

CASAS JAVÉR

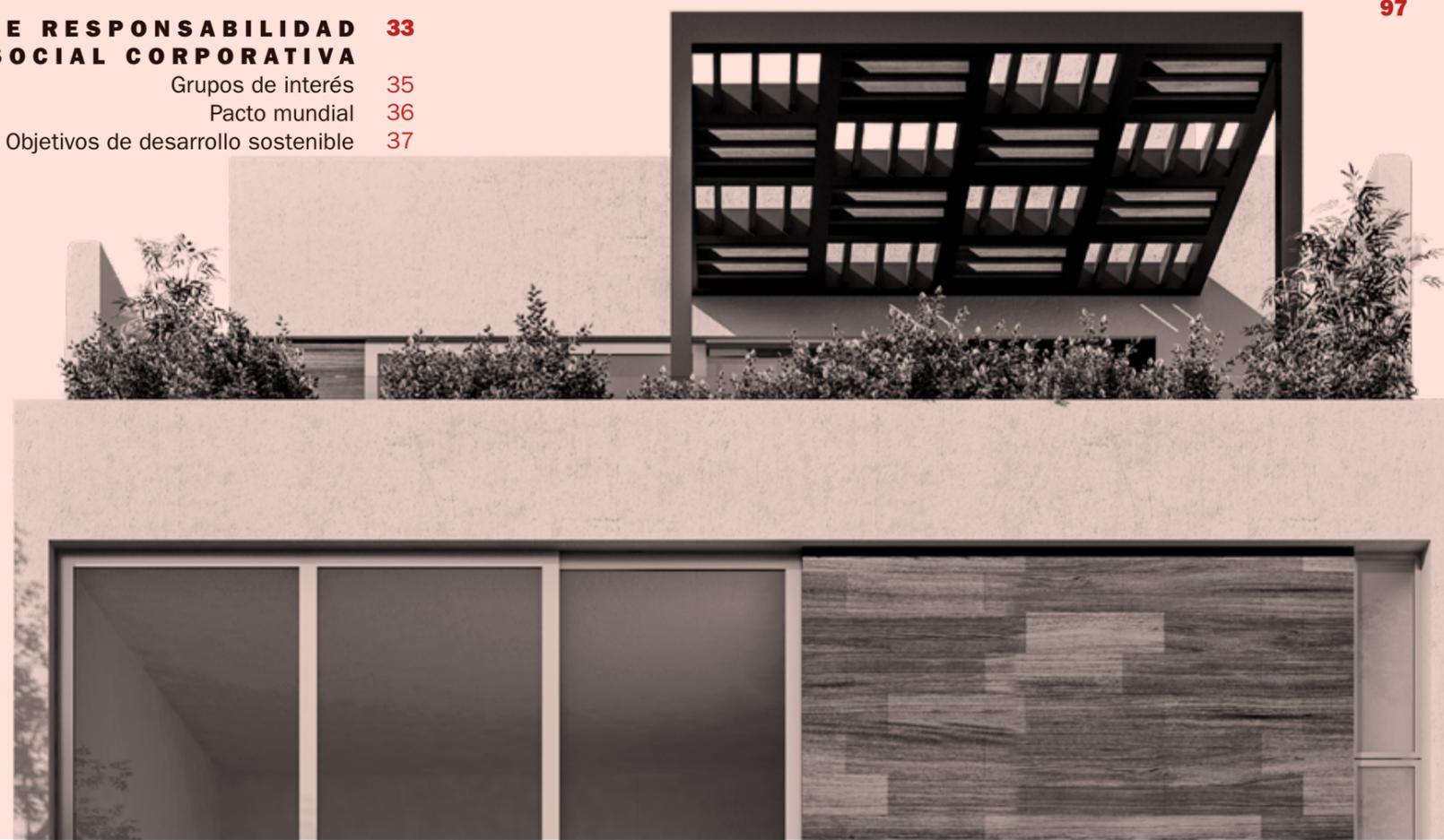
AÑOS

NO. 4 ENERO - DICIEMBRE



ÍNDICE

HITOS 2018	3	38	NUESTRO TALENTO
MENSAJE DE NUESTRO DIRECTOR GENERAL	5	39	Diversidad e igualdad de oportunidades
SOMOS JAVER	6	41	Desarrollo de talento
Nuestra historia de éxito	7	42	Calidad de vida
Perfil corporativo	8	46	CADENA DE VALOR
Ética	9	47	Proveedores
Portafolio de desarrollos	13	47	Clientes
Nuestra presencia	17	53	Comunidad
Nuevas aperturas	18	54	CUIDAMOS EL ENTORNO
Participación de mercado	20	55	Compromiso
GOBIERNO CORPORATIVO	23	55	Cumplimiento regulatorio
Estructura corporativa	24	56	Desempeño ambiental
Consejo de Administración	25	61	Reducción del impacto
Comités	28	62	ACERCA DE NUESTRO INFORME
Equipo directivo	29	63	Materialidad
Políticas de remuneración	31	64	Índice de contenidos GRI
Gestión de riesgos	31	73	ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Cultura de la legalidad	32	97	INFORMACIÓN PARA INVERSIONISTAS
ESTRATEGIA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA	33		
Grupos de interés	35		
Pacto mundial	36		
Objetivos de desarrollo sostenible	37		



HITOS 2018

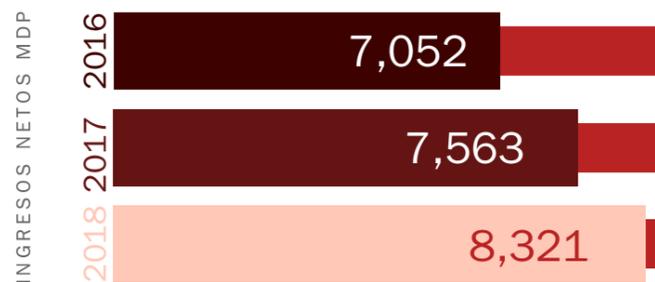
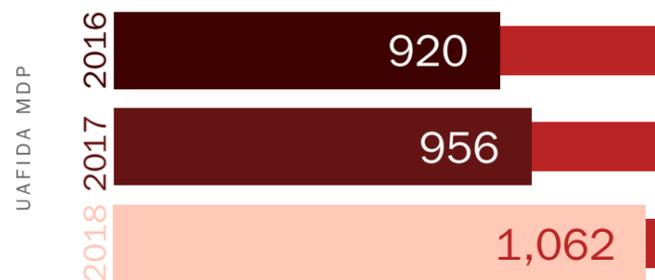
102-7, 102-8, 102-9, 102-12, 201-1



MÁS DE
230,000
CASAS VENDIDAS

MÁS DE
180
FRACCIONAMIENTOS

- ▶ En 2018 se abrieron 17 nuevos desarrollos sumando 60 desarrollos activos
- ▶ Expansión hacia Playa del Carmen en Quintana Roo, con la apertura de nuestro primer fraccionamiento
- ▶ Se escrituraron 18,962 unidades, cifra récord para la Compañía
- ▶ Crecimiento del 10% en ingresos, 9.3% en utilidad bruta y 11% en UAFIDA
- ▶ \$1,000 millones invertidos en reservas territoriales para sustentar la estrategia de la Compañía en los siguientes años



SOCIALES

Great Place To Work®

POSICIÓN NO. **66**
"Los mejores lugares para trabajar"

POSICIÓN NO. **35**
"Diversidad e Inclusión"

6,000

EMPLEOS INDIRECTOS CREADOS (Aprox)

1,151

PROVEEDORES NUEVOS

1,335

COLABORADORES

1^{er} año

CON EL DISTINTIVO



AMBIENTALES

+1

TONELADAS CO₂ CAPTURADO

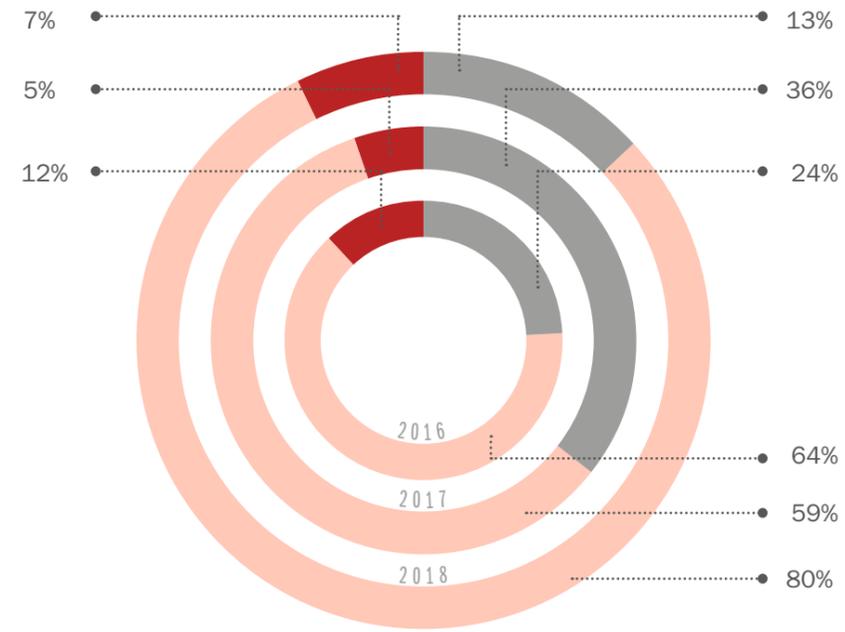
421

ÁRBOLES PLANTADOS

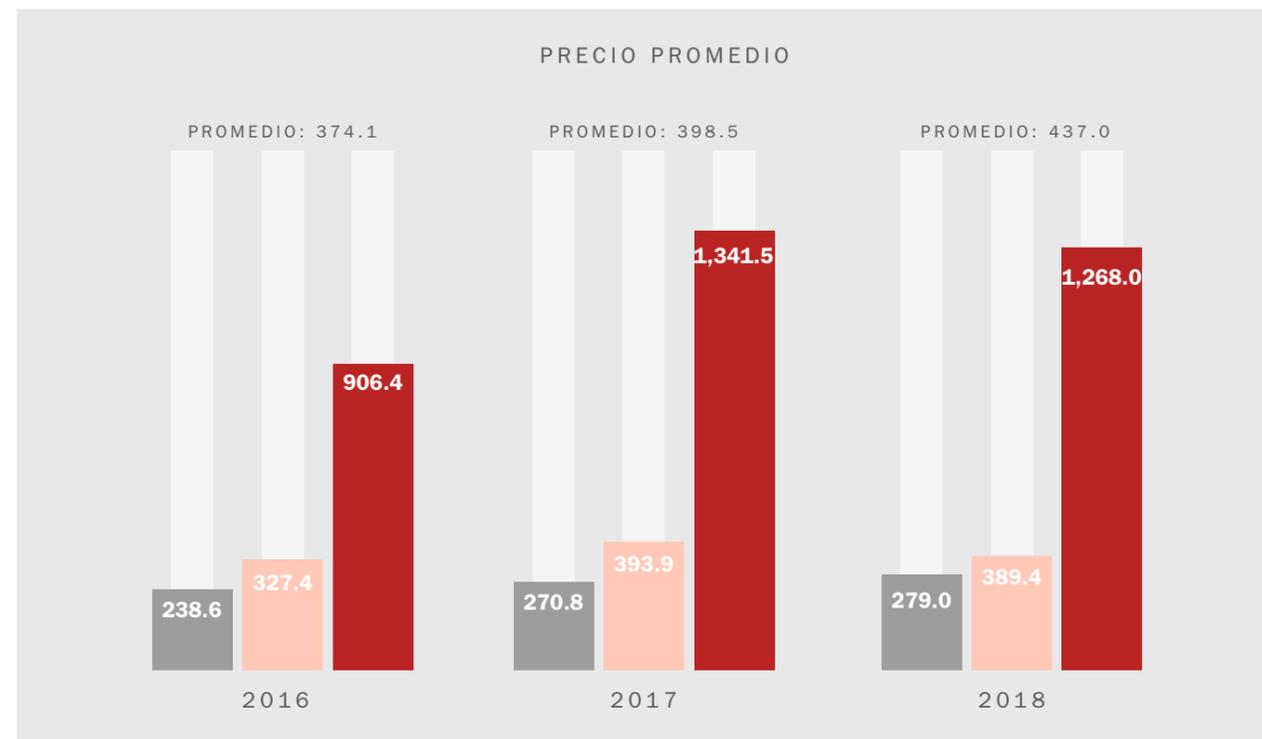
2,273kg

DE MATERIAL DESTINADO PARA REICLAJE

Se generó menos del **50%** de emisiones del umbral establecido por la legislación ambiental mexicana.



MEZCLA DE VENTAS



	2016	2017	2018
Unidades	18,352	18,750	18,962
Ingresos Netos	7,051,874	7,562,985	8,321,080
Utilidad Bruta	1,853,187	1,964,861	2,148,004
Margen Bruto	26.3%	26.0%	25.8%
UAFIDA	920,222	956,075	1,061,683
Margen UAFIDA	13.0%	12.6%	12.8%
Utilidad Neta	-464,118	441,602	230,602
Margen Neto	-6.6%	5.8%	2.8%
Flujo Libre de Efectivo	527,859	470,932	-263,235
Utilidad por acción	-1.69	1.59	0.83
ROIC	22.5%	23.5%	23.1%
Ciclo de Capital de Trabajo	283	249	268

*Las cifras presentadas se encuentran en miles de pesos, a excepción del rubro Unidades.

C A S A S J A V E R

102-14, 102-15



René Martínez Martínez
DIRECTOR GENERAL

Estimados accionistas,

2018 fue un año de muchas satisfacciones para Casas Javer; primeramente, enmarcó el 45 aniversario de la fundación de esta gran Compañía, periodo en el cual hemos construido el patrimonio de más de 230 mil familias en más de 180 fraccionamientos, lo que reitera nuestra misión y compromiso hacia el futuro.

Del lado operativo y financiero, alcanzamos la cifra histórica de 18,962 casas escrituradas y obtuvimos las métricas que nos fijamos a inicio de año, los ingresos crecieron un 10% a Ps. 8,321 millones, la UAFIDA incrementó 11% a Ps. 1,062 millones, lo cual nos permite afianzar nuestro modelo de negocio que se centra en

la generación de rentabilidad a nivel de capital invertido (ROIC por sus siglas en inglés) que estuvo en el orden de 23%.

Todo esto se consiguió a pesar de tener un año de procesos electorales, no solo a nivel federal sino también en los estados y municipios en donde tenemos presencia, que en elecciones anteriores habían generado ciertos obstáculos en nuestras operaciones, sin embargo, actuamos con anticipación y mediante una planeación eficiente pudimos sortear las posibles problemáticas.

Tuvimos 60 desarrollos activos durante 2018, en donde se construyeron más de 19 mil casas, con una

derrama económica en forma directa de más de Ps. 6,000 millones, a pesar de ello logramos mantener nuestro ciclo de capital de trabajo en 268 días, el cual es el más bajo de los comparables públicos de la industria. En el año, también realizamos inversiones en reservas territoriales por más de Ps. 1,000 millones, que nos permitió reponer los lotes consumidos durante el año y afianzar el volumen requerido para los siguientes dos años de operaciones.

Otro de nuestros logros obtenidos a finales del año fue nuestra exitosa expansión hacia el municipio de Playa del Carmen, en Quintana Roo, con la estrategia de fortalecer nuestra presencia en el estado en donde hemos alcanzado el segundo lugar en la participación de mercado del sistema Infonavit en tan solo 5 años de operación.

En materia organizacional, obtuvimos por segundo año consecutivo el distintivo como una de las mejores compañías para trabajar en México (GPTW por sus siglas en inglés). Asimismo, consolidamos nuestro programa SUMA+, que involucra a los colaboradores en la generación de ideas que ayuden a cualquier dimensión de la Compañía, dentro del cual hemos recibido más de 700 ideas

en los dos años de operación, algunas de las cuales se han transformado en ahorros monetarios y de eficiencia en procesos importantes.

Fuimos distinguidos como Empresa Socialmente Responsable (ESR) por primera vez en el año 2018, lo que refuerza el compromiso de nuestro modelo de responsabilidad social corporativa, en donde buscamos aportar las mejores prácticas e implementar diversos programas que fortalezcan el tejido social de nuestras comunidades. Se realizaron numerosos programas para facilitar el desarrollo de estas últimas, se impartieron talleres, pláticas y capacitaciones acerca de la importancia de ser ciudadanos responsables con el medio ambiente, actividades deportivas y culturales.

Asimismo, más de 20 fraccionamientos a nivel nacional cuentan con el programa de Hipoteca con Servicios, con el objetivo de garantizar la sostenibilidad de las comunidades y brindar una mejor calidad de vida a nuestros clientes. Involucramos a nuestros grupos de interés en las 7 arborizaciones que realizamos durante el año, en donde se sembraron más de 400 árboles, los cuales han absorbido más de 1 tonelada de CO₂. Creamos el premio

2018 FUE UN AÑO SATISFACTORIO PARA CASAS JAVER; ENMARCÓ NUESTRO 45 ANIVERSARIO Y EL COMPROMISO POR CUMPLIR CON NUESTRA MISIÓN HACIA EL FUTURO.

“Javer Sustentable”, que consiste en invitar a la comunidad estudiantil a participar en un concurso para el desarrollo de algún proyecto en materia de sustentabilidad.

Definitivamente, 2018 fue un gran año para la Compañía en todos los ámbitos y sin lugar a dudas este 2019, que será el primer año del nuevo sexenio presidencial, representará un periodo de muchos retos, pero también de abundantes oportunidades. Estamos convencidos que la cautela en todos los niveles de la organización serán claves para estar en posibilidades de sostener los buenos resultados que se han presentado en los últimos años.

S O M O S J A V E R

102-1, 102-2, 102-6

Somos la desarrolladora de vivienda más grande de México en términos de unidades vendidas a través del sistema de créditos INFONAVIT. Estamos especializados en la construcción y comercialización de vivienda de interés social, vivienda media y vivienda residencial.

Contamos con un modelo de negocio eficiente y flexible, enfocado en maximizar el Retorno sobre Capital Invertido (ROIC), que nos ha permitido adaptar nuestra mezcla de productos basados en las necesidades del mercado.

NUESTRA HISTORIA DE ÉXITO

1973

Inició operaciones en Monterrey, México con construcción de vivienda residencial

2000

Inició la construcción de proyectos de vivienda de interés social en Monterrey

2003

Comenzó operaciones en Aguascalientes, Jalisco y Tamaulipas

2008

Crédito sindicado por US\$160 millones para mejorar la estructura de capital y crecimiento de la Compañía

2009

Adquisición del 60% de la Compañía por parte de diferentes fondos de inversión (Southern Cross Group, Glisco Partners y Arzentia Capital)

Oferta de Notas Senior por US\$180 millones a 13% con vencimiento en 2014

2010

Reapertura de Notas Senior por US\$30 millones con vencimiento en 2014

2011

Oferta de Notas Senior a 9.875% con vencimiento en 2021

Reapertura de Notas Senior por US\$30 millones con vencimiento en 2021

Inició operaciones en Querétaro

2012

Comenzó operaciones en el Estado de México

2013

Reapertura de Notas Senior por US\$50 millones con vencimiento en 2021

En junio, se convierte en el proveedor #1 de créditos Infonavit

2014

Inició operaciones en Quintana Roo

Proveedor #1 de créditos Infonavit

2015

Proveedor #1 de créditos Infonavit

2016

IPO por Ps\$1,800 millones

Recompra de US\$136 millones de Notas Senior Proyecto Residencial en la Ciudad de México

Proveedor #1 de créditos Infonavit

2017

Récord de unidades y desarrollos activos

Certificación Mejores Empresas para Trabajar en México

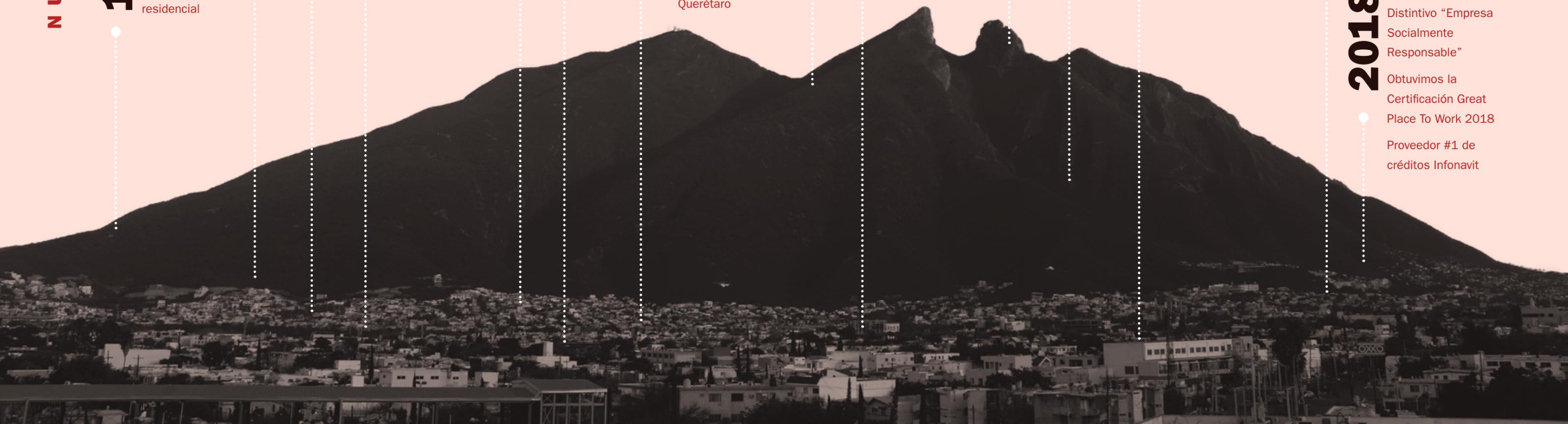
Proveedor #1 de créditos Infonavit

2018

Javer recibe el Distintivo “Empresa Socialmente Responsable”

Obtuvimos la Certificación Great Place To Work 2018

Proveedor #1 de créditos Infonavit





PERFIL CORPORATIVO

GRI 201: 103-1, 103-2
102-3, 102-4

Casas Javer se fundó hace 45 años en la ciudad de Monterrey, Nuevo León. Nos especializamos en la construcción de vivienda de interés social, media y residencial en 7 estados: Aguascalientes, Estado de México, Jalisco, Nuevo León, Querétaro, Quintana Roo y Tamaulipas. Actualmente estamos trabajando en nuestro segundo proyecto residencial en la Ciudad de México.

Ventajas Corporativas:

- Somos la desarrolladora más grande en México, tomando como referencia el número de

unidades vendidas por medio de un crédito Infonavit.

- Presencia en estados con un alto nivel de empleo y formalidad.
- Fuerte reconocimiento de marca en los mercados en donde tenemos presencia debido a la alta calidad de nuestros productos.
- Amplia oferta de productos en más de 60 desarrollos para satisfacer las necesidades de nuestros clientes.
- Ubicaciones privilegiadas de nuestros desarrollos y reservas territoriales.

- Equipo directivo con experiencia en la industria.
- Prácticas de gobierno corporativo eficientes.
- Nuestro modelo de negocio se enfoca en la generación de flujo de efectivo libre y en el retorno sobre capital invertido (“ROIC”), a través de una administración eficiente del capital de trabajo.





MISIÓN

Ofrecer soluciones habitacionales de calidad para satisfacer las necesidades de vivienda o patrimoniales de nuestros clientes, fundamentados en nuestros valores y capital humano.

VISIÓN

Ser una empresa líder en su ramo, que se adecúe oportunamente a las necesidades cambiantes del mercado, maximizando las expectativas de cada uno de nuestros grupos de interés de una manera sostenible.

VALORES

Los valores que vivimos en JAVER nos apoyan a tomar decisiones para el bien común:



INTEGRIDAD
Somos consistentes con nuestros principios y valores, actuando con transparencia y honestidad.



PASIÓN
Hacemos de lo ordinario algo extraordinario, imprimiendo nuestro sello y ejecutando las cosas bien a la primera.



RESPECTO
Promovemos un ambiente de trabajo y empresarial positivo en el que se fomenta la empatía y la equidad.



SOSTENIBILIDAD
Gestionamos el uso eficiente de los recursos generando valor social, económico y ambiental a través del tiempo, detonando comunidades y marcando el rumbo de su desarrollo.



INNOVACIÓN
Evaluamos constantemente lo que hacemos, manteniendo apertura a ideas creativas que nos permitan ser ágiles en la adaptación al cambio y la toma de decisiones.



IDENTIDAD
Generamos un sentido de pertenencia y compromiso del talento humano a través del desarrollo de sus capacidades y aspiraciones, coordinando esfuerzos y talentos para alcanzar objetivos.

ÉTICA

102-16

En Casas Javer tenemos la filosofía de que no sólo vendemos metros cuadrados, sino que vendemos espacios en donde vivirán las futuras familias. Por esta razón, nuestros fraccionamientos se basan en la misión que tenemos en la Compañía, ya que son creados para ofrecer todo lo necesario para que el desarrollo de nuestras comunidades derive en una mejor calidad de vida.



CÓDIGO DE ÉTICA

102-16, 102-25

En nuestro Código de Ética se plasman los valores y principios sobre los cuales se rige la Compañía.

Tiene como finalidad unificar criterios y orientar las acciones de los inversionistas, consejeros, directivos, proveedores, contratistas y colaboradores de Javer hacia clientes, competidores y el público en general; promoviendo un ambiente de reciprocidad entre todos.

En el Código se ha establecido un marco de referencia basado en la razón de ser de nuestra organiza-

ción –Misión– y en los principios que inspiran nuestro comportamiento diario –Valores–, apegándose a las leyes y disposiciones aplicables.

Tenemos como objetivo establecer las pautas de comportamiento que esperamos de nuestros grupos de interés; con el fin de sensibilizarlos de las responsabilidades e implicaciones que conlleva el trabajar con la Compañía y orientando la forma de establecer relaciones de negocio con ética y profesionalismo.

POLÍTICAS



En Casas Javier contamos con políticas, manuales y procedimientos de control interno para proporcionar una garantía razonable de que las operaciones y los demás aspectos relacionados con nuestras actividades se registren y contabilicen de conformidad con los lineamientos establecidos por la administración. Además, los procesos operativos de la Compañía están sujetos a auditorías internas en forma periódica que se reportan al Director General y al Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.

Control Interno monitorea y actualiza las políticas, manuales y procedimientos conforme se presenten cambios en las regulaciones o en los procesos. Algunas de las actualizaciones y nuevas políticas más relevantes que se emitieron durante 2018 son:

- 1** El Manual para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, que incluye las disposiciones y obligaciones que estamos sujetos a cumplir, el procedimiento para la identificación de dichas operaciones por venta de vivienda y de lotes comerciales, y del reporte a la autoridad de las mismas.
- 2** Se creó la Política de Diseño y Registro de Marca para salvaguardar los bienes intangibles de la Compañía.
- 3** Se actualizó el procedimiento de bonificaciones de financiamientos y promociones de venta.
- 4** Se formalizó la Política de Equidad de Género entre los empleados y los órganos sociales de la Compañía.
- 5** Se concluyó el Procedimiento de Servicio de Atención a Clientes para formalizar la práctica de operación del call center.
- 6** Se creó el Manual de Comunicación en crisis con el objetivo de identificar situaciones que puedan desencadenar eventos significativos y asignar recursos para su atención.

SISTEMA DE DENUNCIAS ANÓNIMAS 102-17

En Casas Javier reconocemos la importancia de mantener relaciones sólidas con nuestros grupos de interés y de trabajar diariamente en construir una empresa transparente y consistente con nuestros valores y principios éticos. Para ello, contamos con un canal de comunicación por medio del sistema de denuncia confidencial para nuestros clientes, colaboradores, grupos de interés y público en general puedan reportar todo acto irregular o violación a los lineamientos contenidos en el Código de Ética y/o normativa aplicable interna o externa.

