
|--|----------------------------|----------------------------|---------------------|
| Patrimonio de fideicomisos<br>consolidados y otros | \$ 4,389,264               | \$ 3,756,461               | \$ 3,056,069        |
| Utilidades retenidas                               | 1,033,904                  | 758,998                    | 435,539             |
| Pagos a la participación no<br>controladora        | <u>(3,579,130)</u>         | <u>(2,597,312)</u>         | <u>(1,548,442)</u>  |
|  | <u>\$ 1,844,038</u>        | <u>\$ 1,918,147</u>        | <u>\$ 1,943,166</u> |

## 26. Pagos basados en acciones

- a. En las Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas y sesiones del Consejo de Administración celebradas en abril, mayo y agosto de 2001, se aprobó un plan de incentivos a empleados y funcionarios en acciones, que está sujeto a las siguientes condiciones:

1. Que el funcionario de la Entidad permanezca durante el tiempo y términos señalados en el plan, y en caso contrario aceptan y reconocen que el valor de sus acciones será \$0.224 pesos.
2. Los derechos de adquisición relacionadas con las acciones liberadas de conformidad al plan antes citado, no tendrán efectos proporcionales por fracciones de ejercicio y serán liberadas cuando se cumplan todos requisitos establecidos.

Las acciones del plan de incentivos a funcionarios y empleados, fueron liberadas en las siguientes fechas y valores de mercado, como sigue:

Con fecha 31 de julio de 2012, la Entidad efectuó un traspaso del fondo de recompra de acciones a un fideicomiso para el plan de incentivos a empleados y funcionarios de la siguiente manera, la fecha de liberación corresponde al aviso a la Bolsa Mexicana de Valores, el valor asignado es el que se erogó a la fecha de recompra:

| 2012                               |                    |                             |                  |                             |                      |                      |
|------------------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| Fecha de liberación<br>Día/mes/año | Acciones liberadas | Valor de mercado por acción | Valor de mercado | Valor de emisión por acción | Valor de adquisición | Efecto en resultados |
| 31/julio/2012                      | 4,500,000          | 13.98                       | \$ 62,910        | 0.224                       | 25.02                | 112,801              |
| 27/abril/2012                      | <u>421,576</u>     | 16.77                       | <u>7,070</u>     | 0.224                       | <u>25.02</u>         | <u>10,726</u>        |
| Total                              | <u>4,921,576</u>   |                             | <u>\$ 69,980</u> |                             |                      | <u>\$ 123,527</u>    |

| 2011                               |                    |                             |                   |                             |                  |                           |
|------------------------------------|--------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------|---------------------------|
| Fecha de liberación<br>Día/mes/año | Acciones liberadas | Valor de mercado por acción | Valor de mercado  | Valor de emisión por acción | Valor de emisión | Efecto de valor razonable |
| 15/jun/2011                        | 1,369,956          | 25.85                       | \$ 35,413         | 0.224                       | \$ 307           | \$ 35,106                 |
| 14/ene/2011                        | <u>1,959,929</u>   | 41.81                       | <u>81,569</u>     | 0.224                       | <u>437</u>       | <u>81,131</u>             |
| Total                              | <u>3,329,885</u>   |                             | <u>\$ 116,982</u> |                             | <u>\$ 744</u>    | <u>\$ 116,237</u>         |

La diferencia entre el valor de la emisión original y el valor de mercado a la fecha de liberación generaron un cargo a resultados en 2012, 2011 y fecha de transición, por \$123,527, \$116,237 y \$142,983; respectivamente generando un crédito en la prima por emisión de acciones por los mismos importes.

Con fecha 27 de mayo de 2011 se emitieron 4,583,625 de obligaciones convertibles en acciones las cuales fueron adquiridas por un fideicomiso y convertidas en acciones el 30 de mayo de 2011 con un valor nominal de \$0.224, lo que representa un incremento en el capital social por \$1,027.

Con fecha 5 de julio de 2010 se emitieron 5,005,234 de obligaciones convertibles en acciones las cuales fueron adquiridas por un fideicomiso y convertidas en acciones el 6 de julio de 2010 con un valor nominal de \$0.224, lo que representa un incremento en el capital social por \$1,121.

**27. Costo de préstamos**

|   | 2012                | 2011              |
|---|---------------------|-------------------|
| Activo calificables                                 |                     |                   |
| Inventarios inmobiliarios                           | \$ 16,011,333       | \$ 15,916,339     |
| Total activos calificables                          | <u>16,011,333</u>   | <u>15,916,339</u> |
| Conciliación de costo de préstamos del año:         |                     |                   |
| Costo por préstamos                                 | \$ 2,150,712        | \$ 1,863,040      |
| Capitalizados atribuibles inventarios inmobiliarios | (952,626)           | (938,700)         |
| Gastos financieros reconocidos en resultados        | <u>\$ 1,198,086</u> | <u>\$ 924,340</u> |

Durante los ejercicios 2012 y 2011, el monto invertido (antes de traspaso a costo de ventas) en el desarrollo de inventarios inmobiliarios asciende a \$16,011,333 y \$15,916,339; respectivamente.

La tasa de capitalización anualizada durante 2012 y 2011, asciende a 7.51% y 5.81%; respectivamente.

**28. Otros ingresos**

|   | 2012              | 2011             |
|---|-------------------|------------------|
| Cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión | \$ 65,805         | \$ -             |
| Recuperación de impuestos                                     | 52,291            | -                |
| Ganancia por venta de hipotecables                            | 6,351             | -                |
| Ganancia en venta de asociadas                                | 1,225             | -                |
| (Pérdida) ganancia en venta de activo fijo                    | (849)             | 74,340           |
| Perdida en intercambio de acciones                            | -                 | (27,591)         |
| Participación de los trabajadores en las utilidades           | (10,033)          | (26,126)         |
| Perdida en venta de materiales                                | (494)             | -                |
| Penalidades y otros   | <u>4,450</u>      | <u>6,209</u>     |
|   | <u>\$ 118,746</u> | <u>\$ 26,832</u> |

**29. Impuestos a la utilidad**

La Entidad está sujeta al ISR y al IETU.

ISR - La tasa es 30% para el año 2013 y en adelante La Entidad causa el ISR en forma consolidada con sus subsidiarias a partir del año 1990

El 7 de diciembre de 2009 se publicaron modificaciones a la Ley del ISR aplicables a partir de 2010, en las que se establece que: a) el pago del ISR, relacionado con los beneficios de la consolidación fiscal obtenidos en los años 1999 a 2004, debe realizarse en parcialidades a partir de 2010 y hasta el 2014 y b) el impuesto relacionado con los beneficios fiscales obtenidos en la consolidación fiscal de 2005 y años siguientes se pagará durante los años sexto al décimo posteriores a aquél en que se obtuvo el beneficio. El pago del impuesto relacionado con los beneficios de consolidación fiscal obtenidos en los años de 1982 (fecha de inicio de la consolidación fiscal) a 1998 podría ser requerido en algunos casos que señalan las disposiciones fiscales.

IETU - Tanto los ingresos como las deducciones y ciertos créditos fiscales se determinan con base en flujos de efectivo de cada ejercicio. A partir de 2010 la tasa es 17.5%. Asimismo, al entrar en vigor esta ley se abrogó la Ley del IMPAC permitiendo, bajo ciertas circunstancias, la recuperación de este impuesto pagado en los diez ejercicios inmediatos anteriores a aquél en que por primera vez se pague ISR, en los términos de las disposiciones fiscales. Adicionalmente, a diferencia del ISR, el IETU se causa en forma individual por la controladora y sus subsidiarias.

El impuesto a la utilidad causado es el que resulta mayor entre el ISR y el IETU.

Con base en proyecciones financieras, la Entidad identificó que esencialmente pagará ISR, por lo tanto, reconoce únicamente ISR diferido.

a. *Los impuestos a la utilidad reconocidos en los resultados*

|  | 2012              | 2011              |
|--|-------------------|-------------------|
| Diferido del ejercicio   | \$ 653,566        | \$ 614,806        |
| Ajuste al efecto de consolidación y exceso de pérdidas fiscales de ejercicios anteriores | - (15.520)        |                   |
| <b>Total impuestos en resultados</b>   | <b>\$ 653,566</b> | <b>\$ 599,286</b> |

La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresadas como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad es:

|  | 2012<br>% | 2011<br>% |
|--|-----------|-----------|
| Tasa legal   | 30.00     | 30.00     |
| Más efecto de diferencias permanentes, principalmente gastos no deducibles | 2.69      | 1.11      |
| Otros  | 0.77      | 1.36      |
| Efectos inflacionarios – Neto  | (0.49)    | (5.03)    |
| <br>Tasa efectiva  | <br>32.97 | <br>27.44 |

b. *Impuestos diferidos en el estado consolidado de posición financiera*

El siguiente es el análisis de los impuestos diferidos activos / (pasivos) presentes en el estado consolidado de posición financiera:

|                          | 2012             | 2011         |
|--------------------------|------------------|--------------|
| Impuesto diferido activo | \$ (671,189)     | \$ (304,476) |
| Impuesto diferido pasivo | 3,472,540        | 2,452,261    |
| <br>\$ 2,801,351         | <br>\$ 2,147,785 |              |

Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar y el IMPAC por recuperar por los que ya se ha reconocido el activo por ISR diferido y un crédito fiscal, respectivamente, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2012, son:

| Año de Vencimiento | Pérdidas Amortizables | IMPAC recuperable |
|--------------------|-----------------------|-------------------|
| 2016               | \$ -                  | \$ 23,340         |
| 2018               | 330,666               | -                 |
| 2022               | <u>173,348</u>        | <u>-</u>          |
|                    | <u>\$ 504,014</u>     | <u>\$ 23,340</u>  |

En la determinación del ISR diferido según incisos anteriores, se incluyeron los efectos de pérdidas fiscales por amortizar e IMPAC pagado por recuperar, por \$504,014 y \$23,340, respectivamente.

c. *Saldos de impuestos diferidos*

| 2011   | Saldo inicial    | Reconocido en los resultados | Saldo final      |
|--|------------------|------------------------------|------------------|
| <i>Diferencias temporales</i>                              |                  |                              |                  |
| Cuentas por cobrar   | \$ 865,585       | \$ (2,273,314)               | \$ (1,407,729)   |
| Propiedades, planta y equipo                               | (398,376)        | 1,065,447                    | 667,071          |
| Inventarios inmobiliarios                                  | 793,346          | 1,480,663                    | 2,274,009        |
| Propiedades de inversión                                   | 221,144          | 445,468                      | 666,612          |
| Provisiones  | (63,928)         | (211,120)                    | (275,048)        |
| Pagos anticipados  | 309,998          | (57,700)                     | 252,298          |
| Anticipos de clientes                                      | <u>(63,687)</u>  | <u>(41,278)</u>              | <u>(104,965)</u> |
|  | <u>1,664,082</u> | <u>408,166</u>               | <u>2,072,248</u> |
| <i>Pérdidas fiscales y créditos fiscales no utilizados</i> |                  |                              |                  |
| Pérdidas fiscales  | (109,843)        | (18,383)                     | (128,226)        |
| Valuación en la estimación del ISR diferido activo         | -                | 225,023                      | 225,023          |
| IMPAC por recuperar  | <u>(21,260)</u>  | <u>-</u>                     | <u>(21,260)</u>  |
|  | <u>(131,103)</u> | <u>206,640</u>               | <u>75,537</u>    |
|  | <u>1,532,979</u> | <u>614,806</u>               | <u>2,147,785</u> |

|  | 2012             | Saldo inicial    | Reconocido en los resultados | Saldo final |
|--|------------------|------------------|------------------------------|-------------|
| <i>Diferencias temporales</i>                              |                  |                  |                              |             |
| Cuentas por cobrar   | \$ (1,407,729)   | \$ 1,500,843     | \$ 93,114                    |             |
| Propiedades, planta y equipo                               | 667,071          | (307,084)        | 359,987                      |             |
| Inventarios inmobiliarios                                  | 2,274,009        | (492,254)        | 1,781,755                    |             |
| Propiedades de inversión                                   | 666,612          | 300,295          | 966,907                      |             |
| Provisiones  | (275,048)        | (124,285)        | (399,333)                    |             |
| Pagos anticipados  | 252,298          | 18,479           | 270,777                      |             |
| Anticipos de clientes                                      | (104,965)        | 8,852            | (96,113)                     |             |
|  | <u>2,072,248</u> | <u>904,846</u>   | <u>2,977,094</u>             |             |
| <i>Pérdidas fiscales y créditos fiscales no utilizados</i> |                  |                  |                              |             |
| Pérdidas fiscales  | (128,226)        | (24,177)         | (152,403)                    |             |
| Valuación en la estimación del ISR diferido activo         | 225,023          | (225,023)        | -                            |             |
| IMPAC por recuperar  | (21,260)         | (2,080)          | (23,340)                     |             |
|  | <u>75,537</u>    | <u>(251,280)</u> | <u>(175,743)</u>             |             |
|  | <u>2,147,785</u> | <u>653,566</u>   | <u>2,801,351</u>             |             |

d. *Consolidación fiscal*

En el evento que la Entidad disminuya su participación accionaria en una controlada, desincorpore de la consolidación fiscal alguna sociedad controlada o realice fusiones de sus compañías subsidiarias, por las diferencias de los registros de las cuentas de utilidad fiscal neta y utilidad fiscal neta reinvertida en el ente consolidado, será acreedor del ISRD por consolidación hasta por un monto de \$649,790, que pagará de conformidad con las disposiciones fiscales aplicables al momento de su determinación.

El saldo al 31 de diciembre de 2012, es como sigue:

| Año de pago | Monto al 31 de diciembre de 2012 |
|-------------|----------------------------------|
| 2013        | \$ 94,686                        |
| 2014        | 77,954                           |
| 2015        | 69,517                           |
| 2016        | 53,906                           |
| 2017        | 17,481                           |
| 2018        | 11,191                           |
| 2019        | 10,750                           |
| 2020        | 1,324                            |
| 2021        | 1                                |
| Corto plazo | <u>336,810</u>                   |
|             | <u>94,686</u>                    |
|             | <u>\$ 242,124</u>                |

### 30. Contingencias

- a. La Entidad al igual que sus activos no están sujetos, con excepción a lo que se señala en los siguientes párrafos, a acción alguna de tipo legal que no sean los de rutina y propios de su actividad.

La autoridad federal tributaria tiene el derecho de llevar a cabo revisiones de los impuestos pagados por compañías mexicanas por un período de 5 años; por lo tanto los años fiscales desde 2007, están sujetos a una posible revisión.

- b. La Entidad ha tomado ciertas posiciones fiscales en sus declaraciones anuales de impuestos, clasificadas como posiciones fiscales inciertas para propósitos de los informes financieros. Específicamente, las derivadas de la Ley del ISR, respecto a la posición de que se debe adicionar a la utilidad fiscal consolidada o deducir de la pérdida fiscal consolidada en los términos de la fracción II del Artículo 68 de la Ley ISR, el efecto de esta deducción es de aproximadamente \$271,545 a valores nominales (\$602,646 al 31 de diciembre de 2012, que incluye actualizaciones y recargos). Con fecha 3 de enero de 2010, el SAT inició sus facultades de comprobación, por lo que podría determinar multas, recargos y actualización.
- c. El Servicio de Administración Tributaria (SAT) notificó un crédito fiscal a la Entidad en la que según su criterio existió una compensación indebida de IMPAC contra ISR del ejercicio 2007, por un importe histórico de \$195,595 (el importe actualizado con multas y recargos asciende a \$385,896). En opinión de la administración de la Entidad y de sus asesores legales, se cuenta con suficientes bases para sostener la compensación realizada por la Entidad.
- d. La Entidad por las actividades que desarrolla, se encuentra sujetas a diversas disposiciones en materia ambiental y reglamentaciones de consumo y descargas de aguas residuales y otras leyes que preservan el medio ambiente y zonas protegidas, por lo que pudiese ser sujeta de revisiones y auditorías de tipo ambiental, en opinión de la administración no existen pasivos conocidos por estos conceptos que no se incluyan en los estados financieros consolidados.
- e. El 15 de febrero de 2010, la Entidad interpuso demanda de nulidad ante las autoridades fiscales en contra de las reformas al régimen de consolidación fiscal contempladas en la Ley del ISR aplicables a partir de 2010, específicamente sobre los siguientes aspectos que generan una afectación a la Entidad:
  - 1) Por el régimen transitorio (ejercicios 2004 y anteriores): Las obligaciones futuras derivadas de las pérdidas de impuestos de algunos años, obligaciones de la comparación de la cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN), correspondiente de cada subsidiaria cuando se compara con la cuenta de CUFIN consolidada, las obligaciones de los dividendos y otros conceptos especiales de consolidación dan como resultado obligaciones adicionales para la Entidad.
  - 2) Por el régimen a partir de los ejercicios de 2005 a 2009: Las obligaciones futuras por pérdidas fiscales de esos años, obligaciones de la comparación de la cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN) y obligaciones adicionales por dividendos contables.
- f. Mediante sesiones de fecha 8 y 9 de octubre de 2012, el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación resolvió que de una interpretación conjunta de los artículos involucrados, las empresas controladoras deben revertir a nivel consolidado las pérdidas fiscales pendientes de amortizar al 31 de diciembre de 2004, al haber optado por aplicar el procedimiento contenido en la fracción IV del Artículo Tercero del Decreto por el que se reforman, adicionan, derogan y establecen diversas disposiciones de la Ley del ISR. Asimismo, los Ministros de la Suprema Corte de Justicia de la Nación resolvieron que el Artículo Tercero del Decreto en referencia, en relación con los artículos 61 y 68, fracción II de la Ley del ISR vigente en 2005, aparentemente no resultan violatorios de los principios de legalidad, proporcionalidad y equidad tributarias, ni tampoco del principio de la irretroactividad de leyes, en términos del artículo 14 y 31, fracción IV de la Constitución Federal.

En relación con lo anterior, los asesores legales de la Entidad no pueden determinar y evaluar las razones por lo cual se consideró que no existía una violación a la garantía de irretroactividad. Es decir, no es posible advertir si la Suprema Corte de Justicia de la Nación se pronunció o no en específico sobre las pérdidas fiscales anteriores al ejercicio de 1999. En virtud de lo anterior, la Entidad y sus asesores legales consideran que a la fecha de este informe y en tanto no cuenten y conozcan el sentido de la sentencia de la Suprema Corte de Justicia no es posible determinar el impacto de dicha sentencia en los estados financieros consolidados y por lo tanto, han considerado que a la fecha de este informe no es necesario proveer una estimación por dicha situación.

Por otra parte, el 17 de diciembre de 2012, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el “Decreto por el que se expide la Ley de Ingresos para la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2013”, mismo que entró en vigor el 1 de enero de este año.