Este sistema se facilita a través de diferentes medios de comunicación abiertos las 24 horas del día durante todo el año. Es administrado por un tercero que recibe las denuncias de manera personal o anónima mediante los siguientes medios:

 **Línea telefónica sin costo**
01800 710 1100

 **Página web**
<https://www.tipsanonimos.com/EticaJaver/>

 **E-mail**
eticajaver@tipsanonimos.com

 **Fax**
01 (55) 52551322

En 2018 recibimos 34 denuncias, las cuales fueron atendidas en su totalidad y se cerraron en el mismo año. Los temas principales abordados en tales denuncias fueron en relación con conflicto de intereses y procesos laborales.

DERECHOS HUMANOS



En Casas Javer gestionamos nuestro Recurso Humano con estrecho apego a la Declaración Universal de Derechos Humanos y vamos más allá, siguiendo estándares e indicadores con enfoque en derechos humanos. Se reconoce la identidad y la dignidad de las personas, cumpliendo con el respeto hacia su libertad y derecho a la privacidad de datos conforme a las legislaciones aplicables.

Nuestras políticas son inclusivas. No se discrimina por el tipo de raza o etnia, edad, género, estado civil, religión, afiliación política, nacionalidad, o condición física o social.

Damos prioridad a la generación y favorecimiento de un espacio laboral con valores y principios acompañados de un comportamiento adecuado por parte de nuestros inversionistas, consejeros, directivos, proveedores, contratistas y colaboradores.

Se tiene a disposición de todos nuestros colaboradores un sistema confidencial de denuncias con el fin de ofrecer un canal de comunicación adecuado y seguro para denunciar cualquier acto irregular o violación a los lineamientos en el Código de Ética y/o normativa aplicable.



PORTAFOLIO

DE DESARROLLOS

Nuestra mezcla de productos incluye tres tipos de vivienda: Vivienda de Interés Social, Vivienda Media y Vivienda Residencial. La flexibilidad de nuestro modelo de negocio y nuestra eficiente administración del inventario nos permite reaccionar ante la dinámica del mercado para poder ofrecer los productos adecuados, de acuerdo con las necesidades de nuestros clientes.





VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Precio de compra hasta \$300,000

Terreno 90-98 m²

Construcción 43-56 m²

Ingreso promedio del comprador < \$6,000 por mes



Otras características:

- ▶ 300-400 unidades sub-comunidades
- ▶ Vivienda unifamiliar o multifamiliar
- ▶ Desarrollos grandes

ESTADOS	UV *	DESARROLLOS
AGUASCALIENTES	119	Villa Montaña y Viñedos del Sur
JALISCO	869	Valle de los Encinos I y II, Valle del Sol, Los Abedules, Cima Serena
NUEVO LEÓN	752	Valle de Roble, Valle de Santa María, Privada Ocania, Valle de Santa Isabel, Valle de Santa Elena, Bosques de Castilla
QUINTANA ROO	163	Paseo Kusamil y Paseo Nikté
TAMAULIPAS	37	Las Pirámides

*UV: Unidades vendidas



VIVIENDA MEDIA

Precio de compra hasta
\$300,001 a \$850,000

Terreno
90-98 m²

Construcción
79 m² medio alto
57 m² medio bajo

Ingreso promedio del comprador
\$6,000-\$20,000 por mes



Otras características:

- ▶ 90-100 unidades usualmente ubicadas en grupos
- ▶ Áreas básicas comunes y municipales
- ▶ Desarrollos grandes
- ▶ 2 pisos en su mayoría

ESTADOS	UV *	DESARROLLOS
AGUASCALIENTES	1,278	Villa Montaña y Viñedos del Sur
ESTADO DE MÉXICO	1,183	Hacienda del Bosque 1 y 2, Jardines de Castalias, Quinta Versailles, Jardines de Magnolias I y II
JALISCO	3,182	Valle de los Encinos I y II, Valle del Sol, Los Abedules, Belcanto, Cima Serena, Valle de Tonantzin
NUEVO LEÓN	6,035	Valle del Roble, Valle de Santa María, Bosques de la Huasteca, Privada Cerezo, Bosque Boreal, Valle de Santa Isabel, Valle de Lincoln, Valle de Santa Elena, Privada los Prados, Privadas del Canadá, Bosques de Castilla
QUERÉTARO	1,526	Valle de Santiago I, II y III, Hacienda Mompani, Villas de la Piedad
QUINTANA ROO	1,512	Paseo Kusamil y Paseo Nikté
TAMAULIPAS	59	Los Caracoles y Las Pirámides

*UV: Unidades vendidas



VIVIENDA RESIDENCIAL

Precio de compra superior a \$850,000

Terreno 110-138 m²

**Construcción 190-327 m² residencial alta
108-170 m² residencial media**

Ingreso promedio del comprador \$20,000-\$60,000 por mes



Otras características:

- ▶ 100 unidades
- ▶ 2-3 pisos en su mayoría
- ▶ Zonas comunes y municipales de alta calidad
- ▶ Financiamiento: INFONAVIT, COFINAVIT, Apoyo Infonavit, Créditos Bancarios

ESTADOS	UV *	DESARROLLOS
AGUASCALIENTES	47	Jardines de Alejandría, Vista Magna
ESTADO DE MÉXICO	510	Bosques de Lerma, Residencia, Hacienda del Bosque 1 y 2, Jardines de Castalias, Quinta Versailles
JALISCO	332	Bellaterra Cumbres Platino
NUEVO LEÓN	927	Privadas Borneo, Bosques La Huasteca, Privadas Ocania, Viñedos, Cerezo, Privada Montejo, Bosque Boreal, Privadas del Canadá, Privadas Diamante, Cumbres Andara, Privadas del Canadá sector Vancouver, Britania Residencial
QUERÉTARO	207	El Manantial, Bosques de San Juan 4
QUINTANA ROO	12	Altus

*UV: Unidades vendidas

NUESTRA PRESENCIA

102-4, 102-6



Estamos presentes en **siete estados de la República Mexicana:**

Aguascalientes, Estado de México, Jalisco, Nuevo León, Querétaro, Quintana Roo y Tamaulipas.

Estamos construyendo nuestro segundo proyecto en la Ciudad de México.

Durante 2018 se distribuyó el 53.6% del total de créditos INFONAVIT para vivienda nueva en los estados donde Javer tiene presencia.

NUEVAS APERTURAS

102-10

-  UBICACIÓN
-  NÚMERO DE CASAS
-  SEGMENTO
-  INGRESO CONYUGAL

En el año 2018 inauguramos 17 desarrollos, de los cuales 10 ofrecen productos del segmento de vivienda media y siete están orientados al segmento residencial. Se abrieron nuevos fraccionamientos prácticamente en todos los estados donde

tenemos presencia y para nosotros es un orgullo anunciar nuestra expansión hacia Playa del Carmen, Quintana Roo, con la apertura de nuestro primer desarrollo en la zona.

JALISCO



BELCANTO II

-  Tlajomulco de Zúñiga
-  277
-  Vivienda media
-  \$23,000



LOMA REAL

-  Tonalá
-  1,760
-  Vivienda media
-  \$6,000



TONANTZIN II

-  Tonalá
-  352
-  Vivienda media
-  \$7,500

NUEVO LEÓN



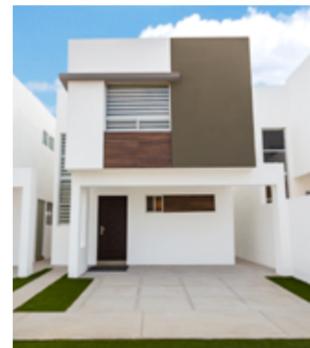
LOS CÁNTAROS

-  Juárez
-  1,370
-  Vivienda media
-  \$12,000



RESIDENCIAL APODACA

-  Apodaca
-  350
-  Residencial
-  \$30,000



LOMBARDÍA RESIDENCIAL

-  Apodaca
-  267
-  Residencial
-  \$28,000



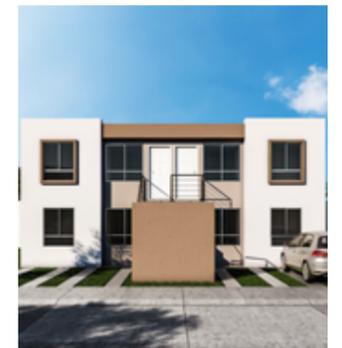
CIMA SERENA II

-  El Salto
-  2,817
-  Vivienda media
-  \$5,000



VALLE DE LOS MOLINOS

-  Zapopan
-  215
-  Vivienda media
-  \$7,000



RINCONADA DE SAN ANTONIO II

-  El Salto
-  156
-  Vivienda media
-  \$6,000



VILLA MONTAÑA II

- Aguascalientes
- 3,832
- Vivienda media
- \$4,000



PRIVADA RIVIERA

- Playa del Carmen
- 180
- Residencial
- \$24,000

AGUASCALIENTES

QUINTANA ROO



QUERÉTARO



TERRANOSTRA

- San Juan del Río
- 92
- Residencial
- \$27,000



PASO SAN JUNÍPERO

- Querétaro
- 440
- Residencial
- \$39,000



MILÁ RESIDENCIAL

- Juriquilla
- 86
- Residencial
- \$35,000

EDO. MÉXICO



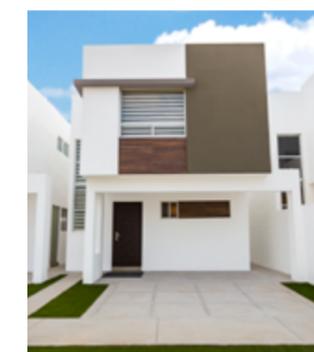
HACIENDA MOMPANÍ

- Tecámac
- 203
- Vivienda media
- \$15,000



JARDINES DE BUGAMBILIAS

- Zumpango
- 3,010
- Vivienda media
- \$11,000



SANDARA RESIDENCIAL

- Zinacantepec
- 169
- Residencial
- \$25,000



PARTICIPACIÓN DE MERCADO

VIVIENDA NUEVA Y USADA

4.88% 2016

5.04% 2017

4.78% 2018

VIVIENDA NUEVA

8.06% 2016

8.87% 2017

9.31% 2018

PARTICIPACIÓN DE MERCADO

EN VIVIENDA NUEVA Y USADA

GRI 201: 103-1, 103-2, 103-3

Somos la desarrolladora líder en el desplazamiento de créditos Infonavit a nivel nacional, posición que hemos conservado desde el año 2014. También ocupamos las primeras posiciones en la participación de mercado de cada uno de los estados en donde tenemos presencia, lo que demuestra el posicionamiento de nuestra marca y la pre-

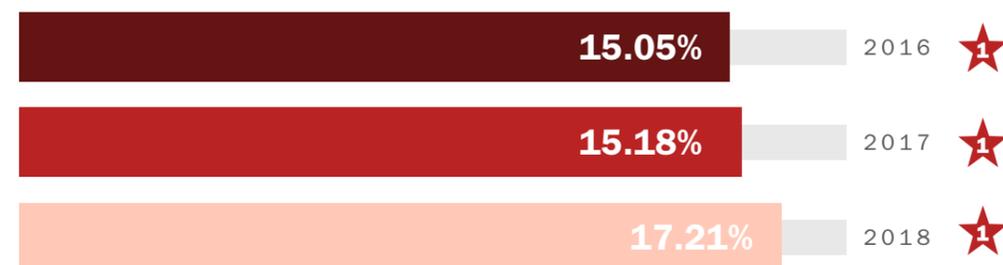
ferencia del mercado por nuestros productos de alta calidad.

La participación de mercado que se muestra a continuación se calculó con base en todos los créditos otorgados por el Infonavit para vivienda nueva y vivienda usada en cada uno de los estados en donde tenemos presencia.

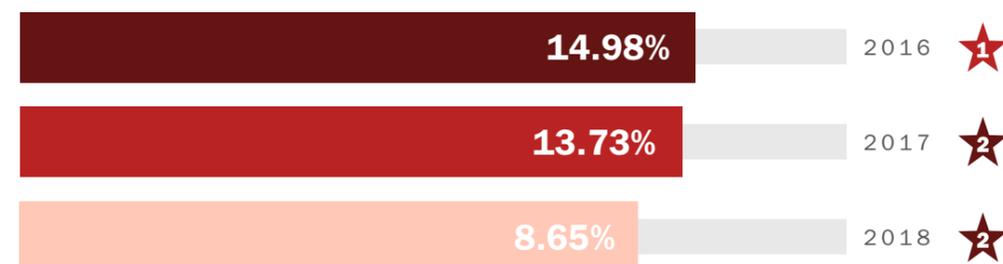
POSICIÓN DE PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO

- ★ 1° LUGAR
- ★ 2° LUGAR
- ★ 5° LUGAR

NUEVO LEÓN



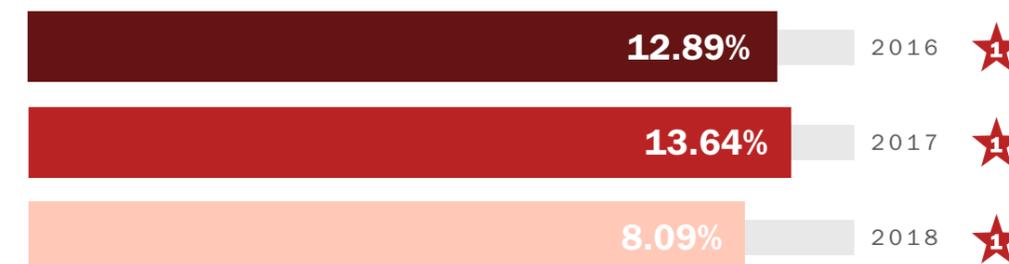
JALISCO



AGUASCALIENTES



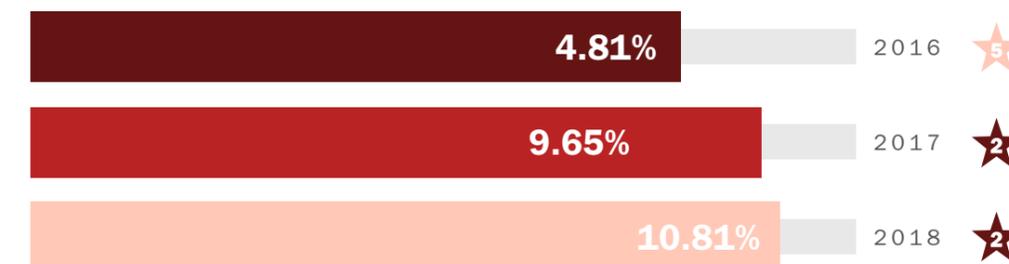
QUERÉTARO



ESTADO DE MÉXICO



QUINTANA ROO



PARTICIPACIÓN DE MERCADO

EN VIVIENDA NUEVA

GRI 201: 103-1, 103-2, 103-3

En Casas Javier vendemos casas nuevas, por lo que la medición de nuestra participación de mercado utilizando solamente los créditos otorgados por el Infonavit para vivienda nueva es un indicador más certero sobre el comportamiento de nuestro mercado.

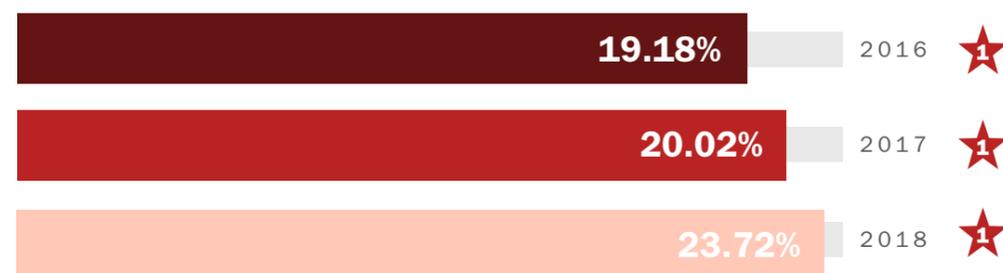
A lo largo de los años hemos mantenido las primeras posiciones en

cada uno de nuestros mercados. Cabe destacar que en el Estado de México –donde iniciamos operaciones en 2012–, ya hemos logrado obtener la posición número 1, mientras que en Quintana Roo pasamos de la posición número 5 a la posición número 2 en tan sólo tres años; en este último estado comenzamos a escriturar unidades en el año 2014.

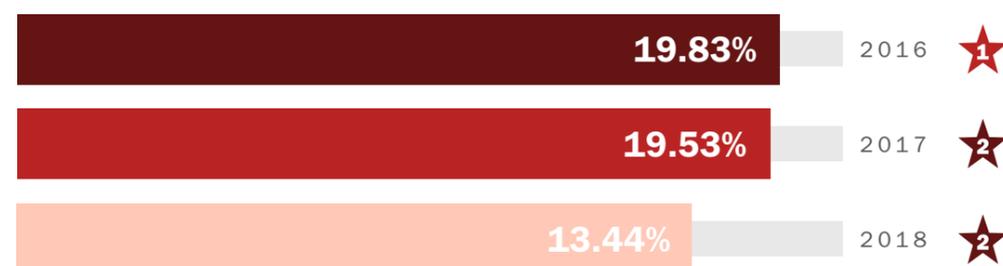
POSICIÓN DE PARTICIPACIÓN EN EL MERCADO

- ★ 1° LUGAR
- ★ 2° LUGAR
- ★ 5° LUGAR

NUEVO LEÓN



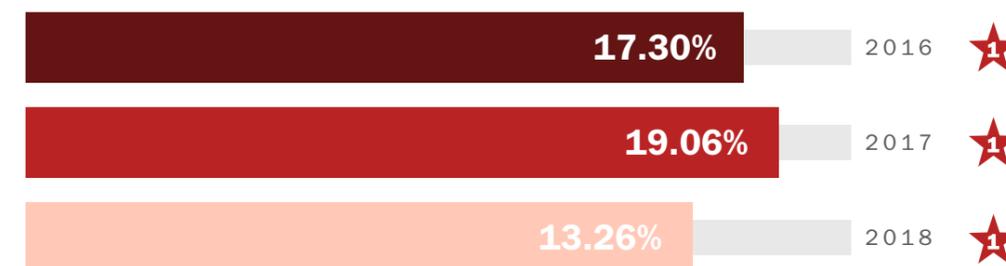
JALISCO



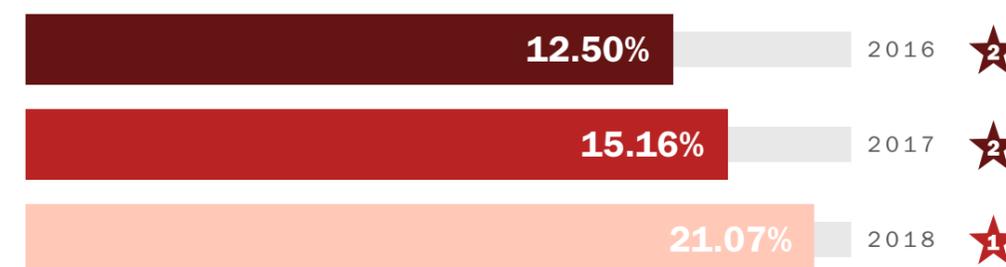
AGUASCALIENTES



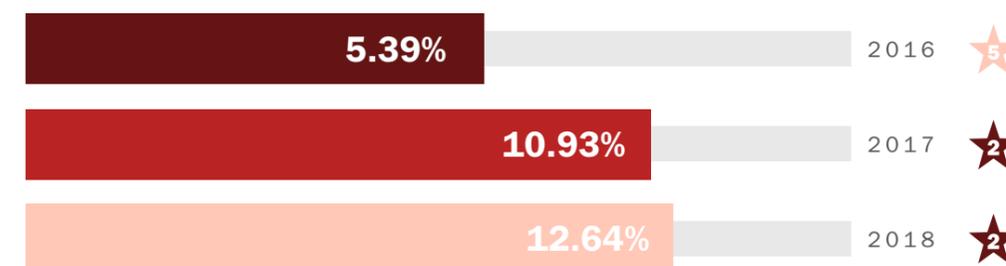
QUERÉTARO



ESTADO DE MÉXICO



QUINTANA ROO





GOBIERNO CORPORATIVO

Desde el año 2009, hemos adoptado prácticas de gobierno corporativo dirigidas a alinear los intereses de nuestros accionistas, brindar transparencia a todos nuestros procesos y toma de decisiones adoptando las mejores prácticas. Al mismo tiempo que aportamos seguridad económica y jurídica mediante mecanismos de control y cumplimiento normativo.

34.14%

Público Inversionista

25.07%

Proyectos del Noreste, S.A. de C.V.

1.32%

Promotora de Proyectos Inmobiliarios Turín, S.A. de C.V.

0.00000004%

Grupo Inmobiliario SMS, S.A. de C.V.

39.52%

Atevco Investors BV; Metevco Investors BV; Degomex Investors BV; ARVX Capital, S.A. de C.V.; Proja Investors BV

99.99%

Casas Javier, S.A. de C.V.
BIENES RAÍCES, VENTAS Y MERCADOTECNIA

99.99%

Construcción de Viviendas Javier, S.A. de C.V.
SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN

99.99%

Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V.
BIENES RAÍCES, VENTAS Y MERCADOTECNIA

99.99%

Urbanizaciones Javier del Noreste, S.A. de C.V.
SERVICIOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

99.99%

Casas Javier de México, S.A. de C.V.
BIENES RAÍCES, VENTAS Y MERCADOTECNIA

99.99%

Inmuebles para Ti, S.A. de C.V.
BIENES RAÍCES, VENTAS Y MERCADOTECNIA

99.99%

Servicios Administrativos Javier, S.A. de C.V.
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

99.99%

Casas Consentidas Javier, S.A. de C.V.; SOFOM, E.N.R.
SERVICIOS FINANCIEROS

SERVICIOS CORPORATIVOS JAVER, S.A.B. DE C.V.

ESTRUCTURA CORPORATIVA

102-10, 102-45

El siguiente organigrama muestra la actual estructura corporativa de la Compañía, sus principales accionistas y el porcentaje de participación accionaria en cada una de sus subsidiarias.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

102-18, 102-22, 102-23, 102-24

El Consejo de Administración está formado por 11 miembros, de los cuales tres califican como independientes. Dicho órgano social sesiona por lo menos trimestralmente y puede sesionar de manera extraordinaria si es necesario.

Los consejeros cuentan con un alto nivel de sofisticación en materia financiera y conocimiento de la indus-

tria, y fueron electos o reelectos por los accionistas conforme a la Asamblea General Ordinaria Anual de la Compañía de fecha 25 de abril de 2018, los cuales se nombran a continuación:

NOMBRE	CARGO	EDAD	NOMBRAMIENTO
Salomón Marcuschamer Stavchansky	Presidente del Consejo	75	Diciembre 22, 2009
Joe Ackerman Braun	Consejero	47	Diciembre 22, 2009
Marcos Alfredo Mulcahy	Consejero	43	Abril 27, 2017
Epifanio Guillermo López Martínez	Consejero	35	Abril 24, 2019
César Pérez Barnés	Consejero	50	Diciembre 22, 2009
Alfredo Castellanos Heuer	Consejero	49	Diciembre 22, 2009
Sebastián Odriozola Canales	Consejero	46	Diciembre 22, 2009
Samuel Klein Marcuschamer	Consejero	35	Abril 25, 2018
Alfonso González Migoya	Consejero Independiente	74	Agosto 6, 2010
Víctor Manuel Requejo Hernández	Consejero Independiente	82	Marzo 11, 2013
Rafael Gómez Eng	Consejero Independiente	65	Abril 27, 2017



SALOMÓN MARCUSCHAMER STAVCHANSKY

PRESIDENTE DEL CONSEJO

Fundó la Compañía hace 45 años y ha estado involucrado en la industria del desarrollo de vivienda desde 1973. Es miembro activo de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI) y de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC). Tiene otros proyectos personales, como Inmobiliaria Torre M y Desarrollos Industriales Nexus, S.A. de C.V.



JOE ACKERMAN BRAUN

CONSEJERO

Cofundador y director de Pensam Capital, firma alternativa de inversión y gestión de activos enfocada en bienes inmobiliarios comerciales y residenciales en todo Estados Unidos. El señor Ackerman también se desempeña como director de Inmobiliaria Torre M, proyecto de usos mixtos y de Desarrollos Industriales Nexus, enfocado en parques industriales en Nuevo León. Es Licenciado en Finanzas por Bentley University.



MARCOS ALFREDO MULCAHY

CONSEJERO

Es Socio de Southern Cross Group desde el año 2008, una de las firmas de capital privado líderes en Latinoamérica, con más de USD\$3.3 billones de capital obtenido. Marcos fue emprendedor de negocios y tiene más de 17 años de experiencia en fusiones y adquisiciones, así como en inversión de capital privado. Actualmente es miembro del Consejo de otras dos compañías del portafolio de Southern Cross en México: Planigrupo y Grupo Even Telecom. Previamente fue el Director General de Ecnex International y también laboró en BAMA y Perez Companc. El señor Mulcahy tiene un título en Economía por la Universidad Católica Argentina.



EPIFANIO GUILLERMO LÓPEZ MARTÍNEZ

CONSEJERO

El señor López se desempeña como Principal en la oficina de México de Southern Cross Group. Previamente colaboró con McKinsey & Co. en México y Latinoamérica como Engagement Manager asesorando principalmente a grupos financieros y de consumo en temas estratégicos y comerciales. Ha colaborado en los bancos de inversión Bank of America, Merrill Lynch y Royal Bank of Scotland. Además, es consejero de Planigrupo Latam, Grupo Even Telecom y Axity. Cuenta con un MBA de la Universidad de Stanford y es Ingeniero Industrial por la Universidad Anáhuac.



CÉSAR PÉREZ BARNÉS

CONSEJERO

Cuenta con más de 18 años de experiencia en alta dirección, consultoría y capital de riesgo. Es socio de Southern Cross Group desde 2007 y, adicional a Javer, fue consejero de More Pharma y es consejero de Planigrupo. Previamente trabajó en Advent International, Netjuice Capital y McKinsey. En 2002, lanzó la operación en México de Endeavor, ONG que promueve el emprendimiento. Es Ingeniero Químico por la UNAM, cuenta con una Maestría en Ingeniería de Sistemas y un MBA por MIT. Es miembro de YPO México City Chapter y del consejo de asesoría de Endeavor México.



ALFREDO CASTELLANOS HEUER

CONSEJERO

Es Managing Partner de Glisco Partners, Inc., siendo responsable de la dirección de los fondos de capital privado Glisco Partners II, L.P. (anteriormente conocido como Evercore México Capital Partners II, L.P. o EMCP II) y Glisco Partners III, L.P. (anteriormente conocido como Evercore México Capital Partners III, L.P.) y es miembro del comité de inversiones de Glisco Partners II, L.P. y de Glisco Partners III, L.P. Actualmente es miembro del Consejo de Administración en varias de las empresas que forman parte del portafolio de los fondos administrados por Glisco Partners, Inc. en México. Tiene amplia experiencia trabajando con compañías en Latinoamérica, principalmente en México. Su experiencia previa incluye transacciones de capital privado en Latinoamérica para Bank of America Equity Partners, fusiones y adquisiciones para BT Wolfensohn, y consultoría estratégica para McKinsey and Co. Cuenta con una Licenciatura en Economía por parte del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y con un MBA por Harvard Business School.



SEBASTIÁN ODRIOZOLA CANALES

CONSEJERO

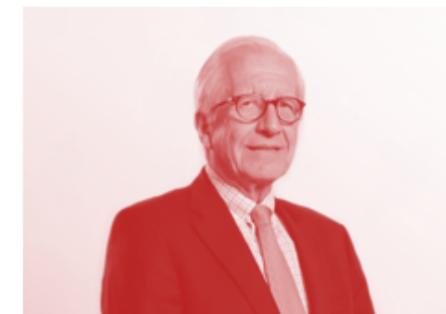
Cuenta con más de 18 años de experiencia en administración e inversiones. Es fundador y consejero de Arzentia. Antes de ello, ocupó diversos cargos en Grupo IMSA, incluidos los de Gerente de Ventas Industriales de IMSA Acero, Director de Planeación Estratégica de Stabilit y Gerente General de United Panel. Antes de incorporarse a IMSA, fue Director de Desarrollo de Negocios en Seminis Inc. También es consejero de Verzatec y Energreen.



SAMUEL KLEIN MARCUSCHAMER

CONSEJERO

El señor Klein es Ingeniero Industrial y de Sistemas por el ITESM y tiene un MBA por el IPADE. Se unió a Casas Javer en 2006 y fue nombrado Director de Planificación y Adquisiciones de Reservas Terrestres en 2012. Actualmente se desempeña como Director General de Inmobiliaria Torre M, donde su principal proyecto es el Pabellón M ubicado en Monterrey, Nuevo León. Además, el señor Klein es consejero y asesor de la Cámara Nacional de Desarrollo de Vivienda y Promoción de la Industria (CANADEVI), y es miembro de YPO Chapter Monterrey.



ALFONSO GONZÁLEZ MIGOYA

CONSEJERO INDEPENDIENTE

Cuenta con más de 45 años de experiencia en diversas compañías y tiene un vasto conocimiento en administración financiera y de empresas. Durante su carrera profesional ha sido consejero de diversas compañías en el sector privado y el sector público como Coca-Cola FEMSA, FEMSA, BMV, Volaris, ICA, entre otras. Cuenta con un MBA por la Universidad de Stanford.



**VÍCTOR MANUEL REQUEJO
HERNÁNDEZ**

CONSEJERO INDEPENDIENTE

Reconocido por su carrera en el área de bienes raíces e hipotecas. En 1994 creó Hipotecaria Nacional, misma que años después se volvió parte de BBVA Bancomer. Ha asumido importantes puestos corporativos, como su periodo como presidente del Consejo de Administración de Banca Hipotecaria Bancomer. Actualmente es el Director General de Banco Inmobiliario Mexicano, S.A.



RAFAEL GÓMEZ ENG

CONSEJERO INDEPENDIENTE

Cuenta con 35 años de práctica profesional en KPMG. Preside el comité de auditoría de Banca y Seguros Afirme, Fibra Inn y Planigrupo y es socio director de Growth & Profit Consulting. El señor Gómez es Contador Público certificado por la Universidad de Guadalajara, egresado del IPADE del programa de negocios AD2 y del programa de negocios Wharton KPMG's International.



COMITÉS

102-19, 102-20, 102-22, 102-26, 102-33

AUDITORÍA Y PRÁCTICAS SOCIETARIAS

El Consejo de Administración de Javer ha establecido un Comité de Auditoría y Prácticas Societarias con la finalidad de supervisar actividades importantes de nuestra Compañía. Este comité está conformado por tres miembros independientes:

- Rafael Gómez Eng
- Víctor Manuel Requejo Hernández
- Alfonso González Migoya

Entre sus funciones se encuentran:

- Evaluar el desempeño de los auditores externos.
- Analizar el dictamen, opiniones, reportes o informes que elaboren los auditores externos.
- Discutir los estados financieros de la Compañía para recomendar su aprobación al Consejo de Administración.
- Informar al Consejo de Administración sobre el sistema de control interno y auditoría interna.
- Investigar posibles incumplimientos.

Adicionalmente, en Casas Javer contamos con un Comité Operativo en apoyo al Consejo de Administración para dar seguimiento a las operaciones y resultados financieros de la Sociedad, así como para abordar temas de operaciones, adquisición de reservas territoriales, inversión en infraestructura e iniciativas estratégicas. Además de analizar las perspectivas de mercado y temas clave de gestión, dicho comité sesiona cada mes a excepción de los meses que sesiona el Consejo de Administración. Los integrantes del Comité Operativo son:

- Alfredo Castellanos Heuer
- César Pérez Barnés
- Joe Ackerman Braun
- Marcos Alfredo Mulcahy
- Samuel Klein Marcuschamer
- Sebastián Odriozola Canales

ÉTICA

El Comité de Ética es responsable de revisar todos los comentarios recibidos en la línea de denuncias anónimas por parte de los colaboradores, proveedores, y de todas las personas que tienen una relación directa con la Compañía. Todas las reclamaciones son confidenciales y el Comité de Ética se reúne de manera mensual para determinar si hubo una posible infracción a nuestro Código de Ética y, de ser así, aplicar las medidas correctivas o sanciones basadas en los resultados de las investigaciones de la reclamación.

EJECUTIVO

El Comité Ejecutivo es responsable de la supervisión de los resultados mensuales, los planes operativos, adquisiciones de reservas territoriales y la estrategia comercial. Este Comité está compuesto por miembros del Consejo de Administración y nuestro equipo Directivo. Las reuniones se llevan a cabo mensualmente, exceptuando los meses en que se celebran las reuniones de la Junta Directiva.



EQUIPO DIRECTIVO

405-1

NOMBRE	CARGO	EDAD	NOMBRAMIENTO
René Martínez Martínez	Director General	48	2017
Felipe de Jesús Loera Reyna	Director de Administración y Finanzas	45	2012
Oliverio De La Garza Ugarte	Director Jurídico	43	2017
Juan Carlos Gallegos de la Rosa	Director de Operaciones	42	2017
Verónica Lozano Galván	Directora de Planeación y Relación con Inversionistas y RSC	34	2019
José Carlos Garza Muñoz	Director Comercial	44	2015
Fernando Lozano Benavides	Director Recursos Humanos	56	2006
Sandra Patricia González Hernández	Directora de Tecnologías de Información	44	2017
Héctor Villanueva Gómez	Director de Auditoría Interna	41	2015



RENÉ MARTÍNEZ MARTÍNEZ
DIRECTOR GENERAL

Se incorporó a Casas Javer como Director General de Operaciones en 2009 y obtuvo la promoción a Director General en 2017. Fue Director General Ejecutivo de MMCinemas por más de 15 años hasta su venta a la familia Larrea, durante los cuales la empresa se convirtió en la segunda operadora de cines más grande de México. Cuenta con un título en Ingeniería Industrial por el ITESM.



FELIPE DE JESÚS LOERA REYNA
DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

Se incorporó a Casas Javer en 2007 como Contralor después de haber mantenido el mismo cargo en Grupo Senda por ocho años. Cuenta con un título en Contabilidad por la UANL y una Maestría en Administración de Empresas por la UDEM.



OLIVERIO DE LA GARZA UGARTE
DIRECTOR JURÍDICO

Se incorporó a Casas Javer como Director Jurídico en 2017. Ha ocupado puestos de responsabilidad en empresas multinacionales del sector de las telecomunicaciones donde se desempeñó como Director Jurídico y posteriormente como Director de Relaciones Institucionales. Cuenta con un título de Licenciado en Derecho y Ciencias Sociales por la Universidad Autónoma de Nuevo León. Ha realizado posgrados y especializaciones en distintas instituciones académicas en México y en el extranjero en diversas ramas del derecho y gestión empresarial.



JUAN CARLOS GALLEGOS DE LA ROSA

DIRECTOR DE OPERACIONES

Se incorporó a Casas Javer en 1999, como Analista de Costos y obtuvo la promoción a Gerente de edificación en el año 2004; posteriormente, como Gerente de Construcción en 2006. A partir del año 2007 se desempeñó como Director Regional y, partiendo de 2011, fue Director de la Unidad de Negocio NL1, recibiendo la promoción a Director de Operaciones en 2017. Cuenta con un título en Arquitectura por la UANL.



VERÓNICA LOZANO GALVÁN

DIRECTORA DE PLANEACIÓN Y RELACIÓN CON INVERSIONISTAS Y RSC

Se incorporó a Casas Javer en octubre de 2011 teniendo a cargo la Jefatura de Relación con Inversionistas y Financiamiento. Obtuvo la promoción a Gerente de Relación con Inversionistas en el año 2014. Previamente laboró en Fitch Ratings y en Banco Base. Es Licenciada en Finanzas Internacionales por la UDEM y cuenta con una Maestría en Administración de Empresas por la misma institución y también realizó un programa ejecutivo en Wharton.



JOSÉ CARLOS GARZA MUÑOZ

DIRECTOR COMERCIAL

Desde el año 2005, ha participado en el sector vivienda en constructoras como ARA y COI. Se incorporó a Casas Javer como Gerente de Ventas en 2007, obtuvo una promoción a Gerente Comercial en 2011, para posteriormente ser nombrado Director Comercial en el año 2015. Cuenta con un título en Ciencias de la Comunicación con acentuación en Desarrollo Organizacional por la UANL.



FERNANDO LOZANO BENAVIDES

DIRECTOR DE RECURSOS HUMANOS

Ingeniero Administrador de Sistemas por la UANL; cuenta con una Maestría en Administración por el ITESM. Fue Gerente de Compensaciones en Cemex México y de Recursos Humanos en Cemex Central con asignaciones en Asia y América.



SANDRA PATRICIA GONZÁLEZ HERNÁNDEZ

DIRECTORA DE TECNOLOGÍAS DE INFORMACIÓN

Licenciada en Informática Administrativa por la UANL con más de 20 años de experiencia en puestos de responsabilidad clave en empresas multinacionales como Cemex, Neoris y British American Tobacco. Múltiples certificaciones en su campo de especialidad, incluyendo PMP por el Project Management Institute, entre otras. Cuenta con la Maestría en Administración de Negocios por la Universidad de las Américas Puebla (UDLAP).



HÉCTOR VILLANUEVA GÓMEZ

DIRECTOR DE AUDITORIA INTERNA

Contador Público egresado de la Escuela Bancaria y Comercial, S.C. Cuenta con más de 17 años de experiencia en auditoría y consultoría. Durante 13 años laboró para Deloitte y KPMG en la Ciudad de México y Monterrey. En 2010 se incorporó como Gerente a cargo de la función de Auditoría Interna de Javer.



POLÍTICAS DE REMUNERACIÓN

102-35

El total de las remuneraciones realizadas a nuestros directores y consejeros fueron de \$83.5 millones en 2018 y de \$73.7 millones en 2017.

GESTIÓN DE RIESGOS

102-29, 102-30, 102-31

Durante el año 2015, el área de control interno y auditoría interna se dieron a la tarea de elaborar una matriz de riesgos para la Compañía. Iniciaron con un modelo de riesgos base con alrededor de 600 riesgos generales, los cuales fueron interpretados progresivamente para definir aquéllos aplicables a Javer, concluyendo con un total de 123 riesgos que se sintetizaron y agruparon. Para este proceso fuimos apoyados por la consultoría KPMG.

Los 123 riesgos estaban enfocados en cumplimiento, gobierno corporativo, operaciones, planeación y estrategia, así como en la presentación de informes. Se definieron los riesgos que tienen una exposición alta o para cuya mitigación no existieran actividades específicas, teniendo como resultado 13 riesgos. Posteriormente, se distribuyeron entre las áreas de la Compañía para trabajar en ellos.

En 2018, se emprendió la actualización de la matriz de riesgos, proceso para el cual contamos con el apoyo de PriceWaterhouseCoopers. La consultoría llevó a cabo entrevistas con los gerentes o jefes de las áreas para verificar las actividades que han incluido para mitigar los riesgos y qué es lo que falta por implementar. Todas las áreas fueron entrevistadas y los resultados por parte de la consultoría fueron entregados. Durante 2019 se dará retroalimentación sobre los resultados. Adicionalmente, se crearon matrices nuevas por cambios en la estructura de la Compañía: se agregó una matriz de comercial y una matriz de reservas territoriales.

Asimismo, en 2018 se creó el Manual de Anticorrupción en el que se desarrollaron lineamientos y criterios para funcionarios y colaboradores de Javer con el objetivo de que se conduzcan bajo estándares que

promuevan los valores, normas y costumbres éticas.

Se estableció que el Sistema de Denuncias debe garantizar que dicho personal pueda manifestar libremente y en forma anónima, sus preocupaciones en relación con posibles prácticas ilegales o no éticas.

En la administración del Catálogo de Proveedores se incluyó como adicional a la tarea de recopilación de información jurídica y fiscal para el alta de proveedores, la firma de conformidad con el “Código de Ética” y el manifiesto de si/no tener familiares laborando en Javer, cuya posición genere conflicto de intereses.

CULTURA DE LA LEGALIDAD

En la Compañía hemos adoptado la Cultura de la legalidad, por medio de la alianza con la asociación civil Hagámoslo Bien. Con el objetivo de actuar de manera correcta en el día a día, cumpliendo nuestros principios y valores, dando nuestro máximo esfuerzo y dedicación.

A nivel nacional nos hemos sumado firmando el pacto ciudadano para construir una cultura de la legalidad, comprometiéndonos a cumplir con las 10 acciones para hacer las cosas bien.



IMPULSAMOS LA CULTURA DE LA LEGALIDAD, POR LO QUE FIRMAMOS UNA ALIANZA CON LA ASOCIACIÓN HAGÁMOSLO BIEN



ESTRATEGIA DE
RESPONSABILIDAD
SOCIAL
CORPORATIVA

Nuestro compromiso con la Responsabilidad Social Corporativa (RSC) es aportar mejores prácticas en la gestión de la organización y contribuir a la mejora de la calidad de vida de nuestras comunidades, mediante el desarrollo y el fortalecimiento del tejido social.

102-12

Para Casas Javer es importante capitalizar nuestro impacto a través de iniciativas sociales y brindarles el seguimiento adecuado. Para ello, hemos construido nuestro modelo de RSC –el cual se encuentra alineado a la norma ISO 26000–, cuyo objetivo es identificar y determinar a qué grupos de interés beneficiamos y el grado de impacto.

En 2018 recibimos por primera vez el Distintivo Empresa Socialmente Responsable (ESR®), reconocimiento otorgado por el Centro Mexicano para la Filantropía (CEMEFI) y la Alianza para la Responsabilidad Social Empresarial (AliaRSE) por haber acreditado positivamente una evaluación de estrategias de negocio en temas de Gestión de la Responsabilidad Social Corporativa, Calidad de vida en la empresa, Ética empresarial, Vinculación con la comunidad y Preservación y cuidado del medio ambiente.

La importancia de este reconocimiento radica en que es el instrumento mediante el cual reafirmamos nuestros compromisos por orientar las operaciones y procesos hacia un efecto positivo en los grupos de interés.

**PARA CASAS JAVER,
LA OBTENCIÓN DEL
DISTINTIVO ESR® POR
PRIMERA VEZ EN
2018 ES UN ORGULLO
Y MUESTRA DE
NUESTRO COMPROMISO
CON NUESTROS
COLABORADORES,
LA SOCIEDAD Y
EL ENTORNO.**





GRUPOS DE INTERÉS

102-40, 102-42, 102-43, 102-44

Nuestros grupos de interés son fundamentales para la Compañía, por lo que el compromiso que tenemos con cada uno de ellos se encuentra plasmado en nuestro Código de Ética.

Tenemos el firme propósito de que toda la cadena de valor sume esfuerzos para lograr los objetivos clave del desempeño definidos a corto y largo plazo. Para ello, trabajamos en la generación de sinergias con todos los involucrados en la organización y, de esta manera, ser la Compañía líder en el mercado manteniendo un crecimiento sostenible.



PACTO MUNDIAL

102-12

Casas Javier se une formalmente a este esfuerzo internacional en 2018, con el objetivo de alinear las estrategias y operaciones con los Diez Principios Universales sobre: derechos humanos, normas laborales, medio ambiente y la lucha contra la corrupción. Con base en estos Principios, realizamos acciones en beneficio de la sociedad y del medio ambiente para poder asegurar un futuro sostenible para las próximas generaciones.

Se demuestra públicamente a todos los grupos de interés nuestro compromiso con la sostenibilidad y su progreso; agregando valor a nuestra empresa y a nuestros inversionistas.



INICIATIVAS DE CONTRIBUCIÓN

DE JAVER A LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE

102-12

Los Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas (ODS) son un conjunto de objetivos globales adoptados en 2015 por los líderes mundiales para proteger el planeta y garantizar una mejor calidad de vida para todos. Están compuestos por 17 objetivos y 169 metas específicas a cumplir por la sociedad internacional para el año 2030.

En Casas Javer hemos identificado que las acciones que realizamos contribuyen al logro de esta agenda mundial.

- Implementación del programa de Rescate de Flora y Fauna
Arborizaciones en nuestras comunidades

15 VIDA DE ECOSISTEMAS TERRESTRES
- Medición de emisiones de gases de efecto invernadero
Arborizaciones en nuestras comunidades

13 ACCIÓN POR EL CLIMA
- Política ambiental

12 PRODUCCIÓN Y CONSUMO RESPONSABLES
- Adoptamos el programa de Hipoteca con Servicios del Infonavit
Arborizaciones en nuestras comunidades

11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES
- Política equidad de género
Nos adherimos al Pacto de "Hagámoslo Bien"

10 REDUCCIÓN DE LAS DESIGUALDADES



- FIN DE LA POBREZA 1**
Creación de empleo en nuestras comunidades Javer
- HAMBRE CERO 2**
Talleres de huertos urbanos
- SALUD Y BIENESTAR 3**
Campañas de salud en comunidad interna y externa
- EDUCACIÓN DE CALIDAD 4**
Programa de desarrollo a colaboradores, cursos, pláticas y talleres
- IGUALDAD DE GÉNERO 5**
Política de equidad de género
- AGUA LIMPIA Y SANEAMIENTO 6**
Plantas de tratamiento y construcción de sistemas de suministro y descarga
- TRABAJO DECENTE Y CRECIMIENTO ECONÓMICO 8**
Generación de empleo digno en comunidades
- INDUSTRIA, INNOVACIÓN E INFRAESTRUCTURA 9**
Programa de innovación de ideas Suma más
Concurso Interno de Prototipos Javer
Premio Javer Sustentable con comunidad universitaria

NUUESTRO TALENTO



En Casas Javer generamos un clima laboral armónico, el cual capitaliza el talento individual de forma colectiva.

Ofrecemos una excelente calidad de vida en el trabajo, con amplias posibilidades de desarrollo y un ingreso acorde a las responsabilidades y resultados.

Respetamos los derechos de nuestros colaboradores mediante evaluaciones justas del desempeño e igualdad de oportunidades, evitando todo tipo de discriminación. Conducimos las decisiones de promociones laborales por los conocimientos, talentos y habilidades.

Proporcionamos capacitación y equipo de seguridad, así como las herramientas requeridas por el tipo de trabajo ejercido, ya que estamos comprometidos con la seguridad de nuestros colaboradores.

DIVERSIDAD E IGUALDAD DE OPORTUNIDADES

GRI 401, 405: 103-1, 103-2, 103-3, 102-8, 405-1

Sabemos que la igualdad de oportunidades conlleva el planteamiento de objetivos para que tengamos una sociedad más justa, la cual nos reconoce por igual. Estos objetivos son sustanciales al impulso de las sociedades, por lo que en Casas Javer hemos desarrollado nuestra política de Equidad de Género, cuyo objetivo es fomentar la equidad en todos los órganos sociales para propiciar la igualdad de oportunidades en la Compañía.

Muestra de nuestra suma de esfuerzos es la obtención del reconocimiento por parte de Great Place To Work® Diversidad e Inclusión 2018 en el cual nos otorgaron el lugar número 35 de las 100 empresas participantes.



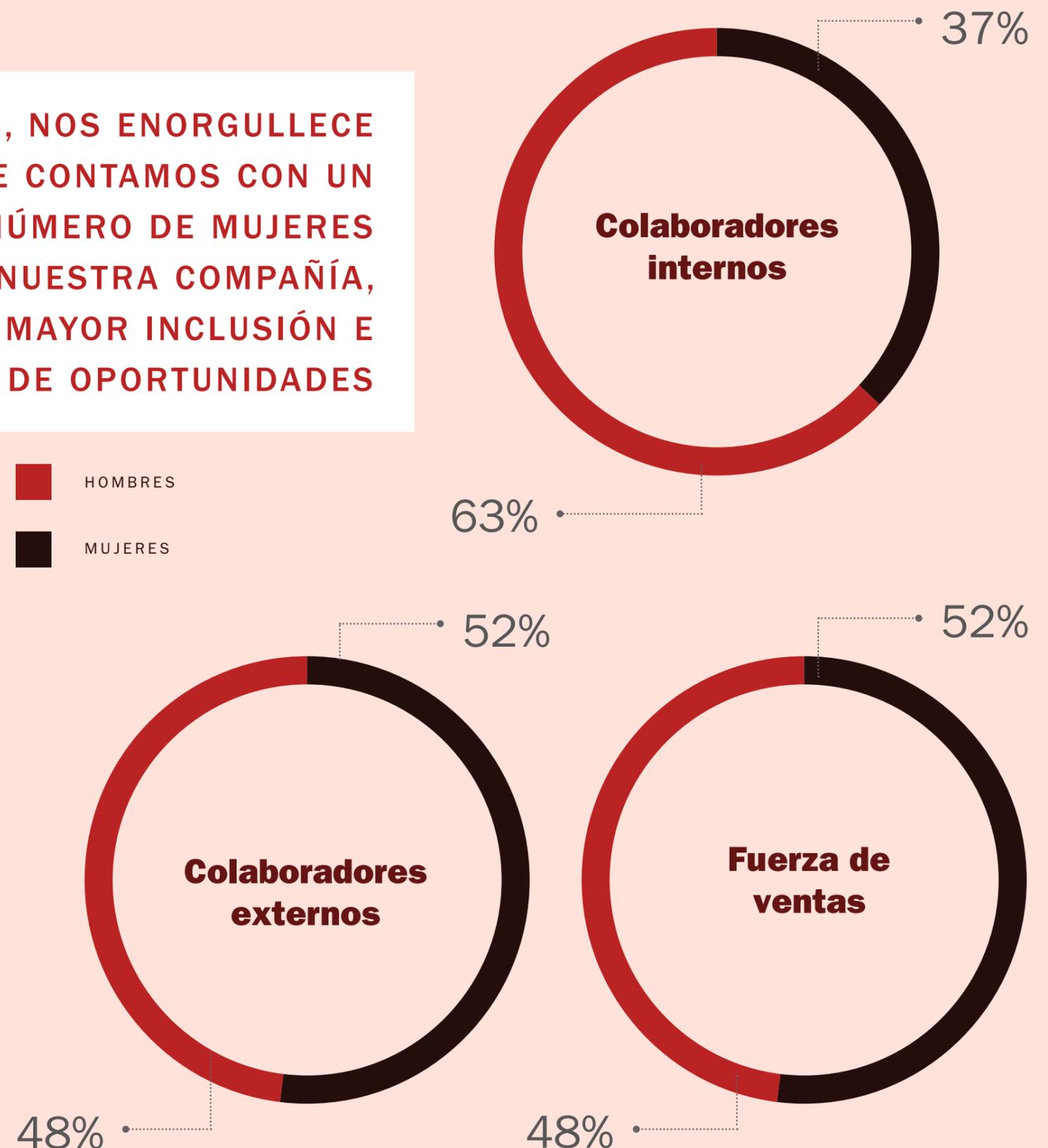
Nuestro compromiso es atraer talento y ofrecer una formación continua junto con proyectos retadores e innovadores para nuestro capital humano.

1,335 COLABORADORES EN JAVER

Los colaboradores son para nosotros un pilar fundamental: en el año se tuvieron 380 contrataciones a nivel nacional. Nos llena de orgullo crecer y desarrollarnos juntos como la gran familia que somos.

UNA VEZ MÁS, NOS ENORGULLECE DECIR QUE CONTAMOS CON UN GRAN NÚMERO DE MUJERES DENTRO DE NUESTRA COMPAÑÍA, GENERANDO MAYOR INCLUSIÓN E IGUALDAD DE OPORTUNIDADES

COMPOSICIÓN DE PLANTILLA





380 NUEVAS CONTRATACIONES EN 2018 A NIVEL NACIONAL

LA ROTACIÓN DE ESTE AÑO FUE DE 23.7%, SIN CONSIDERAR AL PERSONAL DE VENTA Y PROSPECCIÓN

NUEVAS CONTRATACIONES 2018

401-1

152 mujeres | **228 hombres**

ALTAS POR RANGO DE EDAD



380 altas RH-NOM

- ENTRE 30 Y 35 AÑOS
- MENORES DE 30 AÑOS
- MAYORES DE 50 AÑOS

ALTAS



DESARROLLO DE TALENTO

GRI 404: 103-1, 103-2, 103-3
404-1, 404-2, 404-3

CAPACITACIÓN

En la Compañía tenemos diferentes planes de desarrollo para nuestros colaboradores de todos los niveles. Es así que en 2018 registramos 9,697 horas de capacitación y 1,076 personas capacitadas.

En 2018 logramos el 91.42% de cobertura de nuestra plantilla con la capacitación impartida.

Entre los temas impartidos se encuentran los orientados a reforzar las habilidades gerenciales de nuestros líderes. Asimismo, en el camino del cumplimiento de nuestra misión de ofrecer soluciones habitacionales de calidad que satisfagan las necesidades patrimoniales de nuestros clientes, reforzamos los conocimientos y habilidades necesarios

para la planeación, supervisión y control de obra de nuestros gerentes, superintendentes y residentes de construcción mediante la impartición de los cursos de “Supervisión Estratégica y Liderazgo” y “Estrategias de Calidad Total”.

Día a día buscamos el bienestar de nuestros colaboradores y sus familias, razón por la cual contamos con convenios con prestigias universidades para que puedan desarrollarse profesionalmente.

**446 MUJERES
CAPACITADAS**

**8.5 HORAS DE
CAPACITACIÓN POR
COLABORADOR**

**EN 2018 LOGRAMOS EL
91.42% DE COBERTURA
DE NUESTRA PLANTILLA
CON LA CAPACITACIÓN
IMPARTIDA**



EVALUACIÓN DE DESEMPEÑO

Contamos con el programa EVALÚA en donde se concretan los objetivos estratégicos de Casas Javer a través de la valoración de las habilidades, competencias, conocimientos y actitudes de nuestros colaboradores, a la par de motivarlos y contribuir a su desarrollo.

Posteriormente, llevamos a cabo la evaluación anual en la que los colaboradores realizan una autoevaluación para después hacerla llegar a los superiores y, de esta manera, reciban la retroalimentación y calificación final.

**776 PERSONAS
PARTICIPANTES
EN EL PROGRAMA
EVALÚA**

CALIDAD DE VIDA

401-2

SALARIOS Y PRESTACIONES

En Casas Javer, ponemos a disposición de nuestros colaboradores el Programa Bienestar Javer, el cual abarca cuatro rubros: Ahorro, Salud, Educación y Otros beneficios.

En el Programa Bienestar Javer Ahorro se integran tres soluciones financieras que buscan ofrecer seguridad y tranquilidad económica en el corto, mediano y largo plazo. Las soluciones que se ofrecen son: Caja de Ahorro, Fondo de Ahorro y un Plan de Pensiones.

En el rubro de Salud, el Programa Bienestar Javer Salud está compuesto a su vez por tres seguros que buscan garantizar la protección de los colaboradores y sus familias: Seguro de Gastos Médicos Mayores y Menores, así como un Seguro de Vida.

Por otro lado, los colaboradores Javer cuentan con el beneficio de acceder a precios especiales en instituciones educativas de nivel superior y de idiomas dentro del Programa Bienestar Javer Educación.

En el rubro de Otros beneficios del Programa Bienestar Javer, contamos con múltiples vinculaciones para ofrecer servicios y productos a nuestros colaboradores a precios preferenciales, por ser parte de la familia Javer. Igualmente, ponemos a disposición de nuestro personal el acceso a beneficios en temas de Vivienda, Gastos Funerarios, Vales de Despensa –conforme a la ley–, Uniformes, Días Especiales de asueto o jornada de medio día, Seguro de Automóvil y Vestimenta Casual los viernes.



PROGRAMA DE PLAN DE PENSIONES

201-3

Casas Javer permite a sus colaboradores obtener, de manera fiscalmente eficiente, el saldo acumulado producto de sus aportaciones y las de la empresa después de llegar a los 65 años de edad con 10 años o más de servicio. Por cada peso que el colaborador destine

al ahorro, Casas Javer realiza una aportación adicional al mismo. Este programa es una opción de alto atractivo para nuestros colaboradores, debido a su eficiencia para formar un patrimonio para su jubilación o retiro.