A través de dicho Decreto, se incorpora una disposición transitoria que otorga a las autoridades fiscales la facultad de condonar el 80% de ciertos créditos fiscales causados con anterioridad al ejercicio de 2007 y el 100% de los accesorios de dichos créditos; así como el 100% de los accesorios de los créditos causados en el ejercicio de 2007 y posteriores.

En el caso en particular, el crédito fiscal determinado a la empresa, emitido el 20 de diciembre de 2010 por la Administración Central de Fiscalización a Empresas que Consolidan Fiscalmente, califica precisamente como de aquellos créditos fiscales causados antes del 1 de enero de 2007 y, por tanto, es susceptible de ser condonado parcialmente conforme lo dispone dicho Decreto, sujeto a su debido cumplimiento, por lo que el monto máximo de esa contingencia al 31 de diciembre de 2012, ascendería a \$ 73,554. Sin embargo a la fecha de emisión de este informe no han sido publicadas las reglas correspondientes.

- g. Los préstamos y deudas que se detallan en las Notas 15 y 18, contienen ciertas obligaciones de hacer y no hacer, en algunos préstamos no se cumplen derivado de que la adopción a las IFRS. Sin embargo, dichos préstamos se presentan como pasivo circulante a la fecha de estos estados financieros.

### 31. Compromisos

El 19 de agosto de 2003 se firmó un convenio entre Prudential Investment Management, Inc. (“Prudential”) y GEO, denominado “Residential Investment Program”.

En términos generales, el objetivo del convenio es el de establecer un programa de inversión para el desarrollo de proyectos inmobiliarios que incluye, entre otros proyectos, la adquisición de terrenos, la construcción de casas habitación que pueden ser de interés social, de interés medio y residencial, y centros comerciales. La estructura definida para el programa comprende la constitución de un fideicomiso bajo las leyes de Nueva York (“NY Trust”) en donde participan principalmente Prudential e inversionistas institucionales, y GEO con una participación minoritaria. La fase I del programa contempla aportaciones al NY Trust por un total de 175 millones de dólares y la fase II por 280 millones de dólares. A su vez, el NY Trust constituye el Fideicomiso Maestro, domiciliado en México, que a su vez celebra fideicomisos que realizan los proyectos inmobiliarios. La participación de GEO en los órganos de gobierno del Fideicomiso Maestro le podría permitir tener influencia significativa en los proyectos, pero no el control de los mismos.

De acuerdo con el programa, para desarrollar cada terreno por parte de la Entidad, se requiere un contrato de fideicomiso específico, y GEO o sus subsidiarias deben efectuar un depósito (“Depósito de Seriedad”) al Fideicomiso Maestro, como mínimo del 10% del costo de adquisición del terreno que vaya a ser aportado al fideicomiso específico. El depósito garantiza al Fideicomiso Maestro, la recuperación de su inversión a más tardar el último día de programa de terminación esperado, para construir las casas o urbanizar los terrenos.

Por todo lo anterior, GEO no tiene responsabilidad sobre los financiamientos que en su caso obtenga el Fideicomiso Maestro para financiar estas operaciones, por lo que los riesgos y beneficios para GEO en cuanto a los fideicomisos, se limita al monto de su aportación, las construcciones que realice y los resultados que le correspondan, y los depósitos de seriedad que efectuar.

A la fecha de transición existieron 4 proyectos en la Fase I bajo este programa, que se presentan en el rubro de inventarios inmobiliarios con un valor de \$136,953. Los depósitos de seriedad efectuados, ascienden a \$20,510. La Fase I del programa fue liquidada en su totalidad durante 2011.

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y fecha de transición se tienen 10, 15 y 19 proyectos; respectivamente, en la Fase II bajo este programa, que se presentan en el rubro de inventarios inmobiliarios con un valor de \$290,728, \$278,733 y \$247,781, al 31 de diciembre de 2012, 2011 y fecha de transición, respectivamente. Los depósitos de seriedad efectuados, ascienden a \$172,084, \$164,632 y \$190,406, al 31 de diciembre de 2012, 2011 y fecha de transición, respectivamente.

Fase IV: nueva fase de inversión firmada en junio 2009 con Prudential por \$545 millones de dólares, con un plazo de 7 años de inversión con revoluciones, que se presentan en el rubro de inventarios inmobiliarios con un valor de \$575,665, \$1,997,598 y \$973,813, al 31 de diciembre de 2012, 2011 y fecha de transición; respectivamente, y que corresponden a 6, 11 y 4 proyectos, con un depósitos de seriedad de \$48,116, \$288,176, \$84,718 al 31 de diciembre de 2012, 2011 y fecha de transición, respectivamente.

En junio 2010 se firmó un nuevo programa estratégico con Prudential creando el fondo de Macroproyectos o Ciudades integralmente planeadas y sustentables, con inversión en capital por hasta \$1,000 millones de dólares estadounidenses en los próximos diez años. El capital del fondo servirá para la adquisición de grandes extensiones de tierra y el desarrollo de infraestructura, urbanización y equipamiento para generar "Macrolotes" con servicios de usos suelo habitacionales, comerciales, industriales y de equipamiento.

En junio 2010 se firmó la primera etapa donde el Fondo inicia con la inversión de la primera fase de Valle de las Palmas, terreno ubicado en Tijuana, B.C., con una superficie de 347 hectáreas, por el equivalente a \$108.3 millones de dólares estadounidenses. El proyecto contempla tierra para desarrollar más de 18,000 viviendas, lotes industriales y comerciales. Las principales características de este programa son:

Pago del contrato de obra: GEO recibe 15% de anticipo de los siguientes 12 meses al arranque del proyecto, 85% contra avance de obra y 5% de retención contra entrega de "Macrolotes".

Supervisión de obra y presupuesto: con costo a la estructura por parte de un tercero.

Honorarios GEO: 3% del presupuesto total de inversión conforme a cada pago parcial y 2% de las ventas, excluyendo áreas habitacionales GEO.

Sobre-Costos: Cualquier costo adicional a lo aprobado en el Plan Maestro deberá ser pagado por GEO.

Aéreas GEO: GEO mantiene opciones de compra sobre al menos el 50% del terreno vendible.

## 32. Compromisos por servicios de maquinaria y rentas operativas

### a) Servicios de maquinaria:

- 1) Con fecha 20 de abril de 2011, la Entidad celebró un contrato de servicios de maquinaria con el Fideicomiso F/00762 y The Bank of New York Mellon, S. A. Institución de Bancá Múltiple (actuando como fiduciario del fideicomiso) por un periodo de 10 años, el Fideicomiso entregó a la Entidad la cantidad de 55,059 dólares estadounidenses como un incentivo para adherirse al contrato. Al 31 de diciembre de 2012 la Entidad ha devengado 12,847 dólares estadounidenses, quedando por devengar 5,505 dólares estadounidenses y 36,706 dólares estadounidenses (\$71,376 y \$475,923 a corto y a largo plazo, respectivamente), mismo que se devengará conforme los servicios de maquinaria sean prestados durante la vida de contrato. Los pagos esperados por dicho contrato asumiendo que los servicios equivalentes a aproximadamente 720,000 horas trimestrales fueran efectivamente otorgados, son como sigue:

| Dólares<br>estadounidenses |                |
|----------------------------|----------------|
| 2013                       | 44,043         |
| 2014                       | 47,787         |
| 2015                       | 51,849         |
| 2016                       | 56,256         |
| 2017                       | 61,037         |
| 2018 en adelante           | <u>246,241</u> |
|                            | <u>507,213</u> |

- 2) Con fecha 20 de abril de 2011, la subsidiaria Geo Importex, S. A. de C. V. celebró un contrato de servicios de operación y mantenimiento de maquinaria con el Fideicomiso F/00762 y The Bank of New York Mellon, S. A. Institución de Banca Múltiple (actuando como fiduciario del fideicomiso) por un periodo de 10 años. Los cobros esperados por dicho contrato asumiendo que los servicios equivalentes a la contraprestación fueron efectivamente otorgados, son como sigue:

| Dólares<br>estadounidenses |                |
|----------------------------|----------------|
| 2013                       | 17,798         |
| 2014                       | 18,421         |
| 2015                       | 19,065         |
| 2016                       | 19,733         |
| 2017                       | 20,423         |
| 2018 en adelante           | <u>100,552</u> |
|                            | <u>195,992</u> |

- b) La entidad como arrendatario:

| Arrendamiento       | Plazo forzoso | Gastos de arrendamiento |          |
|---------------------|---------------|-------------------------|----------|
|                     |               | 2012                    | 2011     |
| Aeronave (1)        | 10 años       | \$ 8,367                | \$ 7,715 |
| Edificios           | 15 años       | 37,773                  | 38,131   |
| Maquinaria y equipo | 1 año         | 7,441                   | 7,444    |

- (1) Renta denominada en dólares estadounidenses, la cual asciende a 637 por un factor de ajuste estimado, que depende de la variación de la Tasa LIBOR al inicio de cada periodo trimestral más el 1.11%.

- c) Otros compromisos

- La Entidad tiene como compromiso construir diversas obras de beneficio a las localidades, tales como escuelas, parques, clínicas, etc., en donde se encuentran sus proyectos como parte de las licencias y autorizaciones, de conformidad con las regulaciones vigentes en cada localidad, estas erogaciones se encuentran contemplados en los presupuestos de cada proyecto.

formación por segmentos operativos

La información por segmentos operativos se presenta en base al enfoque gerencial y adicionalmente se presenta información condensada por área geográfica. Estos segmentos operativos se presentan por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011. La Entidad está organizada en siete regiones: Centro, (abarcá los estados de México, Hidalgo y el Distrito Federal); Sureste, (incluye a Veracruz, Puebla, Tamaulipas, Oaxaca, Chiapas y Tabasco); Pacífico, (abarcá los estados de Guerrero y Morelos); Occidente, (incluye los estados de Jalisco, Nayarit, Sinaloa y Sonora); Noroeste, (abarcá los estados de Nuevo León, Tamaulipas, Coahuila y Durango); Noroeste, ( incluye Baja California Norte); Bajío, (abarcá los estados de Querétaro, Guanajuato y Aguascalientes); Controladora y otras.