PROMOVEMOS EL EQUILIBRIO TRABAJO-FAMILIA A TRAVÉS DE PROGRAMAS DE VOLUNTARIADO Y ARBORIZACIÓN

PROGRAMAS QUE FOMENTAN EL EQUILIBRIO TRABAJO-FAMILIA

401-3

Contamos con el programa de Horarios Flexibles, con el cual los colaboradores tienen la libertad de elegir su horario de entrada y acorde a éste será su horario de salida. Este programa impulsa a los colaboradores a ejercer su libertad para organizar sus tiempos laborales y poder tener la posibilidad de compartir mayor tiempo de calidad con su familia y seres queridos.

En el año se otorgaron 2,688 días de incapacidad maternal a 32 colaboradoras Javer a nivel nacional. Asimismo, se otorgó permiso paternal a cuatro colaboradores, de conformidad con nuestra política P-RH-08C Permisos con Goce y sin Goce de Sueldo.

Promoviendo un espacio para que las familias de nuestros colaboradores y voluntarios disfruten de un tiempo de calidad en familia, extendemos la invitación a nuestros programas de voluntariado y arborización, con el objetivo de poder convivir y aprender sobre la importancia del cuidado de nuestro entorno.



SEGURIDAD Y SALUD OCUPACIONAL

GRI 403: 103-1, 103-2, 103-3
403-3, 403-4, 403-5, 403-6, 403-7, 403-9, 403-10

Conscientes de la importancia de la seguridad y la salud ocupacional en nuestra industria, estamos comprometidos con la capacitación de nuestro personal en temas de seguridad en el ámbito laboral, con propiciar áreas de trabajo seguras y con la oferta de opciones de seguros de gastos médicos en caso de incidentes o percances.

Los colaboradores de Casas Javer cuentan con el Programa Bienestar Javer Salud, el cual comprende un Seguro de Gastos Médicos Mayores y Menores y un Seguro de vida para proteger su integridad y la de sus familias. Esto brinda tranquilidad financiera en caso de cualquier accidente, enfermedad o fallecimiento repentino.

En el año se brindaron 812 días de incapacidad a nivel nacional a los colaboradores que se encontraban en situación de enfermedad o sufrieron algún accidente laboral. Cabe señalar que no se tuvo ningún registro de defunción durante el año.

CAMPAÑAS DE SALUD

Durante el mes de octubre, llevamos a cabo el Mes de la Salud, en el cual realizamos diferentes actividades en nuestras Unidades de Negocio para concientizar a los colaboradores sobre temas como el cáncer de mama y de próstata. De esta manera, impartimos pláticas sobre estos temas y capacitaciones referente a la autoexploración para prevenir el cáncer de mama.

Se debe agregar que Casas Javer fue parte de los patrocinadores de la carrera contra el cáncer de mama realizada

por el Hospital Oncológico y, entre los participantes, se encontraban nuestros colaboradores.

Aunado a lo anterior, se realizaron chequeos generales de glucosa y de obesidad.

PROGRAMA DE SEGURIDAD

En materia de seguridad laboral en obra, Casas Javer realizó la entrega a nivel nacional a un total de 579 empleados de 7 de los 8 estados donde tiene presencia, de Equipo de Protección Personal (EPP) como: cascos, chalecos y zapatones al personal de obra. Además de lanzar una campaña de *mailing* para generar concientización sobre la importancia del uso del EPP en la obra. En cuanto a las oficinas, se recalcó la importancia de mantener capacitación de los colaboradores en temas de brigadas.

La Política en materia de Seguridad Laboral de Casas Javer tiene como objetivo asegurar la seguridad y salvaguarda del personal por medio de la preservación de la salud, velar por el bienestar de los trabajadores y el mantenimiento adecuado y frecuente de los componentes materiales de trabajo. La Política abarca asimismo el cumplimiento de sus lineamientos para el personal subcontratado de los contratistas que se encuentren en la obra.

REALIZAMOS LA ENTREGA DE EQUIPO DE PROTECCIÓN PERSONAL (EPP) A 579 COLABORADORES



EN 2018 OCUPAMOS EL PUESTO 66 DENTRO DE LA CATEGORÍA DE 500 A 5,000 COLABORADORES DE GREAT PLACE TO WORK® (GPTW)

SATISFACCIÓN DE LOS COLABORADORES

Nuestro compromiso de ofrecer el mejor ambiente de trabajo, oportunidades de crecimiento y desarrollo, y de cumplir más allá de las expectativas de nuestros colaboradores ha sido nuestro impulso para lograr obtener por segunda vez el certificado de Great Place to Work® (GPTW) en el período 2018 a 2019.

Esta institución global se encarga de evaluar y certificar a nivel nacional y mundial a las mejores empresas y lugares para trabajar. Verifica aspectos como el sistema de reclutamiento, inclusión, prácticas internas, integración, métodos de evaluación, capacitaciones, comunicación interna, prestaciones, remuneración económica, entre otros.

Nuevamente somos reconocidos por impulsar políticas y prácticas que mejoran la calidad de vida dentro de la organización, así como haber cumplido con los requisitos establecidos por GPTW®. En este año ocupamos el puesto 66 dentro de la categoría de 500 a 5,000 colaboradores.

Además, ocupamos el puesto número 35 de 100 en temas de Diversidad e Inclusión de la misma certificación. Lo cual nos coloca en una posición de competitividad y valor agregado para nuestros colaboradores y otros grupos de interés.

Los esfuerzos por implementar mejores prácticas laborales son continuos; el desafiante futuro de constante cambio en



el ambiente laboral es la cima de la montaña que año con año seguiremos escalando para obtener mejores resultados.

Adicionalmente, Casas Javer llevó a cabo una campaña de integración a nivel nacional en la cual se contó con la participación de más de 900 colaboradores en distintos eventos de integración realizados para cada una de las unidades

de negocio. Esto con la finalidad de reforzar la cohesión de nuestros equipos de trabajo, creando una sólida sinergia entre éstos y mejorando el clima de nuestra organización; reafirmando que Casas Javer hoy en día es una de las mejores empresas para trabajar.

CADENA DE VALOR

GRI 308, 414, 416, 417: 103-1



Casas Javer identifica y reconoce a los actores que influyen en su cadena de valor. La conexión, las relaciones y la comunicación que se tenga con cada uno de nuestros grupos de interés es parte fundamental de nuestra operación y clave en el éxito de las mismas. Estamos conscientes que las buenas relaciones llevan a beneficios tanto para las partes involucradas como para la sociedad, el medio ambiente y la economía.

PROVEEDORES

GRI 308, 414: 103-2, 103-3
102-9, 308-1, 414-1, 414-2

Para Casas Javer cada uno de nuestros grupos de interés cuenta con una gran importancia, debido al papel que desempeña y su aportación a la Compañía. Dentro de la cadena de valor, estamos comprometidos con la promoción de relaciones duraderas y de confianza con nuestros proveedores, buscando lograr un beneficio mutuo a largo plazo basado en el servicio, calidad y precio competitivo.

En 2018 dimos de alta a 1,151 nuevos proveedores, los cuales han sido clave para el desarrollo y crecimiento continuo de la empresa. Al momento de su contratación, todos nuestros proveedores firman el Código de Ética de la Compañía y, anualmente, ratifican su compromiso con la firma de la Carta de Compromiso, lo cual requiere incorporar la conducta ética descrita en el Código a su cultura corporativa.

EVALUACIÓN DE PROVEEDORES

Para continuar con la oferta de servicios de calidad alineados con los valores y principios de la empresa, en Casas Javer buscamos contar con los mejores socios de negocio. Es por ello que evaluamos a nuestros proveedores por medio de una licitación que mide indicadores de calidad y confianza. En 2018 tuvimos la participación de 109 proveedores.

Cabe mencionar que, a pesar de no realizar una evaluación referente al tema de impacto social de nuestra cadena de

suministro, los proveedores firman un Código de Ética que les impone lineamientos de buenas prácticas laborales en las comunidades donde se encuentran operando.

Nos comprometemos a llevar a cabo evaluaciones de impacto social de la cadena de suministro en los siguientes años, con el fin de mejorar la selección de proveedores.



CLIENTES

GRI 416, 417: 103-2, 103-3

El servicio y atención que ofrecemos a nuestros clientes forma parte de las bases que lograron hacer de Casas Javer lo que es hoy en día. Como Compañía brindamos un trato equitativo, justo y honesto, facilitando opciones de bienes y servicios de calidad con una relación de precio y producto asequible en cada segmento de mercado y plaza en los que participamos. Nuestros clientes son una parte importante de nuestros grupos de interés, ya que son el centro de enfoque en nuestras operaciones, buscamos siempre satisfacer sus necesidades y superar sus expectativas.

INNOVACIÓN Y TECNOLOGÍA

La Innovación y la Sostenibilidad son parte de los valores que fomentamos en Casas Javer, los cuales se vinculan directamente con el desarrollo tecnológico. En conjunto, son clave para mejorar la planeación, desarrollo y desempeño de los colaboradores en toda la operación de la empresa.

Como parte de la mejora continua en el tema de innovación y tecnología, en Casas Javer actualizamos y mejoramos las políticas establecidas para eficientar los tiempos de los procesos de la administración de la construcción.

Por otro lado, desarrollamos una aplicación innovadora llamada CREA, cuyo objetivo es optimizar los procesos, homologando la supervisión de la edificación y reduciendo los tiempos en los procesos de construcción. Además, logramos actualizar en línea los proyectos de cada prototipo; con esto, aseguramos que cualquier cambio realizado en

el área de proyectos sea notificado al instante a las áreas de construcción, fortaleciendo cada vez más la sinergia entre las áreas.

La implementación de la aplicación CREA ha tenido resultados positivos para los grupos de interés internos, como las áreas de Auditoría Interna, Control Operativo, Control de Obra –logrando revisiones objetivas–. Así como para la simplificación de procesos y reducción del uso de consumibles como papel, debido a la nueva sinergia entre los procesos para evitar la impresión de documentos repetitivos o innecesarios.

Cabe mencionar que la creación e instalación de dicha plataforma en los equipos de trabajo a nivel nacional se realizó durante el primer semestre del año. En el segundo semestre se logró implementar el sistema CREA en las plazas a nivel nacional, dando como resultado el incremento en la eficiencia de las operaciones.



416-1

PROGRAMA SUMA MÁS

En Casas Javer nos caracterizamos por ser una empresa innovadora y gran parte de estas innovaciones han llegado a través de ideas de colaboradores de Casas Javer –quienes, debido a su gran sentido de pertenencia con la empresa–, buscaron apoyar al mejoramiento de los procesos y dinámicas de la misma.

SUMA MÁS JAVER busca sacar a la luz aquellas ideas que tengan la posibilidad de crear valor a la empresa en beneficio de todos y cuyo impacto pueda cambiar la historia de Casas Javer. Las ideas son recibidas por medio de un correo específico para la facilitar el proceso de participación. Se premia a los autores de las ideas que más se adecuan al modelo de negocios y que crean valor y beneficios para la Compañía.

El alcance del programa es a nivel nacional. Invitamos a todos los colaboradores en todos los niveles y relaciones de la organización, a participar con ideas originales que generen:

- Ahorro
- Mejora
- Optimización
- Innovación
- Cambio
- Entre otros beneficios

El programa se lanzó en 2017 y desde entonces hemos recibido ideas por parte de nuestros colaboradores en toda la República. El programa es permanente, ya que la innovación y mejora continua están en constante actualización y evolución.

Anualmente se elige, por medio de un Comité Evaluador, a finalistas cuyas ideas fueron valiosas y se les recompensa con un día de descanso. De estos finalistas, se selecciona a ocho ganadores, quienes son acreedores a premios en especie. Finalmente, se elige a tres ganadores al año cuyas ideas fueron las más destacadas por su nivel de impacto y valor creado para la empresa; al primer, segundo y tercer lugar se les premia con un monto en efectivo en agradecimiento por su valiosa participación.

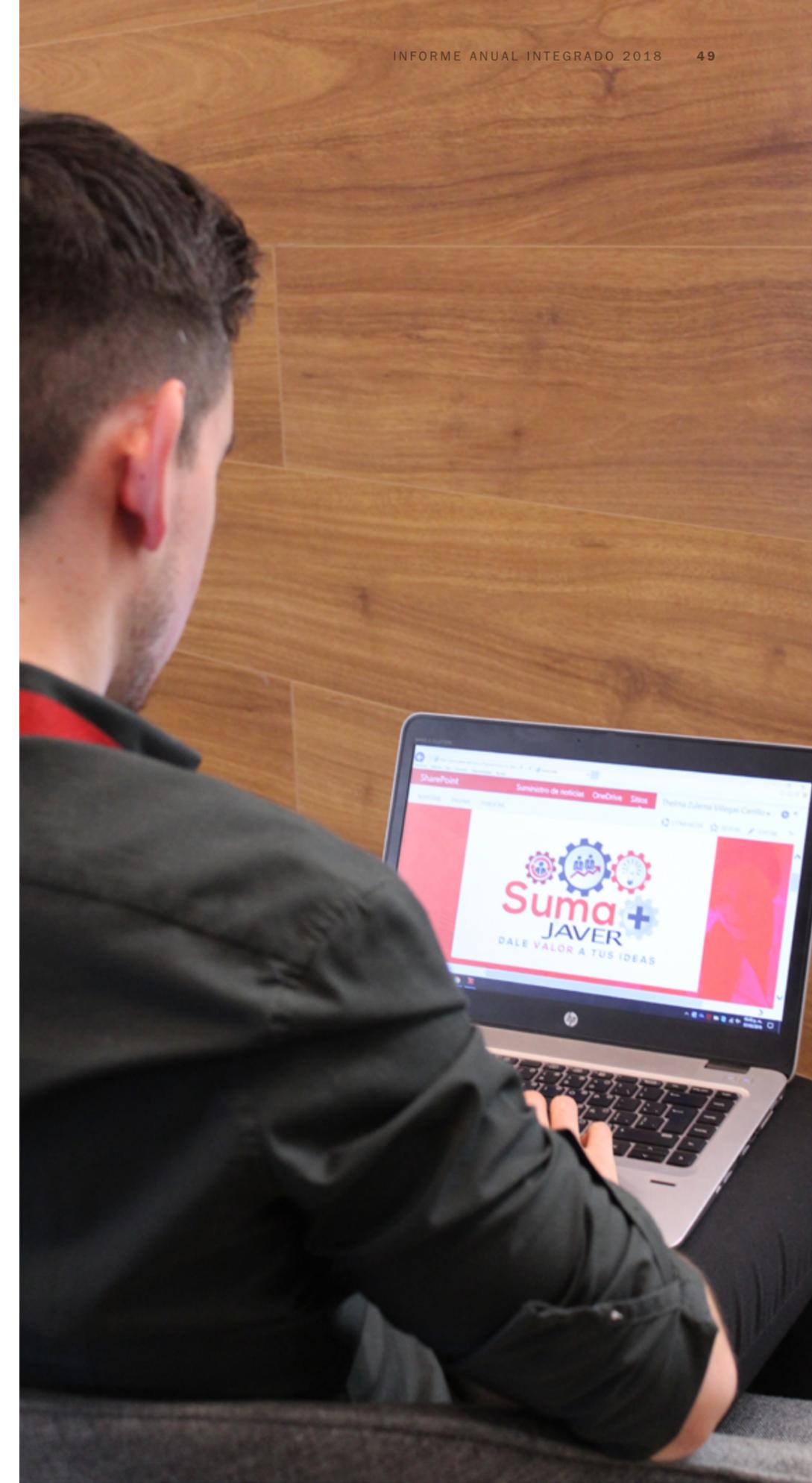
AÑO	IDEAS		
	RECIBIDAS	ACEPTADAS	IMPLEMENTADAS
2017	450	305	22
2018	331	175	13

AÑO	FINALISTAS	MUJERES	HOMBRES
2017	21	6	15
2018	25	13	12

Contamos con tres plataformas para la implementación de las ideas seleccionadas, de acuerdo con su nivel de complejidad:

- Implementación Directa. Esta plataforma toma las ideas de implementación inmediata o con un nivel mínimo de inversión o esfuerzo.
- Programa Objetivo Plus. Consiste en la convocatoria de un grupo voluntario e interdisciplinario de colaboradores que se encarga de realizar el plan de implementación de una idea con nivel medio de complejidad.
- Equipo de Mejora. Gestiona las ideas de mayor complejidad y ni-

vel de esfuerzo o inversión. Comprende el apoyo de un asesor externo que brinda servicios de capacitación formal sobre un método de implementación medible.



CONCURSO PROYECTA TU IDEA

El objetivo del concurso es impulsar la innovación, investigación y desarrollo en el personal impactando a nuestros grupos de interés. Fomentando la creatividad para buscar soluciones a problemáticas del presente y futuro en base a las nuevas tendencias.

En su primera edición en 2018, lanzamos la convocatoria a nivel nacional. Contamos con la participación de 31 equipos, involucrando a 93 colaboradores de toda la República. 13 equipos mandaron su proyecto conceptual y seis equipos fueron los finalistas. La propuesta del equipo ganador será considerada para su posible implementación en los fraccionamientos. Este tipo de programas son de gran valor para nuestros grupos de interés, ya que estamos en una posición de cambio constante para lograr cumplir con las expectativas emergentes del mercado.

**31 EQUIPOS
PARTICIPANTES - 93
COLABORADORES A
NIVEL NACIONAL- EN
LA PRIMERA EDICIÓN
DEL CONCURSO
PROYECTA TU IDEA**





CALIDAD

417-1

Al ser la Compañía número uno de desarrollos de vivienda, estamos conscientes de la responsabilidad que tenemos con el crecimiento del país, por lo que trabajamos para facilitar la formación del tejido social de las comunidades en las que operamos.

Nuestros productos cumplen con los estándares de calidad y los requerimientos solicitados por parte de INFONAVIT y la CONAVI, los cuales son revisados por un verificador autorizado por el Infonavit para cerciorarse de la calidad de nuestros productos y que puedan ofrecerse en el mercado.

En Casas Javer cumplimos con todas las normas para poder ofrecer nuestros productos. Adicionalmente, incorporamos metodologías, pactos y guías internacionales para fortalecer nuestras operaciones cerrando la brecha entre lo que es importante para la Compañía y lo que es relevante para nuestros grupos de interés.

En Casas Javer contamos con:

- Políticas y procedimientos. Para la selección de proveedores y contratistas, para todos los procesos operativos (urbanización y construcción), así como para toda el área de ventas y la promoción de los productos.
- Objetivos y metas. Cada unidad de negocio determina de manera anual las metas de escrituración, ROIC y días de capital de trabajo, con el propósito de entregar los productos a los clientes en tiempo y ser eficientes para cumplir con los objetivos del modelo de negocio.
- Sistemas de gestión. En el Comité Operativo se monitorea el cumplimiento mensual de cada unidad de negocio. De igual manera, el equipo directivo tiene una junta mensual para ver los resultados a mayor detalle y determinar acciones a emprender en cada una de las unidades de negocio.

Se evalúan nuestros resultados a través de sistemas de medición al tener un control presupuestal a cumplir por cada una de las unidades de negocio, por medio de alcances de metas. Aunado a la implementación de focus groups por parte del área de Mercadotecnia, así como estudios de mercados para analizar el lanzamiento de nuevos productos y de los prototipos actuales para realizar mejora con base en los resultados.



PRIVACIDAD DE DATOS

GRI 418: 103-1, 103-2, 103-3
418-1

Hemos fortalecido los temas de integridad, protección de datos y anticorrupción, para asegurar una privacidad de datos superior. Siguiendo las medidas de seguridad y los plazos que estipulan las leyes fiscales, financieras y jurídicas mexicanas, en Casas Javer resguardamos toda la información recopilada referente a las actividades propias de la Compañía, de manera física o electrónica.

Con el fin de proteger los datos personales derivados de las relaciones de negocios con responsabilidad y seguridad, tenemos certeza de que nos encontramos a la vanguardia en términos de cumplimiento de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares y en nuestra “Política de Protección de Datos”.

Nuestro departamento responsable del tratamiento de datos está en constante capacitación para el uso correcto de los avisos y la información de conformidad con las finalidades consentidas. En conjunto con la actualización y fortalecimiento del Aviso de Privacidad de la Compañía y la atención de los derechos ARCO, hemos logrado robustecer el sistema de seguridad de manera integral.

Además, los inversionistas, consejeros, directivos y colaboradores con acceso a información relevante de la Compañía están comprometidos a guardar confidencialidad absoluta, en apego a la legislación emitida en materia del Mercado de Valores.

COMUNIDAD

En Casas Javier consideramos como uno de nuestros grupos de interés más importantes a nuestra comunidad. Es por ello que durante el año 2018 se realizaron numerosos programas para facilitar el desarrollo de las comunidades. En el ámbito medioambiental se impartieron talleres, pláticas y capacitaciones acerca de la importancia de ser ciudadanos responsables con el medioambiente dirigido a clientes y colaboradores.

Como parte de nuestras responsabilidades, hemos adoptado el programa de Hipoteca con Servicios creado por el INFONAVIT. Su objetivo es brindar dos servicios principales a los derechohabientes de nuestras comunidades de interés social:

- Mantenimiento y preservación de áreas verdes
- Servicios de promotoría vecinal

Estos últimos consisten en impartir capacitación a las comunidades por medio de la implementación de sistemas de conciliación y organización, con el fin de crear un tejido social sólido en el desarrollo.

Para el año 2018, Casas Javier contó con más de 20 fraccionamientos a nivel nacional bajo este esquema y tenemos la consigna de incorporar el 100% de los desarrollos de interés social. De esta manera, garantizaremos la sostenibilidad de las comunidades y la conservación de las áreas verdes comunes, evitando el deterioro de los desarrollos para brindar calidad de vida vinculada a los clientes inscritos al programa.

Gracias a la adhesión a este programa, contamos con el apoyo de la Secretaría de Educación del Estado de Nuevo León, con quien llevamos a cabo misiones culturales en diferentes fraccionamientos, otorgando a los vecinos clases de guitarra, educación básica –primaria o secundaria–, computación, repostería y manualidades en madera. La finalidad es fortalecer el tejido social de nuestras comunidades, brindándoles las herramientas necesarias para poder emprender algún negocio para su beneficio propio.

En cuanto a las actividades deportivas que tenemos, impartimos clases de bailoterapia, dirigidas a niños y adultos, así como karate. Con ello, fomentamos la activación física y la creación de lazos de convivencia entre los vecinos.

Al igual que en las comunidades de interés social, hemos impulsado en nuestras comunidades de nivel medio y residencial el Modelo de Administración Vecinal Externo, el cual garantiza la preservación de áreas verdes y la organización de comunidades para asegurar comunidades sustentables.





CUIDAMOS EL ENTORNO

El camino de nuestras operaciones se está reinventando, para dar paso a la adopción de estrategias de sustentabilidad que van alineadas con el medio ambiente; este eje tan importante forma parte de uno de nuestros cinco pilares de Responsabilidad Corporativa.

A través de este pilar se ha logrado transformar la manera en que operamos, enfocándonos en reducir nuestros impactos negativos al tratar de mitigar, compensar e inclusive eliminar los impactos con el fin de que cuidemos nuestro entorno.

Es de suma importancia reducir nuestra huella ambiental, gestionar correctamente nuestros residuos y aprovechar de forma sustentable los recursos naturales, promoviendo el cuidado de los ecosistemas y la biodiversidad. Para lograr este objetivo, hemos reforzado todos los frentes de la legislación ambiental que son aplicables en la Compañía, monitorizando su cumplimiento y desencadenando una cultura de mejora continua.



COMPROMISO

El medio ambiente forma parte de nuestros grupos de interés dada su relevancia en la Compañía. Somos conscientes de que su conservación es uno de los elementos más importantes para el desarrollo de nuestros fraccionamientos. Es por ello que impulsamos el uso eficiente de los recursos, así como el uso de nuevos procesos constructivos que fomentan el cuidado del medio ambiente, mitigando nuestro impacto de emisiones a la atmósfera, así como a los ecosistemas.

CUMPLIMIENTO REGULATORIO

Nuestros compromisos ambientales van más allá de la normatividad interna; nuestro departamento de Jurídico ha identificado todos los requerimientos de legislación ambiental aplicable.

Estamos en constante cambio, por lo que contamos con el Área de Cumplimiento Normativo. Su propósito es generar la trazabilidad sobre los cambios en la ley ambiental para mantenernos a la vanguardia en el cumplimiento de posibles leyes o normas que puedan modificarse o crearse. Como parte de los objetivos para fortalecer el cumplimiento regulatorio fue desarrollar un sistema de cumplimiento de condicionantes ambientales. Este proyecto fue desarrollado en el segundo semestre de 2018 y se planea lanzar en los primeros meses del año 2019.

El tema del cumplimiento regulatorio ambiental es una prioridad para la Compañía, es por eso mismo que buscamos ser la empresa número uno en el desarrollo de nuevos sistemas y modelos de cumplimiento legal.

DESEMPEÑO AMBIENTAL

MATERIALES

GRI 301: 103-1, 103-2, 103-3
102-11

Uno de los principales compromisos que tenemos como empresa es mejorar nuestro producto, integrando materiales que reduzcan el impacto en el medio ambiente.

Por ello, hemos adoptado dos programas gubernamentales, los cuales garantizan la reducción de emisiones al ambiente y son punta de lanza para la evolución en el uso de materiales que generen un menor impacto en el medio ambiente.

HIPOTECA VERDE

Iniciativa que hemos adoptado para garantizar que nuestras construcciones sean amigables con el medio ambiente. Para ello, llevamos a cabo la gestión de proveedores para el suministro de materiales y ecotecnologías, evaluándolos por medio de una convocatoria para determinar su cumplimiento en las normas que el programa establece.

CASAS NAMA

El proyecto NAMA tiene el objetivo de promover el desarrollo ordenado y sustentable, así como la estandarización y mejora de la vivienda urbana. Su directriz es incrementar la eficiencia energética, mejorando la calidad de vida y ambiente en el interior de la vivienda.

CONSTRUIMOS CASAS NAMA EN 4 ESTADOS DE LA REPÚBLICA: AGUASCALIENTES, JALISCO, NUEVO LEÓN Y QUINTANA ROO.

Casas Javier adopta este proyecto dentro de sus desarrollos de INFONAVIT.

Como resultado, se ha logrado que las viviendas tengan un mejor rendimiento energético, reduciendo las emisiones de CO₂ a la atmósfera, apoyando a mejorar la calidad de vida y de aire en las comunidades.

EN TOTAL, LOS FRACCIONAMIENTOS QUE CUENTAN CON NAMA PARA VIVIENDA SUSTENTABLE EN ESTOS ESTADOS EVITAN GENERAR:
85.45 t DE CO₂ MENSUAL
1,025.44 t DE CO₂ ANUAL

Los estados que cuentan con viviendas sustentables NAMA generan mensualmente:

- Aguascalientes: con dos fraccionamientos evita generar 6.81 t de CO₂.
- Jalisco: con un fraccionamiento evita generar 40.07 t de CO₂.
- Nuevo León: en su único fraccionamiento evita generar 0.75 t de CO₂.
- Quintana Roo: con dos fraccionamientos evita generar 37.82 t de CO₂.

La cantidad de toneladas generadas son muy marcadas en comparación con construcciones de vivienda regular.





ECOEficiencia Energética

GRI 302: 103-1, 103-2, 103-3
302-1, 302-3, 302-4, 302-5

Conscientes de que la energía es uno de los principales recursos necesarios para poder llevar a cabo nuestras operaciones, en Casas Javer hemos desarrollado políticas y nos hemos adherido a programas y organizaciones para promover el consumo eficiente de energía.

Contamos con una Política Ambiental que busca sensibilizar a nuestros colaboradores sobre el ahorro de energía en los espacios de trabajo. El compromiso que hemos adquirido con el Pacto Mundial nos ha llevado a desarrollar un modelo conformado por diferentes iniciativas para incentivar el ahorro energético, los cuales son liderados por diferentes áreas de la Compañía, como el Área de Tecnologías de Información.

Llevamos a cabo un sistema de medición del consumo energético a nivel central, el cual nos ayuda a tener una mejor administración de este recurso. En 2018 registramos un consumo energético neto de 11,157,630.00 kWh. Gracias a la centralización de nuestros consumos energéticos, logramos tener una mejor gestión. Esta medición se

realiza cada trimestre y es la base para posteriormente evaluar las emisiones de gases de efecto invernadero producidas por este consumo. Los indicado-

res que evaluamos en este rubro se representan con las unidades kWh/ unidad construida.

Estamos comprometidos con el programa de Hipoteca Verde del INFONAVIT, con el cual integramos ecotecnologías en todas nuestras casas construidas, como focos ahorradores, aparatos de bajo consumo energético y aislantes térmicos con el fin de elevar la eficiencia energética del consumo. Para hacer oficial la adherencia a este programa, desarrollamos un procedimiento interno para la administración de estas ecotecnologías (PR-COM-34A Administración de Eco-Tecnologías).

Nuestro compromiso es claro, debemos continuar innovando para promover el consumo responsable en nuestros grupos de interés, generando un impacto positivo en

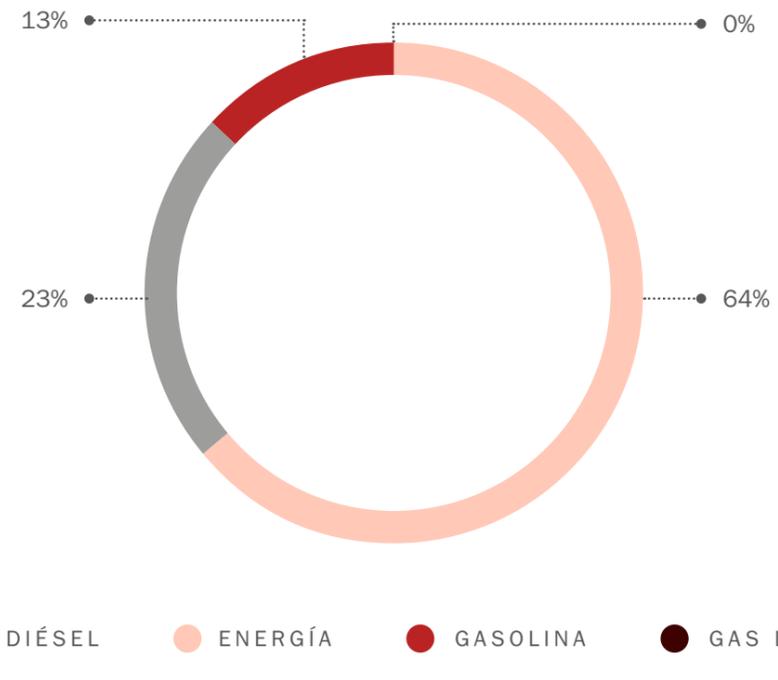
586.34
KWH/CASA CON DTU*
INTENSIDAD ENERGÉTICA EN 2018

nuestro medio ambiente. Seguimos promoviendo nuestras políticas y procedimientos, así como mejorándolas cada año para adaptarnos a las necesidades del presente.

Hemos llevado a cabo actividades con la finalidad de generar conciencia sobre la reducción del uso energético. No obstante, contamos con un área de oportunidad en la trazabilidad del desarrollo de indicadores que nos indiquen la reducción puntual del consumo energético lograda con el impulso de las iniciativas. Nuestro compromiso es desarrollar herramientas que nos ayuden a medir dichos impactos significativos en la disminución de consumo energético y sus respectivos indicadores de ecoeficiencia.

* DTU significa Dictamen Técnico Único.

EMISIONES



CONSUMO					
TIPO EMISIÓN	2018	UNIDADES	EMISIONES	UNIDADES	PORCENTAJE
Gasolina	430,948	litros	1,001.29	CO ₂	12.61%
Diésel	596,082	litros	1,825.15		22.99%
Gas LP	656	litros	1.08		0.01%
Energía eléctrica	11,157,630	kWh	5,110.19		64.38%
Total			7,937.71		



AGUA

306-1

En Casas Javier sabemos que nuestras operaciones no serían posibles sin la aplicación del recurso hídrico en las etapas de construcción, operación y mantenimiento de nuestros desarrollos. Estamos conscientes que el sector de construcción contribuye significativamente al consumo de este recurso y puede ser determinante en la conservación del agua para las próximas generaciones. Según el Programa de Naciones Unidas para el Medio Ambiente (PNUMA), la industria de la construcción consume globalmente en promedio el 30% de agua dulce y genera el 30% de los efluentes en el mundo (Bardhan, 2011).

Casas Javier cuenta actualmente con 67 fraccionamientos activos; cinco de ellos –uno en Tamaulipas, uno en Quintana Roo, uno en Estado de México y dos en Jalisco– cuentan con su propia planta de tratamiento de agua. El objetivo de estas plantas es mejorar la calidad del agua que se suministra al cliente y que se dispone al haber sido utilizada, cumpliendo con los requisitos ambientales y el compromiso que tenemos con el medio ambiente.

Asimismo, comprendemos el valor que tiene el agua en nuestras co-

munidades por lo cual hemos implementado sistemas de suministro de agua que garanticen este recurso. En los fraccionamientos ubicados en Nuevo León y Tamaulipas se cuenta con sistemas de tanques de agua; en el Estado de México se utilizan cisternas para el abastecimiento; por su parte, en Jalisco, se hace uso de tinacos; en los estados de Querétaro y Quintana Roo, cuentan con tinacos o un sistema de cisternas; y finalmente, en el estado de Aguascalientes se utilizan cisternas o tanques de agua.

Es importante resaltar que todos los fraccionamientos a nivel nacional cuentan con un sistema de suministro y descarga, en este caso, un colector sanitario. El colector sanitario es una red de tuberías que recibe, conduce y evacúa las aguas residuales y los escurrimientos por las lluvias (SIAPA, 2014). Su aplicación es en las aguas residuales domésticas o de comercios, y las traslada a una planta de tratamiento de agua o a un sitio de vertido autorizado (SIAPA, 2014). A partir de su instalación, la comunidad se beneficia por medio de la disposición segura de las aguas residuales producidas, permitiendo un entorno sano.

Más aún, aseguramos el cumplimiento de los requisitos y condiciones que cada organización estatal encargada de la gestión del agua presenta. A continuación, se presenta una tabla que relaciona los estados de la República donde Casas Javier tiene presencia y los organismos estatales gestores de agua correspondientes.

No llevamos el monitoreo y control del volumen total de vertidos de agua de forma directa, ya que la administración de las plantas tratadoras se hace de forma terciaria. Parte de los compromisos que se tienen con los organismos de agua de cada municipio es que se subcontrate a las empresas que cumplan con la normativa aplicable y manejen los mejores estándares de calidad de agua.

Referencias:

- SIAPA (2014). CRITERIOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS PARA FACTIBILIDADES. Alcantarillado Sanitario. Recuperado el 22 de febrero de 2019 de: http://www.siapa.gob.mx/sites/default/files/capitulo_3._alcantarillado_sanitario.pdf.
- Bardhan, S. (2011). Assessment of water resource consumption in building construction in India. WIT Transactions on Ecology and the Environment. (144), recuperado de www.witpress.com.



ESTADO	ORGANISMO ESTATAL DE GESTIÓN DE AGUA
Nuevo León	Agua y Drenaje de Monterrey
Tamaulipas	COMAPA
Querétaro	CEA
Quintana Roo	Agua KAN
Estado de México	ODAPAS y SAPASAC
Jalisco	SIAPA
Aguascalientes	CCAPAMA



GESTIÓN DE RESIDUOS

GRI 306: 103-1, 103-2, 103-3
306-2

En 2018 uno de los principales compromisos fue reducir nuestros residuos, para ello, impulsamos la campaña del Reciclatón, la cual pretendemos ejecutar en 2019 más de una vez. De igual manera, contamos con nuestros centros de reciclaje en cada uno de los centros de impresión.

Por la naturaleza de nuestras operaciones, no manejamos residuos peligrosos, únicamente realizamos la disposición de residuos sólidos urbanos, así como residuos de manejo especial, los cuales son dispuestos por nuestros mismos contratistas cumpliendo con los requerimientos legales.

MATERIAL	CANTIDAD *
Papel	2,163.8
Electrónicos	26
Tapas	21
PET	5.4
Aluminio	1.2
Pilas	40.6
Cartuchos de Tinta	15

*Unidades expresadas en kilogramos (kg).



REDUCCIÓN DEL IMPACTO

102-12, 301-2

7 ARBORIZACIONES
421 ÁRBOLES
PLANTADOS
1 TONELADA DE CO₂
ALMACENADA

Parte de nuestro compromiso nos impulsa a no conformarnos con los programas ya descritos con anterioridad, por lo cual en 2018 formalmente adoptamos tres programas insignia que benefician al medio ambiente.

ARBORIZANDO NUESTRAS COMUNIDADES

Este programa tiene como objetivo llevar a cabo eventos de voluntariado, integrando a nuestros grupos de interés para arborizar los fraccionamientos que desarrolla la Compañía, de esta manera incrementamos la densidad arbórea de las áreas verdes.

RESCATE DE FLORA Y FAUNA

Sabemos que el impacto de desmontar grandes terrenos genera un impacto negativo al medio ambiente. Es así que hemos adoptado el programa de Rescate de Flora y Fauna, el cual tiene como objetivo rescatar todas aquellas plantas que podamos aprovechar para trasplantar en las áreas verdes de los fraccionamientos. Todos estos individuos se encuentran en resguardo en nuestros viveros.



PREMIO JAVER SUSTENTABLE

Es un concurso que reconoce a los alumnos universitarios que desarrollan propuestas de proyectos de impacto positivo en comunidades, considerando el desarrollo sustentable y la integración de tecnología que propicie el cuidado del medio ambiente.

En 2018 y en conjunto con la Sociedad de Alumnos de la carrera de Ingeniería en Desarrollo Sustentable del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey, Campus Monterrey, llevamos a cabo la primera edición del premio. Se registraron 24 alumnos de ocho carreras diferentes.

El objetivo de esta edición fue la propuesta de remodelación del vivero para incrementar la capacidad de germinación y rescate de plantas, eficientizando el uso de agua. En la premiación se llevaron a cabo dos paneles, exponiendo temas basados en legislación ambiental y construcción sustentable.

En 2018 no se utilizaron insumos reciclados para la construcción de nuestra vivienda. No obstante, para 2019 se planea llevar a cabo la segunda edición del Premio Javer Sustentable en el cual se recibirán propuestas de diseño de mobiliario urbano sustentable por parte de alumnos universitarios. El objetivo es que se construya equipamiento de calidad de áreas comunes con merma de la construcción, logrando así tener equipamiento dentro de nuestro desarrollo con insumos reciclados, sin olvidar la calidad de éstos.

**300 PLANTAS
RESCATADAS**
**200 SEMILLAS
GERMINADAS**
**100 PLANTAS
ENRAIZADAS**



ACERCA DE NUESTRO INFORME

102-5, 102-45, 102-49, 102-50

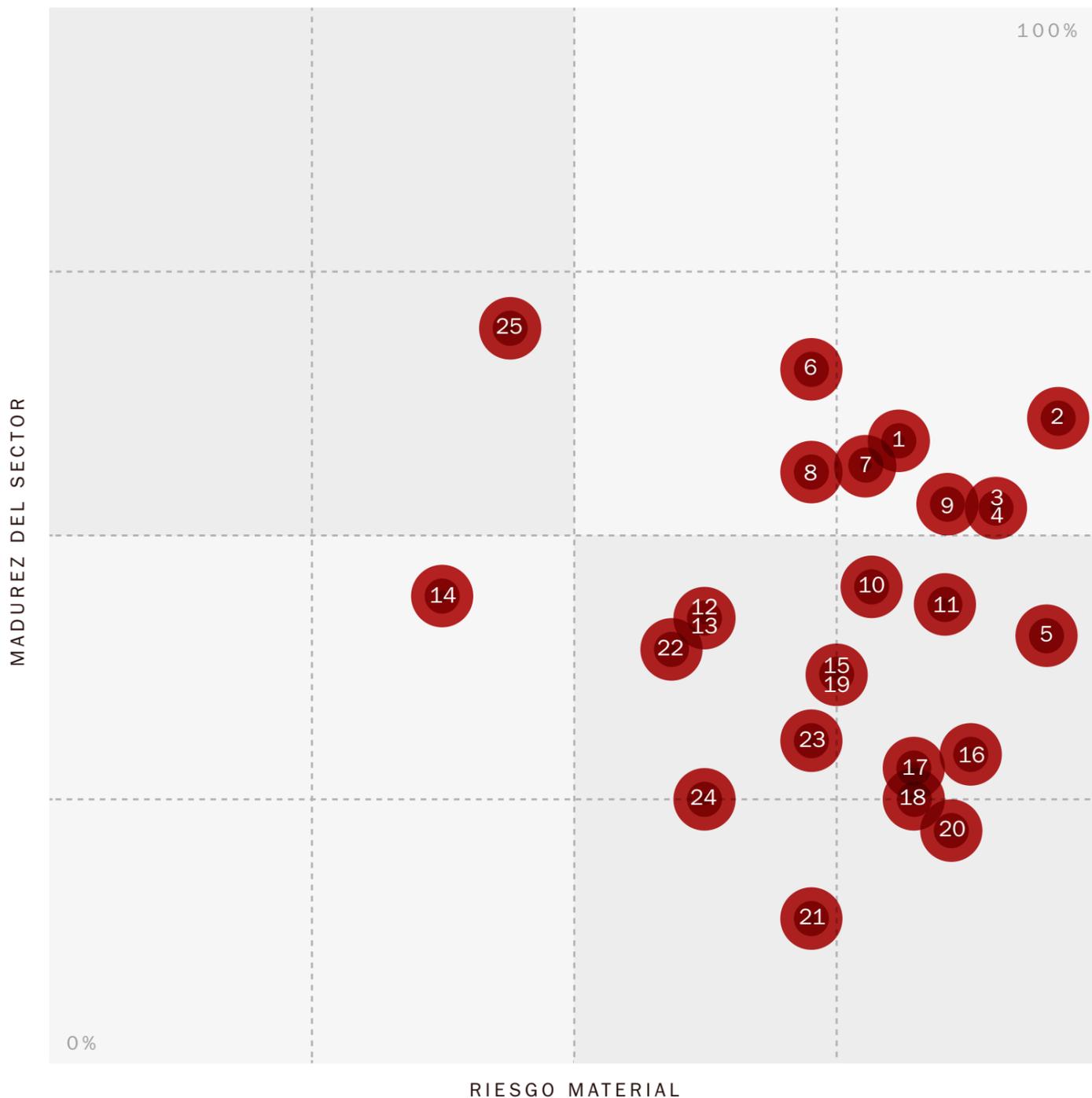
Para nuestra Compañía es muy grato presentar su primer Informe Anual Integrado, elaborado con base en la metodología establecida por el *Global Reporting Initiative* (GRI). El reporte muestra los resultados del desempeño económico, social y ambiental de las operaciones de Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V. (Casas Javer), durante el periodo comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2018.

Los montos contenidos en el presente Informe se encuentran reportados en pesos mexicanos (MXN/MN), a menos que el cálculo se especifique en otra divisa.

102-46, 102-54 Nuestro propósito es trabajar con base en una visión de vanguardia, por lo que por primera vez nuestro Informe ha sido elaborado de conformidad los Estándares GRI: opción Esencial y muestra la información correspondiente a los aspectos materiales derivados del estudio que realizamos en 2015 –con el apoyo de un tercero independiente–, cumpliendo con los principios para la definición del contenido y la calidad del reporte establecidos por GRI.

MATERIALIDAD

102-47



En la matriz de materialidad que se presenta a continuación, se muestran los aspectos materiales resultantes de nuestro estudio.

Al cierre de 2018 comenzamos a trabajar en la actualización de nuestro estudio de materialidad, por lo que tenemos el compromiso de publicar los resultados en el Informe Anual Integrado 2019.

- 1. Temas financieros
- 2. Ética e integridad
- 3. Gobierno corporativo
- 4. Desarrollo de productos y servicios
- 5. Gestión de la Responsabilidad Social Corporativa (RSC)
- 6. Gestión de relaciones con clientes
- 7. Materiales
- 8. Gestión de residuos
- 9. Ecoeficiencia energética
- 10. Desarrollo de capital humano
- 11. Políticas ambientales
- 12. Derechos humanos
- 13. Biodiversidad

- 14. Gestión de la marca
- 15. Corrupción, soborno y transparencia
- 16. Impactos sociales en comunidades
- 17. Cambio climático
- 18. Prácticas laborales
- 19. Relación con grupos de interés
- 20. Gestión de riesgos
- 21. Estándares con proveedores
- 22. Atracción y retención de talento
- 23. Gestión de los recursos hídricos
- 24. Seguridad y salud ocupacional
- 25. Satisfacción de empleados

ÍNDICE DE CONTENIDOS GRI

102-55

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	PÁGINAS / RESPUESTA DIRECTA
CONTENIDOS GENERALES		
PERFIL DE LA ORGANIZACIÓN		
	102-1 Nombre de la organización	6
	102-2 Actividades, marcas, productos y servicios	6
	102-3 Ubicación de la sede	8
	102-4 Ubicación de las operaciones	8, 17
	102-5 Propiedad y forma jurídica	62
	102-6 Mercados servidos	6, 17
	102-7 Tamaño de la organización	3
	102-8 Información sobre empleados y otros trabajadores	3, 39
	102-9 Cadena de suministro	3, 47
	102-10 Cambios significativos en la organización y su cadena de suministro	18, 24
	102-11 Principio o enfoque de precaución	56
	102-12 Iniciativas externas	3, 34, 36, 37, 61
	102-13 Afiliación a asociaciones	Somos miembros de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI) y la Confederación Patronal de la República Mexicana (COPARMEX).
ESTRATEGIA		
	102-14 Declaración de altos ejecutivos responsables de la toma de decisiones	5
	102-15 Impactos, riesgos y oportunidades principales	5

GRI 102:
CONTENIDOS GENERALES 2016

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	PÁGINAS / RESPUESTA DIRECTA
GRI 102: CONTENIDOS GENERALES 2016	ÉTICA E INTEGRIDAD	
	102-16 Valores, principios, estándares y normas de conducta	9, 10
	102-17 Mecanismos de asesoramiento y preocupaciones éticas	11
	GOBERNANZA	
	102-18 Estructura de gobernanza	25
	102-19 Delegación de autoridad	28
	102-20 Responsabilidad a nivel ejecutivo de temas económicos, ambientales y sociales	28
	102-22 Composición del máximo órgano de gobierno y sus comités	25, 28
	102-23 Presidente del máximo órgano de gobierno	25
	102-24 Nominación y selección del máximo órgano de gobierno	25
	102-25 Conflictos de intereses	10
	102-26 Función del máximo órgano de gobierno en la selección de propósitos, valores y estrategia	28
	102-29 Identificación y gestión de impactos económicos, ambientales y sociales	31
	102-30 Eficacia de los procesos de gestión del riesgo	31
	102-31 Evaluación de temas económicos, ambientales y sociales	31
	102-32 Función del máximo órgano de gobierno en la elaboración de informes de sostenibilidad	En Casas Javer hemos adquirido el compromiso de dar a conocer al Consejo de Administración los avances de la Compañía en materia de sustentabilidad.
	102-33 Comunicación de preocupaciones críticas	28
102-35 Políticas de remuneración	31	

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	PÁGINAS / RESPUESTA DIRECTA	
GRI 102: CONTENIDOS GENERALES 2016	PARTICIPACIÓN DE LOS GRUPOS DE INTERÉS		
	102-40	Lista de grupos de interés	35
	102-41	Acuerdos de negociación colectiva	No existen colaboradores adheridos a acuerdos de negociación colectiva.
	102-42	Identificación y selección de grupos de interés	35
	102-43	Enfoque para la participación de los grupos de interés	35
	102-44	Temas y preocupaciones clave mencionados	35
	PRÁCTICAS PARA LA ELABORACIÓN DE INFORMES		
	102-45	Entidades incluidas en los estados financieros consolidados	24, 62
	102-46	Definición de los contenidos de los informes y las Coberturas del tema	62
	102-47	Lista de temas materiales	63
	102-48	Reexpresión de la información	Al tratarse del primer Informe integrado, no existe reexpresión de información alguna.
	102-49	Cambios en la elaboración de informes	62
	102-50	Periodo objeto del informe	62
	102-51	Fecha del último informe	Informe Anual 2017
	102-52	Ciclo de elaboración de informes	Anual
	102-53	Punto de contacto para preguntas sobre el informe	97
	102-54	Declaración de elaboración del informe de conformidad con los estándares GRI	62
	102-55	Índice de contenidos GRI	65
102-56	Verificación externa	Este informe no cuenta con verificación externa.	

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	PÁGINAS / RESPUESTA DIRECTA
TEMAS MATERIALES		
TEMAS FINANCIEROS		
GRI 103: Enfoque de gestión 2016	103-1 Explicación del tema material y su Cobertura	8, 21, 22
	103-2 El enfoque de gestión y sus componentes	8, 21, 22
	103-3 Evaluación del enfoque de gestión	21, 22
GRI 201: Desempeño económico 2016	201-1 Valor económico directo generado y distribuido	3
	201-2 Implicaciones financieras y otros riesgos y oportunidades derivados del cambio climático	<p>Al ser una empresa pública y cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores, nos comprometemos a realizar la medición anual de emisiones de dióxido de carbono. Esto basado en el marco legal de la Ley General de Cambio Climático. Los beneficios adquiridos por realizar este reporte son:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identificar las principales fuentes de consumo energético y de fuentes fósiles para llevar a cabo estrategias de optimización de estos recursos. • Identificar las principales fuentes de emisión de CO₂ para implementar estrategias que compensen, mitiguen e incluso eliminen los impactos generados al medio ambiente. <p>Declaramos que contamos con áreas de oportunidad para identificar los posibles riesgos y oportunidades de las emisiones que generamos y derivan en efectos ambientales. Es una de las principales razones por las cuales nos encontramos trabajando de manera permanente para implementar un sistema de gestión de emisiones que nos ayude a identificar los principales aspectos de impacto, ayudándonos a ser más eficientes, reducir los impactos ambientales, así como los gastos administrativos.</p>
	201-3 Obligaciones del plan de beneficios definidos y otros planes de jubilación	42
	201-4 Asistencia financiera recibida del gobierno	Nuestra Compañía no recibe asistencia financiera por parte del gobierno.

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	PÁGINAS / RESPUESTA DIRECTA	
MATERIALES			
GRI 103: Enfoque de gestión 2016	103-1	Explicación del tema material y su Cobertura	56
	103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	56
	103-3	Evaluación del enfoque de gestión	56
GRI 301: Materiales 2016	301-1	Materiales utilizados por peso o volumen	La gestión de materiales recae directamente en los contratistas de Casas Javer.
	301-2	Insumos reciclados	61. En 2018 no se utilizaron insumos reciclados para fabricar nuevos productos.
	301-3	Productos reutilizados y materiales de envasado	Nuestros productos no requieren de un envasado para el cual se requiera contar con un proceso identificado para su correcta disposición.
GRI 103: Enfoque de gestión 2016	103-1	Explicación del tema material y su Cobertura	46
	103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	47
	103-3	Evaluación del enfoque de gestión	47
GRI 308: Evaluación ambiental de proveedores 2016	308-1	Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con los criterios ambientales	47
	308-2	Impactos ambientales negativos en la cadena de suministro y medidas tomadas	Como parte de las áreas de oportunidad identificadas en el desarrollo de esta memoria, hallamos que es de suma importancia que debemos considerar los posibles impactos generados por nuestros proveedores, así como la identificación de dichos impactos.
GRI 103: Enfoque de gestión 2016	103-1	Explicación del tema material y su Cobertura	46
	103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	47
	103-3	Evaluación del enfoque de gestión	47
GRI 414: Evaluación social de los proveedores 2016	414-1	Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con los criterios sociales	47
	414-2	Impactos sociales negativos en la cadena de suministro y medidas tomadas	47

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	PÁGINAS / RESPUESTA DIRECTA	
ECOEFICIENCIA ENERGÉTICA			
GRI 103: Enfoque de gestión 2016	103-1	Explicación del tema material y su Cobertura	57
	103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	57
	103-3	Evaluación del enfoque de gestión	57
GRI 302: Energía 2016	302-1	Consumo energético dentro de la organización	57
	302-2	Consumo energético fuera de la organización	En la actualidad, solamente realizamos el análisis de consumos dentro de la organización. No obstante, no nos encontramos en oposición a realizar dichas mediciones siendo el caso de que sean necesarias.
	302-3	Intensidad energética	57
	302-4	Reducción del consumo energético	57
	302-5	Reducción de los requerimientos energéticos de productos y servicios	57
EFLUENTES Y RESIDUOS			
GRI 103: Enfoque de gestión 2016	103-1	Explicación del tema material y su Cobertura	60
	103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	60
	103-3	Evaluación del enfoque de gestión	60
GRI 306: Efluentes y residuos 2016	306-1	Vertido de aguas en función de su calidad y destino	59
	306-2	Residuos por tipo y método de eliminación	60
	306-3	Derrames significativos	No contamos con un registro de derrames significativos, ya que la naturaleza de nuestras operaciones no requiere materia prima considerada como peligrosa.
	306-4	Transporte de residuos peligrosos	Casas Javer no produce ni gestiona residuos peligrosos debido a la naturaleza de sus operaciones.
	306-5	Cuerpos de agua afectados por vertidos de agua y/o escorrentías	No existe cuerpo de agua alguno afectado por vertidos de agua y/o escorrentías.

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	PÁGINAS / RESPUESTA DIRECTA	
SATISFACCIÓN DE LOS COLABORADORES			
GRI 103: Enfoque de gestión 2016	103-1	Explicación del tema material y su Cobertura	39
	103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	39
	103-3	Evaluación del enfoque de gestión	39
GRI 401: Empleo 2016	401-1	Nuevas contrataciones de empleados y rotación de personal	40
	401-2	Beneficios para los empleados a tiempo completo que no se dan a los empleados a tiempo parcial o temporales	42
	401-3	Permiso parental	43
GRI 103: Enfoque de gestión 2016	103-1	Explicación del tema material y su Cobertura	44
	103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	44
	103-3	Evaluación del enfoque de gestión	44
GRI 403: Salud y seguridad en el trabajo 2018	403-2	Identificación de peligros, evaluación de riesgos e investigación de incidentes	No existen cargos que corran riesgos significativos para la ocurrencia de accidentes, por lo que no se evalúan los riesgos.
	403-3	Servicios de salud ocupacional	44
	403-4	Participación de los trabajadores, consulta y comunicación sobre salud y seguridad ocupacional	44
	403-5	Formación de trabajadores en seguridad y salud laboral	44
	403-6	Promoción de la salud del trabajador	44
	403-7	Prevención y mitigación de impactos en seguridad y salud ocupacional vinculado con las relaciones comerciales	44
	403-9	Lesiones relacionadas con el trabajo	44
	403-10	Mala salud relacionada con el trabajo (incluyendo víctimas mortales)	44

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	PÁGINAS / RESPUESTA DIRECTA	
SATISFACCIÓN DE LOS COLABORADORES			
GRI 103: Enfoque de gestión 2016	103-1	Explicación del tema material y su Cobertura	41
	103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	41
	103-3	Evaluación del enfoque de gestión	41
GRI 404: Formación y enseñanza 2016	404-1	Media de horas de formación al año por empleado	41
	404-2	Programas para mejorar las aptitudes de los empleados y programas de ayuda a la transición	41
	404-3	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas del desempeño y desarrollo profesional	41
GRI 103: Enfoque de gestión 2016	103-1	Explicación del tema material y su Cobertura	39
	103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	39
	103-3	Evaluación del enfoque de gestión	39
GRI 405: Diversidad e igualdad de oportunidades 2016	405-1	Diversidad en órganos de gobierno y empleados	29, 39

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	PÁGINAS / RESPUESTA DIRECTA	
GESTIÓN DE RELACIONES CON CLIENTES / INNOVACIÓN Y TECNOLOGÍA / RESPONSABILIDAD SOBRE PRODUCTOS			
GRI 103: Enfoque de gestión 2016	103-1	Explicación del tema material y su Cobertura	46
	103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	47
	103-3	Evaluación del enfoque de gestión	47
GRI 416: Salud y seguridad de los clientes 2016	416-1	Evaluación de los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos o servicios	49
	416-2	Casos de incumplimiento relativos a los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos y servicios	Durante 2018, no existió incumplimiento alguno en nuestros desarrollos por impactos en la salud y seguridad de los clientes.
GRI 103: Enfoque de gestión 2016	103-1	Explicación del tema material y su Cobertura	46
	103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	47
	103-3	Evaluación del enfoque de gestión	47
GRI 417: Marketing y etiquetado 2016	417-1	Requerimientos para la información y el etiquetado de productos y servicios	51
	417-2	Casos de incumplimiento relacionados con la información y el etiquetado de productos y servicios	Durante 2018, no existió incumplimiento alguno en relación con información sobre los desarrollos.
	417-3	Casos de incumplimiento relacionados con comunicaciones de marketing	Durante 2018, no existió incumplimiento alguno en relación con las comunicaciones de marketing.
GRI 103: Enfoque de gestión 2016	103-1	Explicación del tema material y su Cobertura	52
	103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	52
	103-3	Evaluación del enfoque de gestión	52
GRI 418: Privacidad del cliente 2016	418-1	Reclamaciones fundamentadas relativas a violaciones de la privacidad del cliente y pérdida de datos del cliente	52

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

SERVICIOS CORPORATIVOS JAVER, S. A. B. DE C. V. Y SUBSIDIARIAS
31 DE DICIEMBRE DE 2018, 2017 Y 2016
(CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES)

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	74
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA	77
ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES	77
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE	78
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO	78
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	79



KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y A LOS ACCIONISTAS
SERVICIOS CORPORATIVOS JAVER, S.A.B. DE C.V.:

(miles de pesos mexicanos)

OPINIÓN

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (el Grupo), que comprende el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, estado consolidado de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIF).

FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

CUESTIONES CLAVE DE LA AUDITORÍA

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

VALUACIÓN DE INVENTARIOS

Ver nota 9 a los estados financieros consolidados

La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
<p>El Grupo se dedica a la construcción y comercialización de casas. El total del monto de inventario y reservas territoriales asciende a \$5,090,385.</p> <p>El costo unitario estimado para cada propiedad, es determinado por la suma de los costos acumulados invertidos y los costos estimados por incurrir en cada proyecto, divididos entre el total de las casas a construir.</p> <p>Para las reservas territoriales que no cuentan actualmente con un proyecto en desarrollo, el costo unitario está representado por el costo de adquisición, más los costos directamente incurridos en su adquisición.</p> <p>El Grupo evalúa al final de cada periodo de reporte, la necesidad de una reserva de evaluación por cada proyecto, al comparar el costo unitario estimado contra el valor de realización (precio de venta menos gasto de venta).</p> <p>Consideramos esta cuestión, una cuestión clave de auditoría derivado de lo significativo del rubro de inventarios a la fecha del estado consolidado de situación financiera, y al juicio involucrado en la determinación de los costos por incurrir como la determinación del valor de realización de las casas.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría para esta cuestión clave incluyeron; entre otros, los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Revisamos a través de una muestra, los cálculos matemáticos del estimado del costo unitario; revisando el resultado de la suma de Los costos acumulados incurridos, más los costos por incurrir, dividido entre el total de las casas por construir. • Revisamos a través de una muestra, los principales costos incluidos en el estimado de costo unitario de las casas, como sigue: 1) para los costos incurridos, se revisaron los principales conceptos con su documentación soporte, 2) por los costos por incurrir, revisamos la última estimación realizada por el Grupo, 3) por las casas por construir, revisamos este número contra el proyecto de construcción aprobado por la administración; • Revisamos a través de una muestra, los controles que el Grupo ha establecido para la validación tanto de Los costos incurridos, como para la exactitud del estimado de los costos por incurrir, por cada proyecto. • Revisamos a través de una muestra, el valor neto de realización de los inventarios de casas, a través de comparar el precio de venta menos los costos de comercialización, contra el estimado de costo unitario. • Evaluamos lo adecuado de las revelaciones en los estados financieros consolidados.

"D.R." © KPMG Cárdenas Dosal, S.C., la firma mexicana miembro de la red de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad suiza. Impreso en México. Todos los derechos reservados.

- | | | |
|----------------------|-------------------|-------------------------|
| Aguascalientes, Ags. | Guadalajara, Jal. | Puebla, Pue. |
| Cancún, Q. Roo. | Hermosillo, Son. | Querétaro, Qro. |
| Ciudad de México | León, Gto. | Reynosa, Tamps. |
| Ciudad Juárez, Chih. | Mérida, Yuc. | Saltillo, Coah. |
| Culiacán, Sin. | Mexicali, B.C. | San Luis Potosí, S.L.P. |
| Chihuahua, Chih. | Monterrey, N.L. | Tijuana, B.C. |



RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

Ver nota 19 a los estados financieros consolidados

La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
<p>El Grupo comercializa casas con personas físicas y con entidades. El monto de las ventas el año fue por \$8,321,080. La mayor parte de las ventas son generadas con créditos proporcionados por instituciones financieras a las personas físicas. Las instituciones financieras, cuando la venta fue realizada con un crédito, pagan en nombre y cuenta de dichas personas.</p> <p>Una entidad debe de reconocer sus ingresos siguiendo el modelo de cinco pasos: i) identificar el contrato con el cliente, ii) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato, iii) determinar el precio de la transacción; iv) determinar el precio de venta a cada una de las obligaciones de desempeño y; v) reconocer el ingreso cuando las obligaciones de desempeño han sido concluidas.</p> <p>El control usualmente se transfiere, cuando las escrituras públicas son firmadas por todas las partes involucradas en la transacción, en este caso el Grupo, el cliente, y no existe otra obligación de desempeño pendiente de concluir por parte del Grupo.</p> <p>Consideramos esta cuestión, una cuestión clave de auditoría derivado a lo significativo del rubro de ventas y cuentas por cobrar, así como a los cambios en la nueva normatividad contable para el reconocimiento de ingresos, y al riesgo de un reconocimiento de ingresos en un período incorrecto, derivado a errores o por fraude.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría para esta cuestión clave incluyeron, entre otros, los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Probamos el control interno del ciclo de ingresos y realizamos procedimientos de auditoría sustantivos para las ventas del año, utilizando técnicas de muestreo estadístico, verificando que las transacciones de venta estuvieran soportadas con escrituras públicas, verificando que en las mismas, el Grupo no retenga ningún derecho legal sobre la propiedad, y no existan obligaciones de desempeño significativas pendientes de cumplir. • Revisamos las implicaciones de la adopción de la nueva norma de reconocimiento de ingresos. • Revisamos el corte de operaciones de los ingresos, así como eventos posteriores, para revisar la integridad de los ingresos. • Realizamos un muestreo de confirmación de escrituras, con Notarios Públicos, para validar la integridad de los ingresos del año. • Evaluamos lo adecuado de las revelaciones en los estados financieros consolidados.

PÁRRAFO DE ÉNFASIS

Llamamos la atención a la nota 3 de los estados financieros consolidados, en la cual se describe que al 1 de enero de 2018, el Grupo adoptó las nuevas NIIF 15 “ingresos de contratos con clientes”, 16 “Arrendamientos” y 9 “Instrumentos Financieros”, utilizando el método prospectivo. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.



OTRAS CUESTIONES

Los estados financieros consolidados del Grupo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y por los años terminados en esas fechas, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos, con fecha 3 de marzo de 2018.

Nuestra auditoría fue realizada con el propósito de formar nos una opinión sobre los estados financieros consolidados tomados en su conjunto. La información suplementaria, descrita como “Utilidad ajustada antes de intereses, impuestos depreciación y amortización (UAFIDA ajustada)”, y “Flujos libre de efectivo” incluida en la nota 22, y la “Conversión simplificada a dólares de los estados financieros consolidados” que se incluye en una columna adicional en los estados consolidados de situación financiera y de resultados y otros resultados integrales, y se describen en la nota 2.6, es presentada para propósito de análisis adicionales, y no es requerida como parte de los estados financieros consolidados. Dicha información, correspondiente al año 2018, ha sido sujeta a procedimientos de auditoría con el contexto de la auditoría de los estados financieros consolidados de 2018, y en nuestra opinión, se presenta razonablemente en todos los aspectos materiales en relación con los estados financieros consolidados de 2018 tomados en su conjunto.

OTRA INFORMACIÓN

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, así parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar este hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

RESPONSABILIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN Y DE LOS RESPONSABLES DEL GOBIERNO DE LA ENTIDAD EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libre de desviación material, debida a fraude o error.



En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del grupo para continuar como negocio en marcha revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar al Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Grupo.

RESPONSABILIDADES DE LOS AUDITORES EN LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, explicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una



opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o líneas de negocio dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la Administración, supervisión y desarrollo de la auditoría del grupo. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planeado y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

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

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

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

C.P.C. R. SERGIO LÓPEZ LARA

Monterrey, Nuevo León, a 26 de febrero de 2019.

SERVICIOS CORPORATIVOS JAVER, S. A. B. DE C. V. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016
(En miles de pesos)

	NOTA	MILES DE DÓLARES			
		(*) 2018	2018	2017	2016
ACTIVO					
Activo circulante:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 29,495	\$ 579,144	\$ 765,976	\$ 673,894
Cuentas por cobrar	7	45,761	898,516	860,237	1,436,866
Inventarios inmobiliarios	9	193,887	3,806,976	3,578,514	3,190,328
Pagos anticipados		24,490	480,862	503,430	409,095
Otros activos circulantes		6,658	130,714	105,146	65,129
Total de activo circulante		300,291	5,896,212	5,813,303	5,775,312
Cuentas por cobrar a largo plazo	7	916	17,993	109,120	-
Reservas territoriales	9	65,363	1,283,409	872,591	992,186
Derechos de uso, moldes y maquinaria y equipo	10	15,654	307,364	219,846	220,581
Instrumentos financieros derivados	11	8,170	160,415	284,666	231,609
Impuestos a la utilidad diferidos	16	31,272	614,024	-	-
Otros activos no circulantes		4,360	85,601	85,601	85,601
Total de activos		\$ 426,026	\$ 8,365,018	\$ 7,385,127	\$ 7,305,289
PASIVOS Y CAPITAL CONTABLE					
Pasivo circulante:					
Préstamos de instituciones financieras	12	\$ 5,496	\$ 107,916	\$ -	\$ -
Porción circulante del pasivo a largo plazo	12	2,128	41,789	27,267	27,051
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	13	75,208	1,476,679	1,568,945	1,594,665
Cuenta por pagar a parte relacionada	8	8	165	165	8
Anticipos de clientes		986	19,368	9,890	6,838
Impuestos a la utilidad por pagar		373	7,330	16,875	141,556
Intereses por pagar		3,965	77,861	76,912	81,189
Total de pasivo circulante		88,164	1,731,108	1,700,054	1,851,307
Deuda a largo plazo	12	158,864	3,119,289	2,971,214	3,075,658
Cuentas por pagar por compra de terrenos		604	11,868	23,803	31,297
Beneficios a los empleados	15	2,505	49,180	44,911	43,824
Impuestos a la utilidad diferidos	16	73,918	1,451,379	829,282	733,421
Total de pasivos		324,055	6,362,824	5,569,264	5,735,507
Capital contable:					
Capital social	17	58,169	1,142,151	1,130,486	151,596
Prima en emisión de acciones		372	7,296	-	1,680,018
Utilidades (pérdidas) acumuladas		44,728	878,231	647,629	(432,626)
Otras partidas de la utilidad integral	11, 15	(1,298)	(25,484)	37,748	170,794
Total de capital contable		101,971	2,002,194	1,815,863	1,569,782
Total de pasivos y capital contable		\$ 426,026	\$ 8,365,018	\$ 7,385,127	\$ 7,305,289

(*) Conversión a dólares estadounidenses (US\$) – Ver Nota 2.6.
Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.


ING. RENÉ MARTÍNEZ MARTÍNEZ
DIRECTOR GENERAL


C.P. FELIPE LOERA REYNA
DIRECTOR DE FINANZAS

SERVICIOS CORPORATIVOS JAVER, S. A. B. DE C. V. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016
(En miles de pesos, excepto utilidad por acción)

	NOTA	MILES DE DÓLARES, EXCEPTO UTILIDAD POR ACCIÓN			
		(*) 2018	2018	2017	2016
Ingresos	19	US\$ 432,986	\$ 8,321,080	\$ 7,562,985	\$ 7,051,874
Costo de ventas		321,215	6,173,076	5,598,124	5,198,687
Utilidad bruta		111,771	2,148,004	1,964,861	1,853,187
Gastos de venta, generales y de administración	20	(62,484)	(1,200,819)	(1,075,860)	(995,626)
Otros ingresos (gastos), neto		248	4,763	(880)	2,218
Gasto por intereses, neto		(21,877)	(420,422)	(376,483)	(769,048)
Ganancia (pérdida) cambiaria, neta		735	14,118	143,479	(556,462)
(Pérdida) ganancia en valuación y liquidación de instrumentos financieros derivados	11	(5,488)	(105,477)	99,891	163,633
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		22,905	440,167	755,008	(302,098)
Impuestos a la utilidad	16	(10,905)	(209,565)	(313,406)	(162,020)
Utilidad (pérdida) neta del año		12,000	230,602	441,602	(464,118)
Otras partidas de la utilidad (pérdida) integral del año:					
Partida que se reclasificará en el futuro a resultados – Pérdida neta en oberturas de flujo de efectivo, neto de impuestos					
	11	(3,339)	(64,162)	(133,224)	(35,336)
Partida que no se reclasificará en el futuro a resultados - Remediciones actuariales, neto de impuestos					
	15	48	930	178	1,534
Total de la utilidad (pérdida) integral del año		US\$ 8,709	\$ 167,370	\$ 308,556	\$ (497,920)
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción		US\$ 0.04	\$ 0.83	\$ 1.59	\$ (1.69)

El número promedio ponderado de acciones para determinar la utilidad básica por acción por los años terminados el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 fue de 277,844,035, 278,075,577 y 275,350,662, respectivamente; para la determinación de la utilidad por acción diluida, por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 el número promedio ponderado de acciones fue de 279,892,234 y 278,576,306, respectivamente. – Ver Nota 17 i.

(*) Conversión a dólares estadounidenses (US\$) – Ver Nota 2.6.
Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.


ING. RENÉ MARTÍNEZ MARTÍNEZ
DIRECTOR GENERAL


C.P. FELIPE LOERA REYNA
DIRECTOR DE FINANZAS

SERVICIOS CORPORATIVOS JAVER, S. A. B. DE C. V. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016
(En miles de pesos)

	CAPITAL SOCIAL	PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	UTILIDADES (PÉRDIDAS) ACUMULADAS	OTRAS PARTIDAS DE LA UTILIDAD INTEGRAL	TOTAL DE CAPITAL CONTABLE
Saldos al 1 de enero de 2016	\$ 100,000	\$ -	\$ 511,817	\$ 204,596	\$ 816,413
Emisión de acciones ordinarias	51,596	-	-	-	51,596
Prima de emisión de acciones	-	1,680,018	-	-	1,680,018
Dividendos decretados (Nota 17 h)	-	-	(475,000)	-	(475,000)
Recompra de acciones	-	-	(5,325)	-	(5,325)
Pérdida integral	-	-	(464,118)	(33,802)	(497,920)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	151,596	1,680,018	(432,626)	170,794	1,569,782
Capitalización de prima en emisión de acciones	975,190	(1,680,018)	704,828	-	-
Dividendos decretados (Nota 17 e)	-	-	(71,500)	-	(71,500)
Recompra de acciones	(13,161)	-	5,325	-	(7,836)
Emisión de acciones asociadas con el plan de pago basado en acciones	16,861	-	-	-	16,861
Utilidad integral	-	-	441,602	(133,046)	308,556
Saldos al 31 de diciembre de 2017	1,130,486	-	647,629	37,748	1,815,863
Recompra de acciones	(4,769)	-	-	-	(4,769)
Emisión de acciones asociadas con el plan de pago basado en acciones	16,434	7,296	-	-	23,730
Utilidad integral	-	-	230,602	(63,232)	167,370
Saldos al 31 de diciembre de 2018	\$ 1,142,151	\$ 7,296	\$ 878,231	\$ (25,484)	\$ 2,002,194

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

SERVICIOS CORPORATIVOS JAVER, S. A. B. DE C. V. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016
(En miles de pesos)

	2018	2017	2016
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	\$ 440,167	\$ 755,008	\$ (302,098)
Más (menos):			
Gasto por intereses, neto	420,422	376,483	769,048
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	105,477	(99,891)	(163,633)
Depreciación y amortización	73,073	45,013	56,662
(Ganancia) pérdida cambiaria no realizada	(19,272)	(140,576)	622,403
Pagos basados en acciones	23,730	16,861	-
Cambios en capital de trabajo:			
(Aumento) / disminución en:			
Cuentas por cobrar	52,848	467,509	110,065
Inventarios inmobiliarios y reservas territoriales	(476,662)	(227,527)	339,634
Otros activos circulantes	(19,063)	(52,563)	30,503
Pagos anticipados	(121,236)	(127,046)	(128,147)
Aumento / (disminución) en:			
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	(116,517)	222,579	(497,371)
Cuentas por pagar a parte relacionada	-	157	(4,503)
Anticipos de clientes	9,478	3,052	297
Flujos procedentes de actividades de operación	372,445	1,239,059	832,860
Impuestos a la utilidad pagados	(186,565)	(340,197)	(18,717)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación	185,880	898,862	814,143
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Moldes, maquinaria y equipo	(9,145)	(21,043)	(10,527)
Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de inversión	(9,145)	(21,043)	(10,527)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Obtención de préstamos de instituciones financieras	126,137	-	-
Pago de préstamos de instituciones financieras	(18,221)	-	-
Pago de préstamos a largo plazo	(39,082)	(40,009)	(2,506,076)
Intereses pagados	(439,970)	(382,575)	(437,342)
Emisión de acciones	7,537	-	1,739,037
Recompra de acciones	(4,769)	(7,836)	(5,325)
Cobro de instrumentos financieros derivados	-	32,238	233,698
Pago de comisión por instrumentos financieros derivados	-	(56,550)	(72,113)
Pago de dividendos	-	(328,900)	(217,199)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	\$ (368,368)	(783,632)	(1,265,320)
Efecto de las variaciones del tipo de cambio en el efectivo en moneda extranjera	4,801	(2,105)	-
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(186,832)	92,082	(461,704)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	765,976	673,894	1,135,598
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	\$ 579,144	\$ 765,976	\$ 673,894
Datos complementarios de actividades de inversión sin flujos de efectivo:			
Cuentas por pagar por la adquisición de activos fijos bajo arrendamiento financiero	\$ 163,759	\$ 31,588	\$ 29,943

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

SERVICIOS CORPORATIVOS JAVER, S. A. B. DE C. V. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016
(En miles de pesos, excepto que se indique otra denominación)

1. ENTIDAD QUE INFORMA

Servicios Corporativos Javer, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la Compañía o JAVER), es una compañía tenedora que, junto con sus subsidiarias, se dedica a la construcción y comercialización en México de vivienda de interés social, media y residencial. Su oficina matriz se localiza en Av. Juárez 1102, Piso34, Colonia Centro, Monterrey, Nuevo León, México, C.P. 64000. La Compañía inició operaciones en 1973 y en la actualidad es uno de los desarrolladores de viviendas líderes con base en el número de unidades vendidas a través del Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT).

Durante el mes de enero de 2016, derivado de la oferta pública inicial de acciones que se describe más adelante, la Compañía cambió el régimen de capital, dejando de ser una sociedad anónima promotora de inversión (S. A. P. I.) para convertirse en una sociedad anónima bursátil (S. A. B.) (Ver Nota 17).

1.1 SUBSIDIARIAS DE JAVER

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

COMERCIALIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES:
Casas Javer, S. A. de C. V.
Casas Javer de México, S. A. de C. V.
Casas Javer de Querétaro, S. A. de C. V.
Hogares Javer, S. A. de C. V. (fusionada con Casas Javer, S. A. de C. V. en enero de 2016)
Inmuebles para Ti, S. A. de C. V.
SERVICIOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN:
Urbanizaciones Javer del Noreste, S. A. de C. V.
SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN:
Construcción de Viviendas Javer, S. A. de C. V.
SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN:
Servicios Administrativos Javer, S. A. de C. V.
SERVICIOS FINANCIEROS:
Casas Consentidas Javer, S. A. de C. V., S. O. F. O. M., E. N. R.

2. BASES DE PREPARACIÓN

2.1 CUMPLIMIENTO CON LA NORMATIVIDAD CONTABLE

Los estados financieros consolidados (de aquí en adelante, los estados financieros) han sido preparados de conformidad con las normas internacionales de información financiera (NIIF o IFRS, por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad Financiera (IASB, por sus siglas en inglés), adoptadas por las entidades públicas en México de conformidad con las modificaciones a las Reglas para Compañías Públicas y otros Participantes del Mercado de Valores en México, establecidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

2.2 BASES DE MEDICIÓN

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por la revaluación de ciertos instrumentos financieros, que se miden a valor razonable, como se explica más adelante. El costo histórico se basa generalmente en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de la venta de un activo o la transferencia de un pasivo. El valor razonable se define como el precio que podría recibirse por vender un activo o pagar o transferir un pasivo en una transacción efectuada entre participantes del mercado en la fecha de la operación.

La siguiente partida del estado consolidado de situación financiera que fue medida a valor razonable fueron los instrumentos financieros derivados.

2.3 PRESENTACIÓN DE ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES

La Compañía presenta sus costos y gastos en los estados de resultados y otros resultados integrales atendiendo a su función, como es la práctica en la industria.

La Compañía optó por presentar el resultado integral en un solo estado que presenta en un único documento todos los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta, así como los Otros Resultados Integrales (ORI) y se denomina “Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales”

2.4 PRESENTACIÓN DE ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJO DE EFECTIVO

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

2.5 MONEDA FUNCIONAL Y DE INFORME

Los estados financieros consolidados adjuntos de la Compañía, se presentan en pesos mexicanos la cual representa su moneda funcional y moneda de registro. Toda la información es presentada en miles de pesos, excepto cuando se indique de otra manera.

Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros consolidados, cuando se hace referencia a pesos o “\$”, se trata de pesos mexicanos, y cuando se hace referencia a “US”, se trata de dólares de los Estados Unidos de América.

2.6 CONVERSIÓN A DÓLARES ESTADOUNIDENSES (US\$)

Los estados financieros consolidados están expresados en miles de pesos. Sin embargo, solamente para beneficio del lector, el estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2018 fue convertido a dólares estadounidenses al tipo de cambio de cierre de \$19.6350 y el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales por el año que terminó en esa fecha fue convertido a dólares estadounidenses al tipo de cambio promedio de \$19.2179, tipos de cambios usados por el Banco de la Reserva Federal de Nueva York. Esta conversión aritmética no debe interpretarse como que los importes expresados en pesos mexicanos pueden ser convertidos a dólares estadounidenses a dicho tipo de cambio o a cualquier otro tipo de cambio.

2.7 USO DE JUICIOS Y ESTIMACIONES

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere que la Administración efectúe estimaciones y suposiciones que afectan los importes registrados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones y suposiciones. Los juicios y estimaciones son revisados de manera regular. Los Cambios en juicios y estimaciones son recocidos prospectivamente.

rubros importantes sujetos a estas estimaciones y suposiciones incluyen las vidas útiles de derechos de uso moldes, maquinaria y equipo, mejoras a propiedades arrendadas, deterioro de activos de larga duración; las estimaciones de valuación de cuentas por cobrar, inventarios inmobiliarios, activos por impuestos a la utilidad diferidos, la valuación de instrumentos financieros, obligaciones laborales por beneficios definidos y contingencias.

2.8 DETERMINACIÓN DE VALORES JUSTOS

La Compañía ha establecido un marco de control respecto de la determinación de valores justos, lo cual incluye que quien está encargado de determinar dichos valores justos los reporte al Director de Finanzas.

El responsable de la determinación de los valores justos revisa regularmente, información observable y no observable de un mercado, así como información de terceras partes, como información de intermediarios financieros, cotización de servicios, para soportar las valuaciones de acuerdo con los requerimientos establecidos en NIIF, incluyendo el nivel jerárquico de acuerdo en el cual debe de ser clasificado.

Cuando se determina un valor justo de un activo o un pasivo, la Compañía usa en la medida de lo posible información observable en un mercado. Los valores justos son categorizados de acuerdo con la jerarquía de valores justos, de acuerdo con la información y a la técnica de valuación usada, como sigue:

Nivel 1: Precios de mercado (sin ajustarse) en mercados activos por activos y pasivos similares;

Nivel 2: Otra información diferente a precios de mercado detalladas en el nivel 1, que son observables para un activo o pasivo, directa (precios) o indirectamente (derivados de precios);

Nivel 3: Información que no está basada en precios de mercado observables.

Si la información para determinar el valor justo de un activo o pasivo usa información que cae en diferentes niveles, la determinación es medida de acuerdo con la jerarquización de los valores justos dentro de la categoría de menor nivel.

El uso de valores justos se ha incluido en los instrumentos financieros derivados (Nota 11):

3. CAMBIOS SIGNIFICATIVOS EN POLÍTICAS CONTABLES

En el año actual, la Compañía ha aplicado nuevas NIIF emitidos por el IASB, en sus estados financieros, que son obligatorios para los periodos contables a partir del 1 de enero de 2018.

IFRS 9 Instrumentos Financieros

A partir del 1 de enero de 2018, la IFRS 9 regula la clasificación y valuación de los activos y pasivos financieros, el registro de pérdidas de crédito esperadas en los activos financieros, así como los requerimientos para la contabilidad de coberturas; y reemplazó a la IAS 39, Instrumentos financieros: reconocimiento y valuación (“IAS 39”). La Compañía adoptó la IFRS 9 prospectivamente. Las políticas contables fueron cambiadas para cumplir con IFRS 9 (nota 4.2). Los cambios en requerimientos de la IFRS 9 se explican a continuación:

Entre otros aspectos, la IFRS 9 cambió las categorías de clasificación de activos financieros bajo IAS 39 y las sustituyó por categorías que reflejan mejor su método de valoración, las características de los flujos de efectivo contractuales y el modelo de negocio de la entidad para administrar sus activos financieros.

Los activos financieros de esta forma, pueden ser clasificados a costo amortizado, a valor razonable a través de otros resultados integrales, y a valor razonable a través de resultados:

- Efectivo y equivalentes de efectivo, clientes y otras cuentas por cobrar y otros activos financieros, que se clasificaban como “Préstamos y cuentas por cobrar” bajo la IAS 39, ahora se clasifican como “Mantenidos para cobro” bajo IFRS 9 y continúan siendo valorados a su costo amortizado.
- Las inversiones y cuentas por cobrar no circulantes que se clasificaban como “Mantenidas a vencimiento” y se valoraban a su costo amortizado bajo IAS 39, ahora se clasifican como activos “Mantenidos para cobro” bajo IFRS 9 y continúan siendo valorados a su costo amortizado.
- Las inversiones que se clasificaban como “Mantenidas para negociación” y se valoraban a valor razonable por el estado de resultados bajo IAS 39, ahora se clasifican como “Otras inversiones” bajo IFRS 9 y continúan valorándose a valor razonable por el estado de resultados.

Los instrumentos de deuda y otras obligaciones financieras continúan siendo clasificadas como “Préstamos” y se valoran a su costo amortizado bajo IFRS 9 y los instrumentos financieros derivados continúan siendo valorados a su valor razonable a través del estado de resultados bajo IFRS 9.