Información analítica por segmento operativo en los estados consolidados de utilidad integral.

|   |                   |                   |                   |                   |                  |                   |                  |                     |                       |                     |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| Gastos por venta, generales, de administración y otros ingresos (gastos)          | <u>1,149,595</u>  | <u>(795,896)</u>  | <u>(559,722)</u>  | <u>(329,717)</u>  | <u>(322,214)</u> | <u>(437,248)</u>  | <u>(213,174)</u> | <u>(470,099)</u>    | <u>1,105,707</u>      | <u>(3,171,958)</u>  |
|   | <u>1,303,524</u>  | <u>567,827</u>    | <u>870,143</u>    | <u>155,941</u>    | <u>36,329</u>    | <u>267,884</u>    | <u>115,458</u>   | <u>735,657</u>      | <u>(338,423)</u>      | <u>3,214,330</u>    |
| Costo de financiamiento   | <u>(225,222)</u>  | <u>(88,300)</u>   | <u>(37,197)</u>   | <u>(24,839)</u>   | <u>(10,053)</u>  | <u>(61,789)</u>   | <u>(14,845)</u>  | <u>(634,071)</u>    | <u>152,275</u>        | <u>(944,061)</u>    |
| Participación en la utilidad (pérdida) neta de compañías asociadas y fideicomisos | <u>15,323</u>     | <u>(22,654)</u>   | <u>4,728</u>      | <u>10,482</u>     | <u>"</u>         | <u>"</u>          | <u>"</u>         | <u>1,419,459</u>    | <u>(1,514,372)</u>    | <u>(87,034)</u>     |
| Impuestos a la utilidad   | <u>(129,881)</u>  | <u>(138,925)</u>  | <u>(241,153)</u>  | <u>(22,616)</u>   | <u>(4,974)</u>   | <u>(20,344)</u>   | <u>(18,025)</u>  | <u>(9,010)</u>      | <u>(15,258)</u>       | <u>(599,286)</u>    |
| Utilidad neta consolidada   | <u>\$ 963,744</u> | <u>\$ 317,948</u> | <u>\$ 596,521</u> | <u>\$ 118,948</u> | <u>\$ 22,202</u> | <u>\$ 185,751</u> | <u>\$ 82,588</u> | <u>\$ 1,512,035</u> | <u>\$ (2,215,788)</u> | <u>\$ 1,583,949</u> |

|                           | Al 31 de diciembre de 2012 |              |               |              |              |              |               |               |
|---------------------------|----------------------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
|                           | Centro                     | Suroeste     | Pacifico      | Occidente    | Noreste      | Bajío        | Eliminaciones | Total         |
| ventarios inmobiliarios   | \$ 10,299,972              | \$ 4,109,725 | \$ 4,577,489  | \$ 1,965,847 | \$ 3,921,113 | \$ 750,312   | \$ 397,174    | \$ 27,981,964 |
| opiedades de inversión    | 1,679,452                  | 4,804        | 1,013,877     | 244,730      | 157,245      | 110,914      | -             | 3,223,022     |
| versiones en asociadas    | 1,100,372                  | 164,923      | 398,591       | 246,802      | -            | -            | 12,000        | 337,849       |
| ros activos               | 2,953,101                  | 1,100,263    | 3,252,916     | 1,603,889    | 720,867      | 913,765      | (14,702,948)  | 9,900,743     |
| total activo              | \$ 16,032,897              | \$ 5,379,655 | \$ 2,443,273  | \$ 4,063,068 | \$ 2,681,199 | \$ 4,992,123 | \$ 1,481,033  | \$ 31,432,464 |
| sivios por segmento (1)   | 8,424,835                  | 4,056,777    | 6,697,459     | 2,815,755    | 2,428,982    | 3,772,035    | 903,041       | 19,856,177    |
| versiones de capital (2)  | (20,572)                   | (13,483)     | (33,168)      | (24,603)     | (4,831)      | (3,113)      | (2,268)       | (149,620)     |
| preciación y amortización | 38,518                     | 4,050        | 252,734       | 3,350        | 21,094       | 2,656        | -             | 100,491       |
|                           |                            |              |               |              |              |              |               | 422,873       |
|                           | Al 31 de diciembre de 2011 |              |               |              |              |              |               |               |
|                           | Centro                     | Suroeste     | Pacifico      | Occidente    | Noreste      | Bajío        | Eliminaciones | Total         |
| ventarios inmobiliarios   | \$ 10,197,892              | \$ 4,465,934 | \$ 4,570,407  | \$ 2,181,830 | \$ 1,887,836 | \$ 3,999,544 | \$ 946,156    | \$ 21,573,6   |
| opiedades de inversión    | 1,671,777                  | 4,804        | 175,991       | -            | -            | 6,461        | 108,739       | -             |
| versiones en asociadas    | 362,486                    | 229,982      | 387,215       | 237,518      | 3,515        | -            | 10,334,657    | 28,465,335    |
| ros activos               | 13,700,551                 | 5,298,557    | 8,062,908     | 3,511,311    | 2,539,211    | 5,150,354    | 1,383,363     | (11,113,679)  |
| total activo              | \$ 25,932,706              | \$ 9,999,277 | \$ 13,196,421 | \$ 5,936,659 | \$ 4,430,562 | \$ 9,156,339 | \$ 2,438,258  | \$ 54,379,844 |
| sivios por segmento (1)   | 7,888,379                  | 3,631,339    | 5,941,190     | 2,226,488    | 2,085,703    | 3,773,555    | 755,462       | 15,663,628    |
| versiones de capital (2)  | (61,289)                   | (43,344)     | (67,228)      | (70,501)     | (11,760)     | (40,561)     | (4,801)       | (293,651)     |
| preciación y amortización | 36,961                     | 706          | 89,936        | 3,638        | 18,866       | 2,587        | 1,249         | 243,767       |
|                           |                            |              |               |              |              |              |               | 397,710       |

pasivos por segmento incluyen los pasivos operativos atribuibles a cada segmento.,

inversiones de capital incluyen adquisiciones en el año de inmuebles, maquinaria y equipo, inversión en concesiones y otros activos.,

34. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa.

El 11 de febrero de 2013, se anunció la política nacional de vivienda la cual se basa en cuatro estrategias: (i) lograr una mejor coordinación interinstitucional, (ii) transitar hacia un modelo de desarrollo urbano sustentable e inteligente, (iii) reducir el rezago de vivienda y (iv) procurar una vivienda digna para todos los mexicanos.

Las cuatro estrategias serán coordinadas por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu) a través de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi), Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (Corett) y el fideicomiso público denominado Fondo Nacional de Habitaciones Populares (Fonhapo).

La Política antes señalada indica que se establecerá un periodo de transición de hasta 24 meses para que todos los actores puedan realizar los cambios necesarios.

En consecuencia, a la fecha de este informe la administración de la Entidad espera conocer las acciones y efectos de dicha política, por lo que sus impactos no pueden ser cuantificados.

35. Explicación de la transición a IFRS

a. *Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera*

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2011, fueron los últimos preparados conforme a las NIF, la fecha de transición de la Entidad a las IFRS es el 1 de enero de 2011. En la preparación de estos primeros estados financieros consolidados de la Entidad bajo IFRS, se han aplicado las reglas de transición a las cifras reportadas previamente de conformidad con las NIF. La IFRS 1 generalmente requiere la aplicación retrospectiva de las normas e interpretaciones aplicables a la fecha del primer reporte. Sin embargo, IFRS 1 permite ciertas excepciones en la aplicación de algunas normas a los períodos anteriores, con el objeto de asistir a las entidades en el proceso de transición.

La Entidad ha aplicado las siguientes excepciones obligatorias a la aplicación retrospectiva de IFRS, conforme lo requiere IFRS 1, como sigue:

1. *Cálculo de estimaciones* - Las estimaciones efectuadas bajo NIF en 2011, son consistentes con las estimaciones bajo IFRS efectuadas por los mismos períodos y por lo tanto, no fueron modificadas retrospectivamente.
2. *Contabilidad de coberturas* - La contabilidad de coberturas se aplicó solamente si la relación de cobertura cumplió con los criterios establecidos en la IAS 39 a la fecha de transición.
3. *Participaciones no controladoras* - Se aplicaron en forma prospectiva ciertos requerimientos de reconocimiento y presentación relacionados a participaciones no controladoras, a partir de la fecha de transición, conforme lo provee la IAS 27 (2008) "Estados financieros separados".

La Entidad ha elegido las siguientes exenciones optionales a la aplicación retrospectiva de IFRS, conforme a lo permitido por IFRS 1, como sigue:

*Clasificación y medición de activos financieros* – Dado que la entrada en vigor de esta excepción obligatoria es para períodos que inician en o con posterioridad al 1 de enero de 2013, no será aplicable para la Entidad

*Costo asumido* - La Entidad aplicó la exención de costo asumido respecto a propiedades, planta, maquinaria y equipo. Por lo tanto, ha elegido utilizar el monto de la revaluación (costo depreciado ajustado con ciertos índices) bajo NIF a la fecha de transición como su costo asumido para las propiedades, planta maquinaria y equipo.

*Arrendamientos* - Se aplicó la exención de arrendamientos. Por lo tanto, se determinó si un contrato existente a la fecha de transición contiene un arrendamiento con base en los hechos y circunstancias existentes a esa fecha.

*Beneficios a empleados* - Se aplicó la exención de beneficios a empleados. Por lo tanto, se reconocieron todas las ganancias y pérdidas actariales acumuladas a la fecha de transición.

*Combinaciones de negocios* - La Entidad aplicó la exención de combinaciones de negocios de la IFRS 1. Por lo tanto, no se ha reformulado combinaciones de negocios que ocurrieron antes de la fecha de transición.

*Costos por préstamos* - La Entidad aplicó la exención que requiere la LAS 23 *Costos por Préstamos*, a partir de su fecha de transición.

*b. Estado consolidado de utilidad integral*

La Entidad optó por presentar un solo estado consolidado de utilidad integral ; que muestre un renglón por la utilidad neta integral por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Entidad no generó alguna utilidad (pérdida) integral diferente de la utilidad neta consolidada de los períodos. Los estados financieros consolidados presentan en una línea por separado la utilidad de operación; los costos y gastos fueron clasificados atendiendo a su función debido a las distintas actividades económicas y de negocios de la Entidad.

Las siguientes conciliaciones proporcionan la cuantificación de los efectos de transición y el impacto en el capital contable al 31 de diciembre de 2011 y fecha de transición, y en la utilidad integral por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011.

Las explicaciones de los ajustes determinados entre las NIF e IFRS son como sigue:

- a) De acuerdo con la política contable establecida conforme a NIF, la Entidad reconocía ingresos por venta de inventarios inmobiliarios al momento de la escritura. De conformidad con la NIC 18, *ingresos*, deben ser reconocidos al trasferir al comprador, en adición a los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, el control sobre los mismos, lo cual ocurre al momento de la entrega de los bienes previamente escriturados. Debido a lo anterior, la Entidad modificó su política contable para reconocer el ingreso a la entrega de los inventarios inmobiliarios, ya que en ese momento es cuando la Entidad considera que ya no tiene involucramiento continuo sobre los inventarios inmobiliarios. Adicionalmente, este cambio afectó los saldos de inventarios inmobiliarios y su clasificación entre cortos y largos plazos.

Derivado del cambio en la política de ingresos que se menciona arriba, se reclasificaron inventarios inmobiliarios de corto a largo plazo por \$3,817,267 y \$3,185,393, al 31 de diciembre de 2011 y en la fecha de transición, respectivamente.

- b) De acuerdo con NIF, la Entidad valuaba al costo los terrenos que compra con el objeto de beneficiarse de su apreciación a través del tiempo y no para el desarrollo de vivienda. De acuerdo con IFRS, estos terrenos cumplen con la definición de una propiedad de inversión, la Entidad ha optado por valuar sus propiedades de inversión a valor razonable conforme lo establece la NIC 40, *Propiedades de Inversión*.
- c) De acuerdo con NIF, los programas de venta de cartera mediante factoraje financiero y bursatilización de los cuales no se tiene recurso contra la Entidad eran registrados como una venta de cartera y por lo tanto las cuentas por cobrar sujetas a estos programas se daban de baja del estado de situación financiera a la fecha de transferencia. De acuerdo a IFRS, la Entidad debe evaluar no solamente si existe recurso hacia ella por estas transferencias sino además, la consolidación de los vehículos del programa y que tanto los riesgos y beneficios y el control de las cuentas por cobrar han sido transferidos a su contraparte. En base en un análisis, la Entidad concluyó que las cuentas por cobrar sujetas a estos programas de venta de cartera no calificaban para ser dados de baja del estado de situación financiera conforme a la NIC 39, *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*, y por lo tanto, registró las cuentas por cobrar y las obligaciones garantizadas por contratos de derechos de crédito futuros.

- d) De acuerdo con NIF, la Entidad amortizaba los costos de emisión de deuda utilizando el método de línea recta. IFRS requiere que estos costos se amorticen usando el método de interés efectivo.
- Adicionalmente requiere que su presentación sea neta de la deuda relacionada en oposición con otros activos.
- e) De acuerdo con NIF, la inclusión del riesgo de crédito no era requerido en las valuaciones a valor razonable de los instrumentos financieros derivados. Conforme a IFRS, el riesgo de crédito debe ser incluido como uno de los componentes en las valuaciones a valor razonable de los instrumentos financieros derivados.
- f) La Entidad revisó e identificó la existencia de componentes de acuerdo con lo que requieren las IFRS, a los nuevos componentes se les asignaron vidas útiles y se ajustó su depreciación. De acuerdo con la política contable conforme a NIF, esta separación de componentes y ajustes a su depreciación no eran requeridas.
- g) De acuerdo con NIF, la Entidad valuaba sus compromisos para compra de tierra que no incluían una tasa de interés explícita a su valor nominal. De acuerdo con IFRS, la Entidad valúa sus compromisos para compra de tierra a largo plazo a valor presente.
- h) La Entidad registró de conformidad con NIC 19, *Beneficios a los empleados*, las obligaciones laborales al 31 de diciembre de 2010. Por lo tanto, el pasivo por indemnizaciones registrado conforme a NIF fue eliminado al no cumplir con la definición de un pasivo por terminación conforme a la NIC 19. Adicionalmente todas las ganancias o pérdidas actariales a la fecha de transición fueron reconocidas.
- i) La Entidad reconoció ciertos arrendamientos financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren substancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, conforme a la NIC 17, *Arrendamientos*.
- j) La Entidad reconoció obligaciones contraídas con gobiernos estatales y municipales en el otorgamiento de permisos y licencias de construcción de conformidad con la NIC 37, *Provisiones, Activos y Pasivos Contingentes*.
- k) La Entidad recalcó los impuestos diferidos, de acuerdo con la NIC 12, *Impuestos a la utilidad*, con los valores ajustados de los activos y pasivos bajo las IFRS.

**Conciliación entre IFRS y NIF** - Las siguientes conciliaciones proporcionan la cuantificación de los efectos de transición y el impacto en el capital contable a la fecha de transición del 31 de diciembre de 2011 y 1 de enero de 2011, es como sigue:

1) Efectos de adopción en el capital contable

| Ajuste    | Descripción  | 31 de diciembre de 2011    | 1 de enero de 2011<br>fecha de transición |
|-----------|--|----------------------------|---|
|           | Total de capital contable bajo NIF   | \$ 10,737,512              | \$ 9,324,453                              |
| a.        | Reconocimiento de ingresos a la entrega y escrituración de vivienda  | (1,730,919)                | (1,441,516)                               |
| b.        | Valuación de propiedades inversión   | 738,147                    | 824,871                                   |
| d.        | Reconocimiento de la amortización de comisiones y gastos por financiamiento bajo el método de interés efectivo | (104,855)                  | (104,855)                                 |
| h.        | Obligaciones laborales   | 90,807                     | 53,819                                    |
| k.        | Efecto de impuestos diferidos  | 349,002                    | 277,439                                   |
| f, g y j. | Reconocimiento de la depreciación por componentes, compromisos de tierra y obligaciones asumidas               | 26,454<br><u>(631,364)</u> | (74,282)<br><u>(464,524)</u>              |
|           | Total de capital contable bajo IFRS  | \$ 10,106,148              | \$ 8,859,929                              |

2) Efectos de adopción en el estado de utilidad integral

| Ajuste    | Descripción  | Periodo que terminó el 31 de diciembre de 2011 |
|-----------|--|--|
|           | Utilidad neta bajo NIF   | \$ 1,750,789                                   |
| a.        | Reconocimiento de ingresos a la entrega y escrituración de vivienda                              | (289,403)                                      |
| k.        | Efecto de impuestos diferidos  | 71,563   |
| h.        | Obligaciones laborales   | 36,988   |
| f, g y j. | Reconocimiento de la depreciación por componentes, compromisos de tierra y obligaciones asumidas | <u>14,012</u>                                  |
|           | Subtotal   | <u>(166,840)</u>                               |
|           | Utilidad integral neta bajo IFRS   | <u>\$ 1,583,949</u>                            |