Debido a que el modelo de negocio de la Compañía es tener activos financieros “mantenidos para su cobro” (antes Préstamos y cuentas por cobrar) y no contaba a la fecha de adopción de esta norma con otro tipo de activos, la adopción de esta norma no implicó un cambio en la presentación de activos financieros de años anteriores o año actual.

La estimación del deterioro de las cuentas por cobrar se calcula bajo un modelo de pérdida esperada que contempla el reconocimiento de las pérdidas por deterioro a lo largo de toda la vida del activo. Debido a que las cuentas por cobrar no tienen un componente significativo de financiamiento y su plazo por lo general es menor a un año, se estableció un modelo de estimación de deterioro bajo un enfoque simplificado de pérdida esperada.

En adición, en el nuevo modelo de deterioro por pérdida de crédito esperada bajo IFRS 9, las pérdidas por deterioro por la totalidad de la duración de los activos financieros, incluyendo cuentas por cobrar a clientes, se reconocen cuando se origina el activo, y en cada fecha subsecuente de reporte, aún sin ocurrir un evento de crédito o si una pérdida aún no ha sido incurrida, considerando para su cuantificación, el historial de pérdidas y condiciones actuales, así como proyecciones razonables y justificables que afecten la cobrabilidad. La Compañía desarrollo un modelo de estimación de pérdidas esperadas aplicable a sus cuentas por cobrar, que toma en cuenta el comportamiento histórico y entorno económico, así como el riesgo crediticio y eventos estimados para cada portafolio y aplicó el enfoque simplificado en la adopción de la IFRS 9. Los clientes generalmente obtienen un préstamo con instituciones financieras o con INFONAVIT para adquirir una unidad de vivienda vendida por la Compañía. Por lo tanto, las cuentas por cobrar se deben principalmente a las instituciones financieras e INFONAVIT, donde las condiciones de pago establecen un corto período de tiempo después de que se transfiere el control de la casa (aproximadamente 45 días). La Compañía no tiene un historial de incumplimiento y no espera incumplimientos en periodos futuros debido a sus actividades comerciales con instituciones financieras e INFONAVIT. Para otros clientes (derivados de ventas de lotes comerciales, entre otros), la Compañía realiza un cálculo de las pérdidas esperadas en función del historial de incumplimiento y la gravedad de la pérdida de este tipo de clientes. En el modelo de pérdida esperada la Compañía en adición toma, para efectos de la determinación, de la severidad de la pérdida las garantías, que han otorgado en favor los clientes correspondientes. Después de aplicar la metodología descrita anteriormente, la Compañía concluyó que el cambio de modelo no fue material.

En relación con la contabilidad de coberturas bajo la IFRS 9, entre otros cambios, se dispensa a las entidades de practicar: a) el análisis retrospectivo de efectividad al inicio de la relación de cobertura; y b) el requerimiento para mantener una efectividad de entre 0.8 y 1.25 a cada fecha de reporte como condición para mantener la designación de cobertura, como lo requería la IAS 39. Con base en la IFRS 9, se puede establecer una relación de cobertura en la medida en que la entidad considere, con base en el análisis de todas las características de los elementos relacionados, que la cobertura será altamente efectiva en el futuro y que la relación de cobertura al inicio está

alineada con la estrategia de administración de riesgos reportada por la entidad. La IFRS 9 mantiene las mismas categorías contables de coberturas de flujos de efectivo, coberturas del valor razonable y coberturas de una inversión neta establecidas en la IAS 39, así como el requerimiento de reconocer la porción inefectiva de la cobertura en forma inmediata en el estado de resultados. Como resultado de la adopción de la IFRS 9 al 1 de enero de 2018, la Compañía llevó a cabo un análisis de sus instrumentos financieros derivados y determinó que los cambios en la contabilidad de coberturas descritos anteriormente no tuvieron impacto en la valoración ni el valor en libros de los activos y pasivos asociados a sus instrumentos financieros derivados y no existió efecto en las utilidades retenidas de la Compañía.

IFRS 15 Ingresos de Contratos con Clientes

La IFRS 15 establece un modelo integral único que las entidades deben de utilizar para contabilizar los ingresos que surgen de los contratos con los clientes. La IFRS 15 reemplaza la guía de reconocimiento de ingresos anterior, que incluye la NIC 18, "Ingresos", NIC 11, "Contratos de construcción y las Interpretaciones relacionadas", cuando se haga efectiva (Nota 4.15).

La Compañía ha evaluado los impactos derivados de la adopción de la IFRS 15, y decidió aplicar el método de efecto acumulativo, mediante el cual la Compañía aplicó la norma de forma retrospectiva a partir del 1 de enero de 2018, sin reestructurar la información financiera del año anterior. La nueva norma no tuvo impactos significativos en la información financiera.

IFRS 16 Arrendamientos

IFRS 16 introduce a un modelo integral para la identificación de los contratos de arrendamiento y su tratamiento contable en las posturas del arrendatario y arrendador. La IFRS 16 Arrendamientos fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la IAS 17 Arrendamientos actual, así como las interpretaciones relacionadas cuando ésta entre en vigor.

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

La Compañía optó por la adopción de la IFRS 16 a partir del 1 de enero de 2018, considerando que es permitida su adopción anticipada. Para la adopción de la IFRS 16, la Compañía ha seleccionado el método retrospectivo modificado que consiste en no reformular información comparativa y reconocer el efecto de la adopción inicial como un ajuste en las utilidades retenidas a la fecha de la aplicación inicial. La Compañía estimó el efecto de la adopción inicial a través de la determinación del pasivo considerando el valor presente de los pagos fijos por arrendamiento a la fecha de adopción considerando una tasa de descuento consistente en una tasa incremental de préstamos aplicable para contratos de arrendamiento con características, plazo remanente y clase del activo subyacente similares. Con respecto al reconocimiento del derecho de uso del activo subyacente, la Compañía aplicó el expediente práctico que consiste en reconocer el valor del derecho de uso a la fecha de aplicación inicial como el importe equivalente al pasivo estimado, ajustado por los pagos anticipados o importes acumulados por pagar de renta relacionados con los arrendamientos reconocidos en el estado de situación financiera antes de la adopción inicial de la IFRS 16. Los efectos iniciales de adopción de la IFRS 16 al 1 de enero de 2018 fueron el reconocimiento de un pasivo y derechos de uso por \$120,967, la porción circulante de dicho pasivo ascendió a \$8,265.

4. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas contables que se muestran a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros que se presentan, y han sido aplicadas consistentemente por la Compañía, excepto por lo que se indica en la Nota 3 que incluye los cambios significativos en políticas contables:

4.1 BASES DE CONSOLIDACIÓN

Los estados financieros incluyen los estados financieros de JAVER y sus Subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando JAVER: a) tiene poder sobre una entidad, b) está expuesto, o tiene los derechos, a los retornos variables derivados de su participación en dicha entidad y, c) tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la compañía en que invierte.

Los resultados de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en el estado de resultados y otros resultados integrales, desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de venta, según sea el caso. La utilidad integral total de las subsidiarias se atribuye a los dueños de la Compañía y a intereses no controladores (en la medida que sea posible identificarla), aun cuando esto resulte en que los intereses no controladores tengan un saldo deficitario.

Todas las transacciones y saldos entre las compañías son eliminados en la consolidación de los estados financieros.

La Nota 1.1 a los estados financieros muestra las subsidiarias en las que JAVER posee una participación controladora.

4.1.1 INTERESES EN OPERACIONES CONJUNTAS (FIDEICOMISOS DE TERRENOS PARA EL DESARROLLO DE FRACCIONAMIENTOS)

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

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

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

La Compañía contabiliza los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados con su participación en una operación conjunta de conformidad con las IFRS, solo en la medida de su participación.

4.2 ACTIVOS FINANCIEROS

Como se menciona en la Nota 3, la IFRS 9 fue adoptada por la Compañía prospectivamente para el periodo que inició el 1 de enero de 2018. Las políticas contables bajo la IFRS 9 se describen a continuación:

La Compañía clasifica y mide subsecuentemente sus activos financieros en función del modelo de negocio de la Compañía para administrar sus activos financieros, así como de las características de los flujos de efectivo contractuales de dichos activos. De esta forma, los activos financieros pueden ser clasificados a costo amortizado, a valor razonable a través de otros resultados integrales, y a valor razonable a través de resultados.

La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento de su reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de manera normal se reconocen y se dan de baja con base en la fecha de la negociación, y requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por los reglamentos o acuerdos del mercado.

CLASES DE ACTIVOS FINANCIEROS BAJO NIIF 9, VIGENTES A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2018.

4.2.1 ACTIVOS FINANCIEROS A COSTO AMORTIZADO

Los activos financieros a costo amortizado son aquellos que i) se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener dichos activos para obtener los flujos de efectivo contractuales y ii) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Para determinar la clasificación, la Compañía evalúa los objetivos de la administración para la gestión de activos financieros y revisa las cláusulas contractuales de los activos financieros.

4.2.2 ACTIVOS FINANCIEROS A SU VALOR RAZONABLE A TRAVÉS DE RESULTADOS

Los activos financieros a su valor razonable a través de resultados son activos financieros mantenidos para negociación. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si es adquirido principalmente con el propósito de ser vendido en el corto plazo. Los derivados también se clasifican como mantenidos para negociación a menos que sean designados como coberturas.

Los activos financieros registrados a valor razonable a través de resultados se reconocen inicialmente a su valor razonable y los costos por transacción se registran como gasto en el estado consolidado de resultados. Las ganancias o pérdidas por cambios en el valor razonable de estos activos se presentan en los resultados del período en que se incurrían.

4.2.3 ACTIVOS FINANCIEROS A SU VALOR RAZONABLE A TRAVÉS DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Los activos financieros a su valor razonable a través de otros resultados integrales, son aquellos cuyo modelo de negocio se basa en obtener flujos de efectivo contractuales y vender activos financieros, además de que sus condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no mantiene activos financieros para ser medidos a su valor razonable a través de otros resultados integrales.

4.2.4 DETERIORO DE ACTIVOS FINANCIEROS

La NIIF 9 requiere la aplicación del modelo de pérdida crediticia esperada para la evaluación y registro de deterioro de activos financieros no derivados. Esto requiere que se aplique juicio considerable con respecto a la manera en la que los cambios en los factores económicos afectan la pérdida de crédito esperada (PCE).

La estimación del deterioro de las cuentas por cobrar se calcula bajo un modelo de pérdida esperada que contempla el reconocimiento de las pérdidas por deterioro a lo largo de toda la vida del activo para lo anterior, la Compañía utiliza el concepto de la probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida para la determinación del factor del deterioro para aplicar a cada portafolio con los que cuenta.

Debido a que las cuentas por cobrar no tienen un componente significativo de financiamiento ya que su plazo por lo general es menor a un año, se estableció un modelo de estimación de deterioro bajo un enfoque simplificado de pérdida esperada.

La Compañía seleccionó un modelo colectivo para calcular la pérdida esperada de sus cuentas por cobrar. En la estimación del deterioro bajo el modelo colectivo se definió una probabilidad de incumplimiento ponderada para calcular la pérdida esperada con base en información histórica de la cobranza de sus clientes. Adicionalmente, la Compañía considera información razonable y sustentable que sea relevante y que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado; esto incluye información tanto cualitativa como cuantitativa y análisis cualitativo basado en la experiencia histórica de la Compañía y en su juicio del riesgo crediticio para incorporar el ajuste de la expectativa futura en el modelo.

La Compañía evalúa en cada fecha de reporte la razonabilidad para determinar si hubo evidencia objetiva de deterioro, así como variables macroeconómicas que pudieran afectar la cobranza de los saldos pendientes por parte de sus clientes. Algunas evidencias objetivas de que los activos financieros estaban deteriorados incluyen, la falta de pago o morosidad de un deudor; reestructuración de los términos contractuales de un deudor bajo condiciones que la Compañía no consideraría bajo otras circunstancias; indicaciones de que un deudor o cliente entrará en quiebra; cambios adversos en el estatus de pagos de deudores o clientes; o información evidente que indique que hubo una disminución medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

La Compañía reconoce en el resultado del período, la disminución o el incremento en la estimación por pérdidas crediticias esperadas al final del período, como una ganancia o pérdida por deterioro de valor.

La Compañía evalúa el modelo de deterioro y los insumos utilizados en el mismo por lo menos una vez cada tres meses, con el fin de asegurar que permanezcan vigentes en base a la situación actual del portafolio.

4.3 INVENTARIOS INMOBILIARIOS

Los inventarios inmobiliarios se valúan al menor de su costo de adquisición (en el caso de los terrenos en desarrollo, incluye además de los terrenos, los costos incurridos para el desarrollo del proyecto más costos por incurrir) o valor neto de realización. El valor neto de realización representa el precio estimado de venta de los inventarios menos los gastos directos para su venta.

La Compañía clasifica sus reservas territoriales como un activo a largo plazo y las transfiere a un activo circulante como terreno en proceso de desarrollo dentro del rubro de inventarios, cuando la administración comienza el desarrollo y que con base en sus planes operativos la venta de casas por construirse se espera que se realice en un período de un año.

En adición, cuando la Compañía realiza anticipos para la compra de reservas territoriales, y a fideicomisos para el desarrollo de terrenos, los pagos efectuados por este concepto se registran dentro del rubro pagos anticipados, atendiendo a la fecha en la que espera entre en fase de terrenos en desarrollo, los mismos se clasifican a corto o a largo plazo.

4.4 DERECHOS DE USO, MOLDES Y MAQUINARIA Y EQUIPO

Los derechos de uso, moldes, maquinaria y equipo se registran al costo de adquisición. La depreciación de la maquinaria y equipo se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil de los activos, como sigue:

	AÑOS
Derecho de uso	5 – 10
Adaptaciones en locales arrendados	20
Maquinaria y equipo	10
Mobiliario y equipo de oficina	10
Equipo de cómputo	3
Camiones y equipo de transporte	4

La depreciación se reconoce en resultados para registrar el uso y desgaste de los activos menos sus valores residuales durante sus vidas útiles. Las vidas útiles estimadas, los valores residuales y método de depreciación se revisan al final de cada período, dando efecto a cualquier cambio en la estimación sobre una base prospectiva.

La depreciación de los moldes para construcción de casas (unidades) se calcula de acuerdo con las unidades producidas en el ejercicio en relación con la producción total estimada de los moldes, durante su vida de servicio. La depreciación de 2018, 2017 y 2016 representó una tasa promedio de depreciación del 5.5%, 3.4% y 4.5%, respectivamente, del valor total de dichos moldes.

La ganancia o pérdida que surge de la disposición o retiro de una partida de derechos de uso, moldes y maquinaria y equipo se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por su venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados del ejercicio.

4.5 DETERIORO DE ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN

Al final de cada período, la Compañía revisa los valores en libros de los activos de larga duración a fin de determinar si existe un indicio de que éstos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo en forma individual, se estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se pueda identificar una base razonable y consistente de asignación del valor de recuperación, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan al grupo más pequeño de unidad generadora de efectivo, para los que se identifica una base de distribución razonable y consistente.

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

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados. Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 no se identificó deterioro alguno.

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

4.6 INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

La Compañía contrata una variedad de instrumentos financieros para administrar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés y tipos de cambio, incluyendo contratos forward de moneda extranjera, y swaps de tasa de interés y divisas (cross currency swaps y full cross currency swaps). En la Nota 11 se detallan los instrumentos financieros derivados usados por la Compañía.

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable con base en métodos de valuación ampliamente aceptados en el ámbito financiero. La Compañía contrata forwards de moneda extranjera y swaps de tasas de interés y divisas. El valor razonable de estos instrumentos se determina con base al valor presente de los flujos de efectivo. Este método consiste en estimar los flujos de efectivo futuros de los derivados de acuerdo con los tipos de cambio y/o tasas de referencia de la operación y descontar esos flujos con la curva de mercado apropiada para estimar el valor presente. Adicionalmente, la Compañía utiliza fuentes de información reconocidas para obtener los factores de riesgo. Todos los derivados de la Compañía se clasifican en el Nivel 2 de la jerarquía del valor razonable establecido por la norma internacional de información financiera 7, "Instrumentos Financieros: Información a Revelar". Las mediciones de valor razonable de Nivel 2, son aquellas derivadas de información diferente a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1 (derivadas de precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos) que se pueden observar para el activo o pasivo, ya sea de manera directa (p. ej., como precios) o indirecta (p. ej., derivado de precios).

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

Los derivados implícitos, que no se encuentran alojados en un activo financiero, se separan del contrato principal y se contabilizan por separado si las características económicas y riesgos del contrato principal y el derivado implícito no están estrechamente relacionados. Un instrumento separado con los mismos términos que el derivado implícito satisface la definición de un derivado, y el instrumento combinado no se valúa a su valor razonable a través de resultados. Cuando se trata de derivados implícitos alojados en activos financieros, el instrumento financiero en su totalidad sigue la contabilidad de acuerdo a la clasificación y medición establecida en la NIIF 9 para activos financieros.

4.6.1 CONTABILIDAD DE COBERTURAS

La Compañía designa ciertos instrumentos financieros, que incluyen derivados y no derivados con respecto al riesgo de moneda extranjera, ya sea como coberturas de valor razonable o como coberturas de flujos de efectivo. Las coberturas de riesgo cambiario sobre compromisos firmes se contabilizan como coberturas de flujos de efectivo.

Al inicio de la relación de cobertura, la Compañía documenta formalmente la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de administración de riesgo y su estrategia para realizar operaciones de cobertura. Además, al inicio de

la cobertura y de manera continua, la Compañía realiza pruebas para determinar si el instrumento de cobertura es altamente efectivo al compensar cambios en los valores razonables o flujos de efectivo del derivado y la partida cubierta.

Para la evaluación de las coberturas, la Compañía sigue los lineamientos establecidos en la NIIF 9, el cual requiere un análisis más robusto y de forma cualitativa y requiere alinear todas las relaciones de cobertura con la estrategia de administración de riesgos. La Compañía contrata y designa sus instrumentos financieros derivados como coberturas, de acuerdo con lo establecido en su política de riesgos.

La Compañía documenta formalmente la relación entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, incluyendo los objetivos y estrategia de administración de riesgos para llevar a cabo la transacción de cobertura, así como los métodos que se emplearán para evaluar la efectividad de la operación de cobertura y las posibles fuentes de ineffectividad, siendo la posible fuente la siguiente: cambio en las condiciones del préstamo originalmente cubierto. En caso de una ineffectividad usualmente la administración de la Compañía toma estrategias para balancear nuevamente la efectividad de los instrumentos adecuando las condiciones de los instrumentos financieros derivados de acuerdo con las condiciones de la deuda actual.

4.6.2 COBERTURAS DE FLUJO DE EFECTIVO

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que son designados y califican como coberturas de flujo de efectivo, se reconoce en el capital contable en el rubro de "Otras partidas de la utilidad (pérdida) integral del año" y se acumula en la partida de valuación de instrumentos financieros derivados. La ganancia o pérdida relacionada con la porción no efectiva se reconoce inmediatamente en los resultados del año y se incluye en la (pérdida) ganancia en valuación de instrumentos financieros derivados dentro de los estados de resultados y otros resultados integrales.

Los montos previamente reconocidos en "Otras partidas de la utilidad (pérdida) integral del año" y acumulados en el capital contable se reclasifican a la ganancia o pérdida en los períodos en que la partida cubierta se reconoce en resultados, en el mismo rubro del estado de resultados y otros resultados integrales, que la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando el pronóstico de cobertura resulta en el reconocimiento de un activo o un pasivo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente reconocidas en "Otras partidas de la utilidad (pérdida) integral del año" y acumuladas en capital contable se traspasan del capital contable y se incluyen en la medición inicial del costo del activo o pasivo no financiero.

La contabilidad de coberturas se suspende cuando la Compañía cancela la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura expira o se vende, termina o se ha ejercido, o cuando ya no califica para la contabilidad de coberturas. Cualquier ganancia o pérdida reconocida en "Otras partidas de la utilidad (pérdida) integral del año" y acumulada en capital contable, permanece en el capital contable y se reconoce cuando la transacción se ha efectuado y es reconocida en resultados. Cuando ya no se espera que ocurra un pronóstico de cobertura, la ganancia o pérdida acumulada en el capital contable se reconoce inmediatamente en resultados.

4.6.3 COBERTURAS DE VALOR RAZONABLE

Los cambios en el valor razonable de derivados que son designados y califican como coberturas de valor razonable se reconocen en los resultados inmediatamente, junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o pasivo cubierto que sea atribuible al riesgo cubierto. El cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura y el cambio en la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto son reconocidos en el rubro del estado de resultados y otros resultados integrales relacionado con la partida cubierta.

La contabilidad de coberturas se suspende cuando la Compañía cancela la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura expira o se vende, termina o se ha ejercido, o cuando ya no califica para la contabilidad de coberturas. El ajuste del valor razonable al valor contable de la partida cubierta que surge del riesgo cubierto se amortiza en resultados a partir de esa fecha.

4.7 COSTOS ATRIBUIBLES A PRÉSTAMOS

La Compañía construye la mayoría de las casas de manera similar con base en un diseño estándar. Para construir casas de interés social, la Compañía compra y utiliza moldes para crear la estructura y el techo, después de que se hayan puesto los cimientos de concreto.

La Compañía estima desde que inicia un proyecto en desarrollo hasta el comienzo de la comercializarlo de las viviendas es menor a un año, en adición a que dichos proyectos se realizan en cantidades importantes y sobre una base repetitiva, razón por la cual no está sujeta a capitalización de intereses por préstamos.

4.8 CUENTAS POR PAGAR POR COMPRA DE TERRENOS

La Compañía ha celebrado contratos para adquirir terrenos, pagaderos principalmente en pesos mexicanos que no generan intereses, con varios vencimientos hasta el 2021. La porción circulante de estas cuentas por pagar se presenta bajo el rubro “Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar” en los estados de posición financiera, y las cuentas por pagar a largo plazo se presentan, valuadas a su valor presente, como un rubro separado en dichos estados.

4.9 BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Conforme a la Ley Federal del Trabajo, la Compañía otorga beneficios de primas de antigüedad a sus empleados bajo ciertas circunstancias. Estos beneficios, a los cuales los empleados no contribuyen, consisten en un pago único de 12 días de salario por cada año de servicio prestado (utilizando el salario más reciente del empleado, sin exceder dos veces el salario mínimo oficial), pagadero a todos los empleados con 15 o más años de servicio, así como a ciertos empleados que fueron despedidos contra su voluntad antes de que se les haya adjudicado el beneficio de primas de antigüedad. Adicionalmente, durante 2012 se estableció un plan de beneficios acumulados al retiro definido para ciertos empleados que califiquen para tal fin, cuando los empleados alcancen la fecha de retiro a los 65 años de edad. Los costos asociados con estos beneficios se determinan con base en cálculos actuariales utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Estos planes de beneficios definidos se calculan por separado para cada plan, estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los períodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones de la Compañía. La Compañía reconoce las ganancias y pérdidas actuariales derivadas de los planes de beneficios definidos en la cuenta de utilidad integral dentro del capital contable en el período en que ocurren y nunca se reciclan a resultados.

Los beneficios al término de la relación laboral no asociados a un evento de reestructura como son las indemnizaciones legales se reconocen dentro de los resultados de operación del periodo en que se incurren. Se reconoce un pasivo por beneficios de terminación y un costo o gasto cuando la Compañía no tiene una alternativa realista diferente afrontar los pagos y cuando cumple con las condiciones para reconocer los costos de una reestructuración lo que ocurra primero.

4.10 PLAN DE BONO PAGADO EN ACCIONES

El plan de bono para ejecutivos se basa en el cumplimiento de ciertas métricas establecidas anualmente por la administración, el monto del bono se determina con base en el nivel de responsabilidad de cada participante, y se concede al empleado elegible anualmente y después de retener los impuestos aplicables, pagadero en acciones de Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V.

En la Asamblea General de Accionistas celebra el 29 de abril de 2016, se aprobó la implementación de un plan de acciones para ciertos ejecutivos de la Compañía, mismo que fue ratificado en la Asamblea General de Accionistas del 27 de abril de 2017, siendo los resultados obtenidos en el ejercicio 2016 los primeros para evaluar el cumplimiento, dicha evaluación fue realizada durante el mes de mayo de 2017.

4.11 IMPUESTOS A LA UTILIDAD

Los impuestos a la utilidad comprenden el impuesto causado por pagar del año y el impuesto diferido relativo.

4.11.1 IMPUESTO CAUSADO

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

4.11.2 IMPUESTO A LA UTILIDAD DIFERIDO

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

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

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del período sobre el que se informa. El reconocimiento de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que la Compañía espera, al final del período, para recuperar o liquidar el valor contable de sus activos y pasivos.

4.11.3 IMPUESTOS CAUSADOS Y DIFERIDOS DEL PERÍODO

Los impuestos causados y diferidos se reconocen en los resultados, excepto cuando se refieren a partidas que son reconocidas en el rubro de “Otras partidas de la utilidad (pérdida) integral del año” o directamente en capital contable, en cuyo caso el impuesto causado y diferido también se reconoce en “Otras partidas de la utilidad (pérdida) integral del año” o directamente en capital contable, respectivamente.

4.12 PASIVOS FINANCIEROS

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros reconocidos a su costo amortizado o a valor razonable con cambios reconocidos en los resultados.

4.12.1 PASIVOS FINANCIEROS RECONOCIDOS A SU COSTO AMORTIZADO

Los pasivos financieros reconocidos a su costo amortizado, incluyendo los préstamos, se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción.

Otros pasivos financieros son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, y se reconocen los gastos por interés sobre una base de rendimiento efectivo.

4.12.2 PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS RECONOCIDOS EN LOS RESULTADOS

Es un pasivo que se clasifica como mantenido con fines de negociación o se designa como a valor razonable con cambios reconocidos en los resultados.

Estos pasivos se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de la remediación en el estado de resultados. La ganancia o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del pasivo financiero.

4.12.3 BAJA DE PASIVOS FINANCIEROS

La Compañía da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Compañía se cumplen, cancelan o expiran.

4.13 ARRENDAMIENTOS

Se reconoce un activo por derecho de uso en los casos en los que la Compañía arrienda diferentes clases de activos como oficinas administrativas, bodegas, equipo de cómputo, mobiliario y equipo y otra maquinaria. La Compañía mide el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos mínimos futuros utilizando una tasa de descuento implícita en el arrendamiento o en su caso la tasa incrementar por préstamos del arrendamiento, en caso de pagos fijos o incentivos, precio de ejercicio de una opción de compra, entre otros, estos son tomados en cuenta como parte de los pagos al momento de determinar los pagos mínimos futuros. Los pagos mínimos futuros toman en consideración además del tiempo original establecido en el contrato de arrendamiento, las posibles renegociaciones que razonablemente la Compañía espera ejercer.

El costo del activo por derecho de uso se compone por la medición inicial del pasivo por arrendamiento descrita en el párrafo anterior, más los costos directos iniciales incurridos, los costos a incurrir por obligaciones de retiro de activos o restauración de sitios, menos incentivos recibidos en el arrendamiento.

La Compañía evaluó las exenciones que permiten no reconocer un activo y un pasivo como se describió previamente, definiendo que en dichas excepciones incluirá aquellos contratos de arrendamiento con un plazo menor a 12 meses (siempre que no contengan opciones de compra ni de renovación de plazo) y aquellos contratos en los que la adquisición de un activo individual del contrato es de bajo valor.

4.14 PROVISIONES

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

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación para liquidar la obligación presente al final del período, teniendo en cuenta los riesgos e incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se evalúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor contable representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del tiempo del dinero es significativo).

Cuando se espera que se recupere alguno o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo, si existe certeza que se recibirá el desembolso y si el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuada confiablemente.

4.15 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

La Compañía sigue los lineamientos incorporados en la norma bajo el enfoque de los 5 pasos para el reconocimiento de ingresos:

- Paso 1: identificación del contrato con un cliente
- Paso 2: Identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato
- Paso 3: Determinación del precio de la transacción
- Paso 4: Asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño en el contrato
- Paso 5: Reconocimiento de los ingresos cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño

Según la NIIF 15, una entidad reconoce los ingresos cuando (o a medida que) se cumple una obligación de desempeño, es decir, cuando el “control” de los bienes o servicios subyacentes a la obligación de desempeño particular se transfiere al cliente.