3) Efectos de la adopción con el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2011

| Ajuste       |   | NIF                  | Efectos de transición a IFRS | IFRS                 |
|--------------|---|----------------------|------------------------------|----------------------|
|              | Activo circulante:  |                      |                              |                      |
| a y c.       | Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido | \$ 2,721,166         | \$ -                         | \$ 2,721,166         |
|              | Cuentas por cobrar a clientes y documentos por cobrar     | 2,682,782            | (1,629,467)                  | 1,053,315            |
| a, b, g y j. | Inventarios inmobiliarios                                 | 15,440,576           | (1,257,743)                  | 14,182,833           |
| I            | Pagos anticipados y otros activos                         | <u>2.002.453</u>     | <u>(619,625)</u>             | <u>1.382.828</u>     |
|              | Activo circulante   | 22,846,977           | (3,506,835)                  | 19,340,142           |
| a, b, g y j. | Inventarios inmobiliarios                                 | 10,465,235           | 3,817,267                    | 14,282,502           |
| b.           | Propiedades de inversión                                  | -                    | 1,967,772                    | 1,967,772            |
|              | Inversión en asociadas y fideicomisos                     | 441,694              | -                            | 441,694              |
| f.           | Propiedades, planta, maquinaria y equipo                  | 2,938,674            | 279,234                      | 3,217,908            |
| d.           | Pagos anticipados y otros activos                         | 1,183,136            | 273,321                      | 1,456,457            |
|              | Instrumentos financieros derivados                        | <u>429.778</u>       | <u>-</u>                     | <u>429.778</u>       |
|              | Total activo  | <u>\$ 38,305,494</u> | <u>\$ 2,830,759</u>          | <u>\$ 41,136,253</u> |
|              | Pasivo y capital contable                                 |                      |                              |                      |
|              | Pasivo circulante:  |                      |                              |                      |
| i.           | Préstamos de instituciones financieras                    | \$ 3,985,688         | \$ -                         | \$ 3,985,688         |
|              | Porción circulante de la deuda a largo plazo              | 657,135              | -                            | 657,135              |
|              | Porción circulante de arrendamiento financiero            | -                    | 70,535                       | 70,535               |

| Ajuste            |  | NIF           | Efecto de transición a IFRS | IFRS          |
|-------------------|--|---------------|-----------------------------|---------------|
| c.                | Obligaciones garantizadas por contratos de derechos de crédito futuros | 1,633,016     | 1,720,356                   | 3,353,372     |
| g.                | Beneficios directos a los empleados                                    | 37,665        | -                           | 37,665        |
| g.                | Cuentas por pagar a proveedores de terrenos                            | 1,016,314     | (219,169)                   | 797,145       |
| a.                | Cuentas por pagar a proveedores  | 4,191,437     | -                           | 4,191,437     |
| a.                | Anticipo de clientes   | 579,246       | 2,099,479                   | 2,678,725     |
| j.                | Impuestos, provisiones, gastos acumulados y otros                      | 2,204,656     | 286,085                     | 2,490,741     |
|                   | Porción circulante de incentivos de maquinaria diferidos               | 76,720        | -                           | 76,720        |
| g.                | Impuesto sobre la renta  | 128,590       | -                           | 128,590       |
|                   | Pasivo circulante  | 14,510,467    | 3,957,286                   | 18,467,753    |
| d.                | Deuda a largo plazo  | 9,163,347     | (250,432)                   | 8,912,915     |
| g.                | Proveedores de terrenos  | 326,677       | (131,950)                   | 194,727       |
| i.                | Arrendamiento financiero   | -             | 327,028                     | 327,028       |
| h.                | Incentivos de maquinaria diferidos                                     | 639,335       | -                           | 639,335       |
| h.                | Obligaciones por beneficios al retiro                                  | 111,417       | (90,807)                    | 20,610        |
|                   | Instrumentos financieros derivados                                     | -             | -                           | -             |
|                   | Impuesto a la utilidad por pagar                                       | 319,952       | -                           | 319,952       |
| k.                | Impuestos a la utilidad diferidos                                      | 2,496,787     | (349,002)                   | 2,147,785     |
|                   | Pasivo total   | 27,567,982    | 3,462,123                   | 31,030,105    |
| Capital contable: |  |               |                             |               |
|                   | Capital aportado   | 124,502       | -                           | 124,502       |
|                   | Prima en suscripción de acciones                                       | 933,723       | -                           | 933,723       |
|                   | Reserva para recompra de acciones                                      | 867,918       | -                           | 867,918       |
|                   | Utilidades acumuladas  | 7,011,197     | (749,339)                   | 6,261,858     |
|                   | Capital contable atribuible a la Participación controladora            | 8,937,340     | (749,339)                   | 8,188,001     |
|                   | Participación no controladora  | 1,800,172     | 117,975                     | 1,918,147     |
|                   | Capital contable   | 10,737,512    | (631,364)                   | 10,106,148    |
|                   | Total  | \$ 38,305,494 | \$ 2,830,759                | \$ 41,136,253 |

4) Efectos de la adopción en la situación financiera a la fecha de transición.

| Ajuste  | NIF                  | Efecto de transición a IFRS | IFRS                 |
|---|----------------------|-----------------------------|----------------------|
| a y c. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido          | \$ 2,228,429         | \$ -                        | \$ 2,228,429         |
| a y c. Cuentas por cobrar a clientes y documentos por cobrar              | 1,079,241            | (553,942)                   | 525,299              |
| a, b, g y j. I Inventarios inmobiliarios                                  | 14,768,422           | (874,640)                   | 13,893,782           |
| a, b, g y j. I Pagos anticipados y otros                                  | <u>1.485.275</u>     | <u>(312.541)</u>            | <u>1.172.734</u>     |
| Activo circulante   | 19,561,367           | (1,741,123)                 | 17,820,244           |
| a, b, g y j. Inventarios inmobiliarios                                    | 6,360,788            | 3,185,393                   | 9,546,181            |
| b. Propiedades de inversión   | -                    | 1,689,087                   | 1,689,087            |
| f. Inversión en asociadas y fideicomisos                                  | 492,387              | -                           | 492,387              |
| f. Propiedad, planta, maquinaria y equipo -                               | 2,763,090            | 74,985                      | 2,838,075            |
| d. Pago anticipados y otros activos                                       | <u>928.806</u>       | <u>90.050</u>               | <u>1.018.856</u>     |
| Total   | <u>\$ 30,106,438</u> | <u>\$ 3,298,392</u>         | <u>\$ 33,404,830</u> |
| Pasivo y capital contable   |                      |                             |                      |
| Pasivo circulante:  |                      |                             |                      |
| Préstamos de instituciones financieras                                    | \$ 2,486,571         | \$ -                        | \$ 2,486,571         |
| Porción circulante de la deuda a largo plazo                              | 296,647              | -                           | 296,647              |
| i. Porción circulante de arrendamiento financiero                         | -                    | 42,335                      | 42,335               |
| c. Obligaciones garantizadas por contratos de derechos de crédito futuros | 1,316,832            | 1,666,564                   | 2,983,396            |
| g. Beneficios directos a los empleados                                    | 67,129               | -                           | 67,129               |
| g. Cuentas por pagar a proveedores de terrenos                            | 1,007,510            | (112,763)                   | 894,747              |
| a. Cuentas por pagar a proveedores  | 3,155,070            | -                           | 3,155,070            |
| a. Anticipo de clientes   | 784,480              | 2,170,648                   | 2,955,128            |
| j. Impuestos, gastos acumulados y otros                                   | 1,548,978            | 350,998                     | 1,899,976            |
| j. Impuesto sobre la renta  | <u>45.165</u>        | <u>-</u>                    | <u>45.165</u>        |
|   | 10,708,382           | 4,117,782                   | 14,826,164           |
| d. Deuda a largo plazo  | 6,417,014            | (119,392)                   | 6,297,622            |
| g. Proveedores de terrenos  | 617,283              | (61,980)                    | 555,303              |
| i. Arrendamiento financiero   | -                    | 157,764                     | 157,764              |
| h. Obligaciones por beneficios al retiro                                  | 103,842              | (53,819)                    | 50,023               |
| h. Instrumentos financieros derivados                                     | 681,760              | -                           | 681,760              |
| h. Impuesto a la utilidad por pagar                                       | 443,286              | -                           | 443,286              |
| k. Impuestos a la utilidad diferidos                                      | <u>1,810,418</u>     | <u>(277,439)</u>            | <u>1,532,979</u>     |
| Pasivo total  | <u>20,781,985</u>    | <u>3,762,916</u>            | <u>24,544,901</u>    |

| Ajuste  | NIF                  | Efecto de<br>Transición a IFRS | IFRS                 |
|---|----------------------|--------------------------------|----------------------|
| Capital contable:   |                      |                                |                      |
| Capital aportado  | 123,475              | -                              | 123,475              |
| Prima en suscripción de acciones                            | 817,486              | -                              | 817,486              |
| Reserva para recompra de acciones                           | 974,434              | -                              | 974,434              |
| Utilidades acumuladas                                       | <u>5.574.154</u>     | <u>(572.786)</u>               | <u>5.001.368</u>     |
| Capital contable atribuible a la participación controladora | 7,489,549            | (572,786)                      | 6,916,763            |
| Participación no controladora                               | <u>1.834.904</u>     | <u>108.262</u>                 | <u>1.943.166</u>     |
| Capital contable  | <u>9.324.453</u>     | <u>(464.524)</u>               | <u>8.859.929</u>     |
| Total   | <u>\$ 30.106.438</u> | <u>\$ 3.298.392</u>            | <u>\$ 33.404.830</u> |

5) Efectos de la adopción en el estado consolidado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2011.

| Ajuste  | NIF   | Efecto de<br>transición a IFRS | IFRS             |                     |
|---|---|--------------------------------|------------------|---------------------|
| Flujos de efectivo de actividades de operación: |   |                                |                  |                     |
| a, i y h  | Utilidad antes de impuestos a la utilidad                                       | \$ 2,421,638                   | \$ (238,403)     | \$ 2,183,235        |
| i y b   | Actividades que no requieren flujo de efectivo                                  | 2,444,392                      | (993,736)        | 1,450,656           |
|   | Cambios en activos y pasivos  | <u>(5.085.097)</u>             | <u>1.505.081</u> | <u>(3.580.016)</u>  |
| a, d,f,h,<br>i, j y k                           | Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación                     | (219,067)                      | 272,942          | 53,875              |
| i y d   | Flujo neto de efectivo de actividades de inversión                              | (600,101)                      | 6,966            | (593,135)           |
| I y d   | Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento                         | <u>1.311.905</u>               | <u>(279.908)</u> | <u>1.031.997</u>    |
| a, j y h  | Incremento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido    | 492,737                        | -                | 492,737             |
|   | Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período | <u>2.228.429</u>               | <u>-</u>         | <u>2.228.429</u>    |
|   | Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período  | <u>\$ 2.721.166</u>            | <u>\$ -</u>      | <u>\$ 2.721.166</u> |

### 36. Nuevos pronunciamientos contables

La Entidad no ha aplicado las siguientes nuevas y revisadas IFRS que han sido analizadas, pero aún no se han implementado:

IFRS 9, *Instrumentos Financieros*

IFRS 10, *Estados Financieros Consolidados*

IFRS 11, *Acuerdos Conjuntos*

IFRS 12, *Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades*

IFRS 13, *Medición del Valor Razonable*

Modificaciones a la IFRS 7, *Revelaciones – Compensación de Activos y Pasivos Financieros*

Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7, *Fecha Efectiva de IFRS 9 y Revelaciones de Transición*

Modificaciones a la IFRS 10, IFRS 11 e IFRS 12, *Estados Financieros Consolidados, Acuerdos Conjuntos y Revelaciones sobre Participaciones en Otras Entidades: Guías de Transición*

La IAS 19 (revisada en 2011), *Beneficios a los Empleados*

La IAS 27 (revisada en 2011), *Estados Financieros Separados*

La IAS 28 (revisada en 2011), *Inversiones en Asociadas y Acuerdos Conjuntos*

Modificaciones a la IAS 32, *Revelaciones – Compensación de Activos y Pasivos Financieros*

Modificaciones a las IFRS, *Mejoras Anuales a IFRS ciclo 2009-2011, Excepto por las Modificaciones a IAS 1 IFRIC 20, Costos de Desmonte en la Fase de Producción de una Mina a Cielo Abierto*

**IFRS 9, *Instrumentos Financieros*** - La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 modificada en octubre de 2010 incluye los requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su eliminación.

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

- La IFRS 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de IAS 39, *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* sean medidos posteriormente a costo amortizado o a valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las entidades pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación) en otras partidas de la utilidad integral, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en el resultado del año.
- El efecto más significativo de la IFRS 9 con respecto a la clasificación y medición de activos financieros se relaciona con el tratamiento contable de cambios en el valor razonable de un pasivo financiero (designado como a valor razonable a través de utilidad o pérdida) atribuible a cambios en el riesgo crediticio de dicho pasivo. Específicamente, bajo la IFRS 9, para los pasivos financieros designados como a valor razonable a través de utilidad o pérdida, el monto de los cambios en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo crediticio de dicho pasivo se presenta bajo otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo crediticio del pasivo dentro de otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo crediticio del pasivo financiero no se clasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de utilidad o pérdida se presentó en el estado de resultados.

En mayo de 2011 se emitió un paquete de cinco normas sobre consolidación, coinversiones, asociadas y revelaciones, incluyendo la IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 27 (según revisión de 2011) e IAS 28 (según revisión de 2011).

Los principales requerimientos de estas cinco normas se describen a continuación:

**IFRS 10, Estados Financieros Consolidados** - La IFRS 10 reemplaza las partes de IAS 27, *Estados Financieros Consolidados y Separados* que tratan sobre los estados financieros consolidados. La SIC-12 *Consolidación – Entidades con Propósitos Especiales* ha sido retirada con la emisión de la IFRS 10. Conforme a la IFRS 10, sólo existe una base para consolidación que es el control. Adicionalmente, la IFRS 10 incluye una nueva definición de control que contiene tres elementos: (a) el poder ejercido sobre la empresa receptora de la inversión, (b) exposición o derechos a retornos variables por su involucramiento con la empresa receptora de la inversión y (c) la capacidad de utilizar su poder sobre dicha empresa para afectar el monto de los retornos del inversionista. Se han agregado una gran cantidad de lineamientos en la IFRS 10 para tratar los escenarios complejos.

**IFRS 11, Negocios Conjuntos** - La IFRS 11 reemplaza a la IAS 31 *Participaciones en Coinversiones*. La IFRS 11 trata sobre la manera en que un acuerdo conjunto en el que dos o más partes tienen control conjunto debe clasificarse. La SIC-13 *Entidades bajo Control Conjunto – Aportaciones no Monetarias de los Inversionistas* ha sido retirada con la emisión de la IFRS 11. Conforme a la IFRS 11, los acuerdos conjuntos se clasifican como operaciones conjuntas o coinversiones, dependiendo de los derechos y obligaciones de las partes. En contraste, bajo IAS 31, existen tres tipos de acuerdos conjuntos: entidades bajo control conjunto, activos bajo control conjunto y operaciones bajo control conjunto.

Adicionalmente, las coinversiones conforme a la IFRS 11 se deben contabilizar utilizando el método de participación, mientras que las entidades bajo control conjunto conforme al IAS 31 se pueden contabilizar utilizando el método de participación o contabilidad proporcional.

**IFRS 12, Revelación de Participaciones en Otras Entidades** - La IFRS 12 es una norma de revelación y aplica a entidades que tienen participaciones en subsidiarias, acuerdos conjuntos, asociadas y/o entidades estructuradas no consolidadas. En general, los requerimientos de revelación de la IFRS 12 son más exhaustivos que los de las normas actuales.

**IFRS 13, Medición del Valor Razonable** - La IFRS 13 establece una única fuente de lineamientos para las mediciones de valor razonable y las revelaciones correspondientes. La norma define el valor razonable, establece un marco para medir el valor razonable y requiere revelaciones sobre las mediciones de valor razonable. El alcance de la IFRS 13 es amplio; aplica tanto a partidas de instrumentos financieros como a partidas que no son de instrumentos financieros por las cuales otras IFRS requieren o permiten mediciones de valor razonable y revelaciones sobre las mediciones de valor razonable, excepto en circunstancias específicas. En general, los requerimientos de revelación en la IFRS 13 son más exhaustivos que los que se requieren en las normas actuales. Por ejemplo, las revelaciones cuantitativas y cualitativas basadas en la jerarquía de valor razonable de tres niveles requerida actualmente para instrumentos financieros únicamente bajo la IFRS 7 *Instrumentos Financieros: Revelaciones* se extenderán por la IFRS 13 para cubrir todos los activos y pasivos dentro de su alcance.

La IFRS 13 aplica para ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2013, aunque se permite la aplicación anticipada.

**Modificaciones a la IAS 32, Revelaciones – Compensación de Activos y Pasivos Financieros** - Las modificaciones a IAS 32 clarifican la aplicación de los requerimientos existentes sobre la compensación de activos financieros y pasivos financieros. En específico, las modificaciones clarifican el significado de “tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos” y “tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente”.

**Modificaciones a la IFRS 7, *Revelaciones – Compensación de Activos y Pasivos Financieros*** - Las modificaciones a IFRS 7 requieren a las compañías revelar información acerca de los derechos de compensar y acuerdos relacionados para instrumentos financieros reconocidos que están sujetos a un acuerdo maestro de compensación exigible o acuerdo similar.

La aplicación de estas modificaciones a la IFRS 7, son efectivas para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2013 y períodos intermedios dentro de esos períodos anuales. Las revelaciones deben ser mostradas retrospectivamente para todos los períodos comparativos. Sin embargo, las modificaciones a IAS 32 son efectivas para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2014, y permiten su aplicación anticipada.

**La IAS 19 (revisada en 2011), *Beneficios a los empleados*** - Las modificaciones a IAS 19 cambian el tratamiento contable de los planes de beneficios definidos y beneficios por terminación de la relación laboral. El cambio más importante se refiere al tratamiento contable de cambios en obligaciones de beneficios definidos y activos del plan. Las modificaciones requieren el reconocimiento de cambios en las obligaciones de beneficios definidos y en el valor razonable de los activos del plan cuando ocurren y, por tanto, eliminan el 'enfoque de corredor' permitido bajo la versión anterior de IAS 19 y aceleran el reconocimiento de costos de servicio anterior. Las modificaciones requieren que todas las ganancias y pérdidas actuariales se reconozcan inmediatamente a través de otros resultados integrales para que el activo o pasivo por pensiones neto reconocido en el estado de situación financiera consolidado refleje el valor total del déficit o superávit del plan. Adicionalmente, el costo por interés y el retorno esperado de los activos del plan utilizados en la versión anterior de IAS 19 son remplazados con el importe del interés neto, el cual es calculado aplicando la tasa de descuento la misma tasa de descuento al pasivo o activo por beneficios definidos neto.

Las modificaciones a IAS 19 aplican para ejercicios que inician en o después del 1 de enero de 2013 y se requiere la aplicación retrospectiva con ciertas excepciones. Los directores esperan que las modificaciones a IAS 19 sean adoptadas en los estados financieros consolidados del Grupo para el ejercicio que inicia el 1 de enero de 2013 y que la aplicación de las modificaciones a IAS 19 pueda tener un impacto en los montos reportados con respecto al plan de beneficios definidos del Grupo. Sin embargo, los directores aún no han realizado un análisis detallado del impacto de la aplicación de las modificaciones y, por tanto, aún no han cuantificado el alcance del impacto.

**Modificaciones a las IFRS, *Mejoras anuales a IFRS ciclo 2009-2011 excepto por las modificaciones a IAS 1***- Las modificaciones anuales a IFRS ciclo 2009-2011 incluyen modificaciones a varias IFRS. Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. Las modificaciones a IFRS incluyen:

- Modificaciones a IAS 16, *Propiedad, Planta y Equipo*; y
- Modificaciones a IAS 32, *Instrumentos Financieros: Presentación*.

Las modificaciones a IAS 16 clarifican que las piezas de repuesto importantes y el equipo de mantenimiento permanente deben ser clasificados como Propiedad, Planta y Equipo, cuando cumplan la definición de Propiedad, Planta y Equipo de IAS 16 y como inventarios en caso contrario.

Las modificaciones a IAS 32 clarifican que el impuesto a la utilidad relacionado con distribuciones a los tenedores de un instrumento de capital y los costos de las transacciones de una transacción de capital, debe ser contabilizada de acuerdo con IAS 12, *Impuestos a la utilidad*.

### 37. Autorización de emisión de estados financieros

Estos estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 18 de febrero de 2013, por el Arquitecto Luis Orvañanos Lascurain, Presidente del Consejo de Administración y Director General, el Contador Público Daniel Alejandro Gelové Gómez, Director General Adjunto de Administración, el Contador Público Saúl H. Escarpulli Gómez, Director General Adjunto de Finanzas, y el Licenciado Jorge Isaac Garcidueñas de la Garza, Director General Adjunto Legal; y están sujetos a la aprobación del consejo de administración y de la asamblea ordinaria de accionistas de la Entidad, quienes pueden decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

### 38. Relación de subsidiarias y fideicomisos

Al 31 diciembre de 2012, 31 de diciembre de 2011, y fecha de transición, la Entidad consolida, las siguientes inversiones en subsidiarias y fideicomisos y se muestra su participación accionaria en su capital social, como sigue:

| Subsidiarias  | Porcentaje de participación |      |                     |
|---|-----------------------------|------|---------------------|
|   | 2012                        | 2011 | Fecha de transición |
| Consolidado de Nuevos Negocios,                                   |                             |      |                     |
| S. A. de C. V.  | 100                         | 100  | 100                 |
| Construcciones BIPE, S. A. de C. V.                               | 100                         | 100  | 100                 |
| Crelam, S. A. de C. V.  | 100                         | 100  | 100                 |
| Evitam, S. A. de C. V.  | 100                         | 100  | 100                 |
| Geo Baja California, S. A. de C. V.                               | 100                         | 100  | 100                 |
| Geo Edificaciones, S. A. de C. V.                                 | 100                         | 100  | 100                 |
| Geo Urbanizadora Valle de las Palmas,                             |                             |      |                     |
| S. A. de C. V.  | 100                         | 100  | 100                 |
| Geo Guerrero, S. A. de C. V.                                      | 100                         | 100  | 100                 |
| Geo Hogares Ideales, S. A. de C. V.                               | 100                         | 100  | 100                 |
| Geo Importex, S. A. de C. V.                                      | 100                         | 100  | 100                 |
| Geo Jalisco, S. A. de C. V.                                       | 100                         | 100  | 100                 |
| Geo Noreste, S. A. de C. V.                                       | 100                         | 100  | 100                 |
| Geo Monterrey, S. A. de C. V.                                     | 100                         | 100  | 100                 |
| Geo Morelos, S. A. de C. V.                                       | 100                         | 100  | 100                 |
| Geo Oaxaca, S. A. de C. V.  | 100                         | 100  | 100                 |
| Geo Puebla, S. A. de C. V   | 100                         | 100  | 100                 |
| Geo Casas del Bajío, S. A. de C. V.                               | 100                         | 100  | 100                 |
| Geo Tamaulipas, S. A. de C. V.                                    | 100                         | 100  | 100                 |
| Tiendas Geo, S. A. de C. V.                                       | 100                         | 100  | 100                 |
| Geo Veracruz, S. A. de C. V.                                      | 100                         | 100  | 100                 |
| Inmobiliaria Anso, S. A. de C. V.                                 | 100                         | 100  | 100                 |
| Geo Producción Industrial, S. A. de C. V.                         | 100                         | 100  | 100                 |
| Maquinaria Especializada MXO, S. A. P. I. de C. V.                | 100                         | 100  | 100                 |
| Lotes y Fraccionamientos, S. A. de C. V.                          | 100                         | 100  | 100                 |
| Administradora Profesional de Inmuebles Bienestar, S. A. de C. V. | 100                         | 100  | 100                 |
| Promotora Turística Playa Vela, S. A. de C. V.                    | 100                         | 100  | 100                 |

| Subsidiarias  | Porcentaje de participación |      |                     |
|---|-----------------------------|------|---------------------|
|   | 2012                        | 2011 | Fecha de transición |
| Sinergeo, S. A. P. I. de C. V.  | 100                         | 100  | 100                 |
| Geo D. F., S. A. de C. V.   | 100                         | 100  | 100                 |
| Geopolis, S. A. de C. V.  | 99                          | 99   | 99                  |
| La Tienda de Don Eco, S. A. de C. V.  | 100                         | 100  | 100                 |
| Opciones a tu Medida TG, S. A. de C. V. (antes Geopolis Zumpango, S. A. P. I. de C. V.) (1) | 100                         | 100  | 100                 |
| K-be Diseño y Funcionalidad, S. A. de C. V.   | 100                         | 100  | 100                 |
| Geo Alpha Baja California, S. A. de C. V. (2)   | -                           | 100  | 100                 |
| Administradora Alpha, S. A. P. I. de C. V. (2)  | 83.33                       | 100  | 100                 |
| Geo del Noroeste, S. A. de C. V.  | 100                         | 100  | 100                 |
| GEO ICASA, S. A. de C. V.   | 100                         | 100  | -                   |
| Sociedad Financiera Equípate, S. A. de C. V., SOFOM, E. N. R.                               | 75                          | 75   | 75                  |

- 1) Con fecha 30 de mayo de 2012, la subsidiaria Geopolis Zumpango, S. A. P. I. de C. V., cambió su razón social a Opciones a tu Medida T. G., de S. A. de C. V., con la finalidad de ampliar su objeto social.
- 2) La Entidad se fusionó con Administradora Alpha, S. A. P. I. de C. V., antes Administradora Alpha, S. A. de C. V., el 30 de abril de 2012.

*Fideicomisos* - Los fideicomisos más importantes en los estados financieros consolidados, son:

| Fideicomiso                                 | Porcentaje de participación |      |                     |
|---|-----------------------------|------|---------------------|
|   | 2012                        | 2011 | Fecha de transición |
| Banamex (F-168082) Macro Crédito            | 100                         | 100  | -                   |
| HSBC (F-257966) Pocitos                     | 91                          | 94   | 90                  |
| Bank of New York (F-00669) Calimaya II      | 88                          | 94   | 89                  |
| JP Morgan (F-00370) Chalco                  | 90                          | 93   | 100                 |
| JP Morgan (F-00470) La Florida              | 92                          | 92   | 91                  |
| HSBC (F-262170) Acolman                     | 88                          | 91   | 90                  |
| HSBC (F-262200) Pachuca                     | 91                          | 91   | 85                  |
| JP Morgan (F-00471) Mata de Pita            | 91                          | 91   | 91                  |
| JP Morgan (F-00596) San Gabriel             | 90                          | 90   | 90                  |
| HSBC (F-262552) Arco Antiguo                | 89                          | 89   | 88                  |
| HSBC (F-257508) Loma Alta                   | 94                          | 88   | 94                  |
| JP Morgan (F-00426) Joyas Ixtapa            | 88                          | 88   | 87                  |
| HSBC (F-254185) El Porvenir                 | 88                          | 88   | 86                  |
| HSBC (F-256048) Senderos del Lago           | 88                          | 88   | 88                  |
| Bank of New York (F-00622) Las Delicias III | 87                          | 88   | 88                  |
| HSBC (F-254614) Salinas Victoria            | 87                          | 87   | 87                  |
| HSBC (F-255955) Ozumbilla                   | 87                          | 87   | 88                  |
| HSBC (F-305490) Hacienda del Bosque         | 85                          | 87   | -                   |
| Bank of New York (F-00658) San Juan         | 86                          | 86   | 86                  |

| Fideicomiso   | Porcentaje de<br>participación<br>2012 | 2011 | Fecha de transición |
|---|--|------|---------------------|
|   |  |      |                     |
| del Río   |  |      |                     |
| HSBC (F-262080) Tequisquipa                         | 86                                     | 86   | 86                  |
| HSBC (F-304409) Arvento II                          | 89                                     | 85   | -                   |
| HSBC (F-262145) Cayaco                              | 85                                     | 85   | 89                  |
| HSBC (F-304395) Nuevo Vallarta                      | 85                                     | 85   | -                   |
| HSBC (F-262153) Lobato                              | 84                                     | 84   | 88                  |
| HSBC (F-300217) Salinas Victoria II                 | 85                                     | 84   | 88                  |
| HSBC (F-254622) San Miguel                          | 80                                     | 82   | 88                  |
| JP Morgan (F-00389) Los Quemados                    | 82                                     | 82   | 79                  |
| JP Morgan (F-00416) Valle de San<br>Miguel          | 80                                     | 80   | 80                  |
| JP Morgan (F-00533) Vallarta                        | 83                                     | 78   | 81                  |
| HSBC (F-232092) Los Cenizos                         | 77                                     | 77   | 76                  |
| HSBC (F-231118) San Juan de las<br>Vegas            | 77                                     | 77   | 76                  |
| HSBC (F-262218) Morrocoy II                         | 74                                     | 75   | 90                  |
| HSBC (F-302694) Iztacalco                           | 73                                     | 73   | 89                  |
| HSBC (F-254630) San Rafael                          | 72                                     | 72   | 87                  |
| HSBC (F-302686) Talisman                            | 71                                     | 71   | -                   |
| Bank of New York (F-00648) San<br>Francisco Ocotlán | -                                      | 50   | 50                  |
| Bank of New York (F-880) Portal de<br>Xaltipa       | 78                                     | -    | -                   |
| Bank of New York (F-881) Tenango del<br>Valle       | 77                                     | -    | -                   |

\* \* \* \* \*