La Compañía reconoce los ingresos provenientes principalmente de venta de casas habitación y otros menores (lotes comerciales).

Ambos tipos de ingresos se reconocen en un solo momento en el tiempo, usualmente cuando el cliente acepta tomar el control de la propiedad, lo cual ocurre cuando se firma la escritura pública de la propiedad.

Los incentivos y otras promociones comerciales relacionados con las ventas de casas habitación y lotes comerciales son reconocidas dentro del precio final de venta al momento que el control de la propiedad es transferido.

4.16 BENEFICIOS DIRECTOS A LOS EMPLEADOS

Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales y se reconoce el pasivo conforme se devenga. Estos beneficios incluyen principalmente la participación de los trabajadores en las utilidades por pagar, ausencias compensadas, como vacaciones y prima vacacional, e incentivos.

4.17 UTILIDAD (PÉRDIDA) POR ACCIÓN

La utilidad (pérdida) básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Compañía mantuvo acciones que potencialmente puedan ser diluidas, sin embargo, la diferencia de dichas acciones con las ordinarias no fueron materiales. Por el año 2016, la Compañía no mantuvo acciones que potencialmente puedan ser diluidas.

4.18 PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES (PTU)

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en los rubros de gastos de venta, generales y de administración en los estados de resultados y otros resultados integrales adjuntos.

4.19 OPERACIONES EN MONEDA EXTRANJERA

Los estados financieros de la Compañía se presentan en la moneda del entorno económico principal en el que opera la Compañía (su moneda funcional). Para efectos de los estados financieros, los resultados y posición financiera de cada una de las subsidiarias de la Compañía se expresan en pesos mexicanos, que es la moneda funcional y de reporte para los estados financieros.

Las diferencias cambiarias se reconocen en los resultados del período en que se incurren, excepto por las diferencias cambiarias en operaciones realizadas para cubrir ciertos riesgos cambiarios. (Ver Nota 11) para las políticas contables de coberturas), que son clasificadas como coberturas de flujo.

5. ADMINISTRACIÓN DE CAPITAL

La Compañía gestiona su financiamiento principalmente para asegurar que se cubran los requerimientos financieros para continuar como negocio en marcha, así como para satisfacer los objetivos de su crecimiento con el fin de maximizar los beneficios de los accionistas y para mantener una estructura de capital óptima. La Compañía gestiona la estructura de capital y realiza ajustes considerando los cambios en las condiciones económicas, sus actividades comerciales, de inversión y planes de crecimiento y las características de riesgo de los activos subyacentes.

La Administración de la Compañía evalúa mensualmente la deuda financiera neta, los gastos por intereses y su relación con el UAFIDA ajustada (que representa la utilidad neta, excluyendo: (i) la depreciación y amortización; (ii) gasto por intereses, neto; (iii) la ganancia (pérdida) cambiaria, neta; (iv) la ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados; (v) los impuestos a la utilidad; (vi) los otros (gastos) ingresos, netos; (vii) el gasto por el plan de compensaciones a ejecutivos y (viii) la participación de los trabajadores en la utilidad). La Compañía administra su endeudamiento a través de mantener una razón neta de efectivo no mayor a 3.00 veces el UAFIDA, en caso de excederlo el Consejo de Administración debe autorizar cualquier solicitud de deuda adicional. Los índices al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, fueron 2.19, 2.39 y 2.39, respectivamente. La UAFIDA ajustada, no es una medición del desempeño definida en IFRS. La definición presentada por la Compañía pudiera no ser comparable con otras mediciones de desempeño similares en concepto y revelaciones usadas por otras compañías.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo, el efectivo incluye efectivo disponible en bancos e inversiones temporales. Las inversiones temporales de gran liquidez se mantienen en posiciones de efectivo de un día. El efectivo al final del período, como se muestra en los estados consolidados de flujos de efectivo, puede conciliarse con las partidas en los estados consolidados de posición financiera como sigue:

	2018	2017	2016
Efectivo y bancos	\$ 223,571	\$ 101,790	\$ 38,833
Inversiones temporales	355,573	664,186	635,061
	\$ 579,144	\$ 765,976	\$ 673,894

7. CUENTAS POR COBRAR

	2018	2017	2016
INFONAVIT	\$ 509,121	\$ 413,452	\$ 812,402
Otros créditos	59,521	92,258	90,121
Lotes comerciales	272,007	290,062	424,480
Otros	175,285	159,472	177,840
	1,015,934	955,244	1,504,843
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(117,418)	(95,007)	(67,977)
	\$ 898,516	\$ 860,237	\$ 1,436,866

7.1 CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES

El período de crédito promedio para la venta de casas es de aproximadamente 45 días.

La mayoría del financiamiento para la vivienda de interés social en México ha sido otorgado por el INFONAVIT, los otros créditos se refieren a cuentas por cobrar por ventas de casas, a través de Instituciones Financieras y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOMES), que proveen financiamiento a individuos que requieren créditos para comprar una casa, y del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), entidad similar al INFONAVIT que atiende las necesidades de crédito del sector de los trabajadores del gobierno. La Compañía depende de la disponibilidad del financiamiento hipotecario que otorgan los proveedores de créditos hipotecarios para efectuar todas sus ventas. La exposición de la Compañía por crédito de sus contrapartes es continuamente monitoreada. La exposición de la Compañía por crédito de sus contrapartes es continuamente monitoreada, para el caso de INFONAVIT y otros créditos con instituciones financieras, basados en la calidad crediticia y a la historia de la Compañía no se tiene una expectativa de pérdida esperada. Para el demás tipos de cartera, después del análisis de sus garantías la tasa de pérdida promedio ponderado fue entre 26–37%.

A continuación, se presenta un análisis de la antigüedad de saldos de cuentas por cobrar a clientes al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016:

	NO VENCIDO	A 30 DÍAS	31 A 60 DÍAS	MÁS DE 60 DÍAS
2018	\$ 663,919	\$ 72,634	\$ 8,214	\$ 271,167
2017	\$ 690,916	\$ 59,712	\$ 3,534	\$ 201,082
2016	\$ 1,181,600	\$ 64,580	\$ 20,978	\$ 237,685

7.2 MOVIMIENTO DE LA ESTIMACIÓN PARA CUENTAS DE COBRO DUDOSO

	2018	2017	2016
Saldo al inicio del año	\$ 95,007	\$ 67,977	\$ 65,157
Incremento del año	22,642	27,567	18,000
Aplicaciones	(231)	(537)	(15,180)
Saldo al final del año	\$ 117,418	\$ 95,007	\$ 67,977

7.3 CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por cobrar a largo plazo presentadas en el estado consolidado de posición financiera corresponden a la venta de Lotes Comerciales.

8. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Los detalles de las transacciones y saldos entre la Compañía y otras partes relacionadas se presentan a continuación:

8.1 TRANSACCIONES

	2018	2017	2016
Ingresos por venta de lotes comerciales ⁽¹⁾	\$ 1,986	\$ –	\$ –
Ingreso por interés ⁽²⁾	–	–	47
Gasto por servicios de urbanización ⁽²⁾	(1,337)	(1,093)	(2,860)
Gastos por servicios administrativos ⁽²⁾	(972)	(535)	(127)
Gasto por interés ⁽²⁾	(6,674)	–	–

⁽¹⁾ Venta de lote comercial a ejecutivo de la Compañía, al 31 de diciembre de 2018 la cuenta por cobrar por esta operación es por \$1,490, la cual se encuentra registrada dentro de las cuentas por cobrar a corto y largo plazo por \$795 y \$695, respectivamente.

⁽²⁾ Durante 2018, 2017 y 2016 la Compañía realizó las siguientes transacciones con una afiliada de Casas Javer, S. A. de C. V. y con partes relacionadas de terceros, éstas últimas son entidades controladas por Corporativo SMS, S. A. de C. V., una compañía propiedad de un accionista de JAVER.

8.2 SALDOS POR PAGAR CON PARTE RELACIONADA AL 31 DE DICIEMBRE:

	2018	2017	2016
Desarrolladora y Urbanizadora Las Láminas, S. A. de C. V. ⁽¹⁾	\$ 165	\$ 165	\$ 8

⁽¹⁾ 99.9% propiedad de un accionista de JAVER y se dedica a la infraestructura para desarrollos habitacionales.

	2018	2017	2016
Inmobiliaria Torre M, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	\$ 72,115	\$ -	\$ -
Administración de Proyectos y Servicios en Condominio, S.C. ⁽¹⁾	7,126	-	-
	\$ 79,241	\$ -	\$ -

⁽¹⁾ Estos saldos corresponden al pasivo por derechos de uso por la renta de las oficinas corporativas y se presentan en la deuda a largo plazo dentro de la sección contratos de arrendamiento financiero (ver Nota 3) y su correspondiente porción circulante.

8.3 COMPENSACIÓN A PERSONAL ADMINISTRATIVO CLAVE

La remuneración a directores y miembros del consejo de administración durante el año fue como sigue:

	2018	2017	2016
Honorarios, sueldos y otras prestaciones	\$ 83,479	\$ 73,674	\$ 54,532

9. INVENTARIOS INMOBILIARIOS Y RESERVAS TERRITORIALES

	TERRENO EN PROCESO DE DESARROLLO	CASAS EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN	URBANIZACIÓN Y EQUIPAMIENTO	TOTAL
Saldos al 31 de diciembre de 2015	\$ 1,373,407	\$ 854,937	\$ 1,070,800	\$ 3,299,144
Adiciones / compras	109,481	2,825,321	1,398,774	4,333,576
Transferencia de reservas territoriales	427,685	-	-	427,685
Venta	(789,855)	(2,682,840)	(1,397,382)	(4,870,077)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	1,120,718	997,418	1,072,192	3,190,328
Adiciones / compras	236,562	3,368,770	1,651,176	5,256,508
Transferencia de reservas territoriales	330,036	-	-	330,036
Ventas	(635,836)	(3,395,548)	(1,166,974)	(5,198,358)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	1,051,480	970,640	1,556,394	3,578,514
Adiciones / compras	627	3,448,889	1,778,048	5,227,564
Transferencia de reservas territoriales	763,228	-	-	763,228
Ventas ⁽¹⁾	(709,277)	(3,433,486)	(1,619,567)	(5,762,330)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	\$ 1,106,058	\$ 986,043	\$ 1,714,875	\$ 3,806,976

⁽¹⁾ En adición al costo de ventas de terrenos, construcción y urbanización, el costo de ventas incluye, gastos por nómina en un 4% y otros costos en un 3%, del total del costo de ventas por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, respectivamente.

10.1 RESERVAS TERRITORIALES

Se refiere a las reservas de terrenos en breña que la Compañía pretende desarrollar en el futuro y se presentan como activos no circulantes.

La Compañía no identificó ningún deterioro relacionado con dichos activos al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016.

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, el monto de inventarios y reservas territoriales que garantizan las líneas de crédito revolventes menores a un año mencionadas en la Nota 13, asciende a \$206,588 \$134,672 y \$135,272, respectivamente.

El movimiento de las reservas territoriales es como sigue:

Saldo al 31 de diciembre de 2015	\$ 1,217,766
Adiciones / compras	202,105
Transferencia a terrenos en proceso de desarrollo	(427,685)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	992,186
Adiciones / compras	210,441
Transferencia a terrenos en proceso de desarrollo	(330,036)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	872,591
Adiciones / compras	1,174,046
Transferencia a terrenos en proceso de desarrollo	(763,228)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	\$ 1,283,409

10. DERECHOS DE USO, MOLDES, MAQUINARIA Y EQUIPO

	DERECHOS DE USO ⁽¹⁾	ADAPTACIONES EN LOCALES ARRENDADOS	MAQUINARIA Y EQUIPO	MOLDES	OTROS ⁽²⁾	TOTAL
Saldos al 31 de diciembre de 2015	\$ -	\$ 29,567	\$ 20,215	\$ 128,808	\$ 63,419	\$ 242,009
Altas	-	1,633	2,221	1,433	43,734	49,021
Bajas	-	-	(1,147)	-	(7,403)	(8,550)
Gasto por amortización y depreciación	-	(14,937)	(4,879)	(21,267)	(20,816)	(61,899)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	-	16,263	16,410	108,974	78,934	220,581
Altas	-	2,580	5,828	17,370	38,213	63,991
Bajas	-	(4,845)	(248)	-	(2,624)	(7,717)
Transferencia de inversiones en proceso	-	557	-	-	(557)	-
Gasto por amortización y depreciación	-	(4,962)	(7,849)	(16,197)	(28,001)	(57,009)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	-	9,593	14,141	110,147	85,965	219,846
Altas	127,831	5,972	5,531	5,555	35,411	180,300
Bajas	(2,439)	(439)	(291)	-	(1,963)	(5,132)
Gasto por amortización y depreciación	(17,713)	(3,662)	(8,168)	(24,562)	(33,545)	(87,650)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	\$ 107,679	\$ 11,464	\$ 11,213	\$ 91,140	\$ 85,868	\$ 307,364

⁽¹⁾ Representa el derecho de uso de las oficinas corporativas, así como otras oficinas administrativas y comerciales de la Compañía. Otros derechos de uso relacionados con equipo de transporte, maquinaria y equipo y equipo de cómputo se encuentran integrados dentro de la propia línea que describe dichos activos.

(2) Se integra como sigue:

	MOBILIARIO Y EQUIPO	EQUIPO DE CÓMPUTO	EQUIPO DE TRANSPORTE	INVERSIONES EN PROCESO	TOTAL
Saldos al 31 de diciembre:					
2016	\$ 20,745	\$ 27,370	\$ 24,290	\$ 6,529	\$ 78,934
2017	17,800	42,482	25,683	-	85,965
2018	19,574	37,196	29,098	-	85,868

11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

11.1 VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los montos de efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos por la Compañía, las cuentas por cobrar y por pagar a terceros y partes relacionadas y la porción circulante de la deuda financiera se aproximan a su valor razonable debido a que tienen vencimientos a corto plazo o porque los efectos del valor del dinero en el tiempo no son importantes. La deuda financiera a largo plazo se reconoce a su costo amortizado y genera intereses a tasa fija.

Para efectos de revelar el valor razonable de la deuda financiera a largo plazo se utilizan precios de cotización del mercado.

A continuación, se presentan los importes en libros de los instrumentos financieros y sus valores razonables:

	31 DE DICIEMBRE 2018		31 DE DICIEMBRE 2017		31 DE DICIEMBRE 2016	
	VALOR RAZONABLE	VALOR EN LIBROS	VALOR RAZONABLE	VALOR EN LIBROS	VALOR RAZONABLE	VALOR EN LIBROS
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 579,144	\$ 579,144	\$ 765,976	\$ 765,976	\$ 673,894	\$ 673,894
Cuentas por cobrar	898,516	898,516	860,237	860,237	1,436,866	1,436,866
Cuentas por cobrar a largo plazo	17,993	17,993	109,120	109,120	-	-
Instrumentos financieros derivados	160,415	160,415	284,666	284,666	231,609	231,609
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	(1,476,679)	(1,476,679)	(1,568,945)	(1,568,945)	(1,594,665)	1,594,665
Cuentas por pagar por compra de terrenos	(11,868)	(11,868)	(23,803)	(23,803)	(31,297)	(31,297)
Deuda a corto plazo	(149,705)	(149,705)	(27,267)	(27,267)	(27,051)	(27,051)
Deuda a largo plazo	(3,269,063)	(3,119,289)	(3,061,781)	(2,971,214)	(3,214,680)	3,075,658
	\$ (3,251,247)	\$ (3,101,473)	\$ (2,661,797)	\$ (2,571,230)	\$ (2,525,324)	\$ (2,386,302)

TIPO	TÉCNICA DE VALUACIÓN	INFORMACIÓN USADA	RELACIÓN ENTRE INFORMACIÓN OBSERVADA Y VALOR RAZONABLE
Instrumentos financieros derivados (Nivel 2)	El valor razonable es determinado usando las curvas de tipo de cambio comparando contra los nocionales en las monedas de origen y descontando los flujos futuros usando tasas de rendimiento de instituciones de alto valor crediticio.	Tasas y curvas de tipo de cambio de Bloomberg.	A un mayor tipo de cambio se espera que el derivado se incremente. Por el contrario, la baja decremente el valor del activo financiero. Por debajo del monto no tiene impacto derivado ya que tiene un margen hasta ese monto.
Nota de deuda (Nivel 2)	El valor justo de la deuda es determinado a partir del monto de cada bono cotizado descontado con valores de riesgo de crédito y de liquidez de Javer.	Valor de bono en pizarra mensual de Bloomberg, riesgo de crédito y liquidez de Javer.	A una mayor apreciación del valor del bono el monto total del valor de mercado sube. En contrario, una situación difícil por parte de Javer disminuiría el valor justo de los bonos por temas de riesgo de liquidez y de crédito.

11.2 RIESGOS DE MERCADO

Riesgo cambiario – La exposición de la Compañía a la volatilidad del tipo de cambio del peso contra el dólar norteamericano se muestra como sigue (cifras en esta nota expresadas en miles de dólares norteamericanos – US\$):

a. La posición financiera al 31 de diciembre es:

	2018	2017	2016
Activos financieros	US\$ 10,032	US\$ 4,044	US\$ 3,852
Pasivos financieros	(157,716)	(152,823)	(151,355)
Posición financiera neta pasiva	US\$ (147,684)	US\$ (148,779)	US\$ (147,503)
Equivalente en pesos mexicanos	\$ (2,902,965)	\$ (2,936,213)	\$ (3,048,002)

b. Las operaciones en moneda extranjera fueron como sigue:

	2018	2017	2016
Compra de moldes	US\$ 294	US\$ 811	US\$ -

c. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros y la fecha de emisión de los mismos son como sigue:

	31 DE DICIEMBRE		26 DE FEBRERO	
	2018	2017	2016	2019
Dólar norteamericano	\$ 19.6566	\$ 19.7354	\$ 20.6640	\$ 19.1185

d. Estrategía de cobertura sobre riesgos de mercado

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

Debido a la cancelación anticipada que se menciona en el párrafo anterior y como se indica en la Nota 12, derivado de la contratación de deuda adicional y al refinanciamiento de la deuda existente, la Compañía reestructuró su portafolio de instrumentos de cobertura para adecuarlo a las nuevas condiciones contractuales.

La Compañía está expuesta a riesgo de tipo de cambio relacionado con sus Notas Senior, que vencen en 2021, contratadas en dólares norteamericanos, y que representan la mayoría de su deuda por pagar. Los intereses se liquidan sobre una base semestral. La Compañía ha implementado una estrategia de cobertura de derivados para cubrir el pago de intereses a una tasa promedio ponderada fija del 12.94% en pesos mexicanos, las coberturas de derivados vencen el 6 de abril de 2019. Adicionalmente, se tienen cubiertos del principal de la deuda US\$109 millones, que corresponde al 68.87%, mediante varios “full cross currency swap”.

La intención de la Administración es renovar su portafolio de coberturas de derivados continuamente mientras siga estando expuesta a riesgos de tipo de cambio en el pago del principal e intereses. Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía tiene cubierto pagos de intereses hasta abril de 2019. Los efectos de la cobertura, fueron registrados dentro del resultado integral de financiamiento dado, la exposición que cubren son los cambios derivado a variaciones en el tipo de cambio. Los instrumentos derivados cumplieron con un alto porcentaje de efectividad.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía ha contratado los siguientes instrumentos financieros derivados combinados para implementar la estrategia de administración de riesgos de cobertura descrita en el párrafo anterior (montos nominales en millones), que fueron devengados como coberturas de flujos de efectivo:

VENCIMIENTO	NOCIONAL (POR COBRAR)	NOCIONAL (POR PAGAR)	TIPO DE CAMBIO	TASA FIJA (POR COBRAR)	TASA FIJA (POR PAGAR)	FECHA DE PAGO (POR COBRAR)	FECHA DE PAGO (POR PAGAR)	VALOR RAZONABLE
6 de abril de 2019	US\$50.000	\$878.500	17.5700	9.875%	10.53%	Semestral	Mensual	\$ 17,454
6 de abril de 2019 ⁽¹⁾	US\$30.000	\$554.100	18.4700	9.875%	14.96%	Semestral	Mensual	44,449
6 de abril de 2019 ⁽¹⁾	US\$ 9.166	\$170.763	18.6300	9.875%	14.41%	Semestral	Mensual	12,390
6 de abril de 2019	US\$40.000	\$758.000	18.9500	9.875%	14.407%	Semestral	Mensual	40,955
9 de abril de 2019 ⁽²⁾	US\$30.000	\$559.950	18.6650	9.875%	12.305%	Semestral	Mensual	43,422

⁽¹⁾ Durante 2017 se canceló anticipadamente un instrumento con vigencia a abril 2018 que cubre el pago de interés y se negociaron nuevos instrumentos cubriendo adicionalmente el principal de la deuda.

⁽²⁾ Durante 2017 se canceló anticipadamente un instrumento con vigencia a octubre de 2019 que cubre el pago de interés y se negoció un nuevo instrumento cubriendo adicionalmente el principal de la deuda. \$ 158,670

La administración monitorea la exposición a la TIIE usada por la Compañía para mitigar los riesgos de tasas de interés crecientes y evalúa el costo / beneficio de contratar transacciones derivadas para fijar la tasa de interés a pagar. Los incrementos en la tasa de interés podrían impactar su relación de cobertura de intereses, que es una de las restricciones impuestas en los contratos de deuda.

Debido a que el precio de ejercicio de la opción de redimir anticipadamente las Notas Senior no es similar en cada fecha de ejercicio al costo amortizado en esos años, se registró un derivado implícito en 2011 por \$38,511, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 representa activos por \$1,745, \$47,086 y \$6,150, respectivamente, los cuales fueron reconocidos en los resultados de cada año.

Por los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 la Compañía reconoció los siguientes impactos relacionados con sus coberturas de tipo de cambio:

- a) Instrumentos financieros derivados combinados: los montos reconocidos dentro de “Otras partidas de la utilidad (pérdida) integral del año” representaron una utilidad por \$205,247 en 2018, \$284,157 en 2017 y \$225,459 en 2016, respectivamente. Los importes reconocidos en la utilidad integral serán reciclados a la utilidad del año con base en los vencimientos de los instrumentos financieros derivados que se muestran en la tabla de la Nota 11.3. El importe reciclado a los resultados del año 2018, 2017 y 2016 representó un ingreso por \$23,920, \$58,699 y \$42,737, respectivamente.
- b) Opciones de tipo de cambio: los montos reconocidos en la “ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados” por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017 y 2016 representaron una pérdida por \$60,201 y \$72,113, respectivamente.

11.2.1 ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD SOBRE LOS RIESGOS DE MERCADO

Las siguientes revelaciones proporcionan un análisis de sensibilidad de los riesgos de mercado a los que está expuesta la Compañía, tanto de tipo de cambio como de tasas de interés, considerando su estrategia de cobertura existente:

- a) Si al 31 de diciembre de 2018, el tipo de cambio usado por el Banco de la Reserva Federal de Nueva York (\$19.6350) hubiera sido 10.00% superior, la utilidad de la Compañía antes de impuestos hubiera disminuido en \$86,249, y se hubiera registrado una ganancia por \$227,966 en la utilidad integral del año como resultado de las pérdidas por tipo de cambio asociadas con todas las Notas Senior y valuación de los instrumentos financieros derivados respectivamente mantenidas por la Compañía. El efecto en resultados relacionado con los intereses si el tipo de cambio hubiera sido mayor, se compensa con el mismo importe de su respectiva cobertura en los resultados del año.
- b) Si el tipo de cambio usado por el Banco de la Reserva Federal de Nueva York (\$19.6350) hubiera disminuido en un 10.00%, se tendrían los efectos inversos a los detallados en el párrafo anterior.

11.3 RIESGO DE LIQUIDEZ

La siguiente tabla muestra las fechas de vencimiento de los financiamientos a corto y largo plazo al 31 de diciembre de 2018. Los montos indicados representan los pagos de efectivo contractuales (no descontados), por lo que difieren de los montos reconocidos en los estados financieros consolidados. Los instrumentos financieros derivados se presentan en una base neta (efectivo por pagar neto de efectivo por cobrar) como si la capacidad e intención de liquidarlos fuera sobre una base neta:

TIPO DE PASIVO	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Préstamos de instituciones financieras	\$ 107,916	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 107,916
Porción circulante del pasivo a largo plazo	41,789	-	-	-	41,789
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	1,283,900	-	-	-	1,283,900
Cuentas por pagar por compra de terrenos	192,779	7,710	4,158	-	204,647
Deuda a largo plazo e intereses ⁽¹⁾	154,478	343,402	3,304,002	78,347	3,880,229
Derivados ⁽²⁾	189,053	-	-	-	189,053
Total	\$ 1,969,915	\$ 351,112	\$ 3,308,160	\$ 78,347	\$ 5,707,534

⁽¹⁾ Los pagos de intereses de deuda variable son calculados utilizando la tasa al 31 de diciembre de 2018.

⁽²⁾ El pago de intereses asociados con las Notas Senior está cubierto con instrumentos financieros derivados como se describe anteriormente (Nota 11.2), por lo tanto, los pagos contractuales de interés a ser hechos por las Notas Senior, se presentan netos de las utilidades a ser recibidas por las coberturas de derivados.

La Compañía espera efectuar los pagos de sus pasivos financieros de largo plazo, principalmente con efectivo generado proveniente de sus operaciones.

11.4 RIESGO DE CRÉDITO

La exposición máxima al riesgo de crédito corresponde a los saldos de efectivo y equivalentes, cuentas por cobrar y los activos por instrumentos financieros derivados. Los saldos de efectivo son mantenidos en instituciones financieras con alta calidad crediticia. La Compañía administra su riesgo de crédito relacionado con su cartera de derivados celebrando solamente transacciones con contrapartes reconocidas y sujetas de crédito. Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, la exposición máxima al riesgo de crédito relacionada con su activo proveniente de instrumentos financieros derivados es de \$158,670, \$237,580 y \$225,459, respectivamente. La Compañía no mantiene colaterales para dichos montos. Derivado a que las principales cuentas por cobrar están basadas con el INFONAVIT y otras instituciones de créditos que operan de manera nacional, y a qué el perfil de otros clientes es similar, no existe un cambio sustancial en el crédito por región geográfica.

12. DEUDA

A) DEUDA A LARGO PLAZO

SIN GARANTÍA - A COSTO AMORTIZADO	2018	2017	2016
Notas Senior US\$210 millones refinanciadas – 2021 ⁽ⁱ⁾	\$ 1,415,236	\$ 1,376,467	\$ 1,414,935
Notas Senior US\$30 millones – 2021 ⁽ⁱ⁾	586,024	587,095	613,540
Notas Senior US\$50 millones – 2021 ⁽ⁱ⁾	971,660	971,438	1,014,129
Pasivos por arrendamiento ⁽ⁱⁱ⁾	188,158	63,481	60,105
	3,161,078	2,998,481	3,102,709
Porción circulante	(41,789)	(27,267)	(27,051)
Deuda a largo plazo	\$ 3,119,289	\$ 2,971,214	\$ 3,075,658

⁽ⁱ⁾ El 1 de abril de 2011, la Compañía refinanció su deuda a largo plazo existente al 31 de diciembre de 2010 por un valor de US\$210 millones (Notas Senior) con tasa fija de interés del 13.0% y con vencimiento en agosto de 2014, ofreciendo a los titulares de dichas Notas Senior intercambiar toda su deuda existente por nuevas Notas Senior a tasa fija de interés del 9.875% anual y con vencimiento en abril del 2021, que fueron expedidas en términos idénticos a los títulos intercambiados, incluyendo las garantías de los mismos; la oferta resultó en un intercambio del 96.99% del total de la deuda existente. El refinanciamiento de las Notas Senior y los instrumentos financieros derivados relativos a su cobertura, se consideran como una modificación a la deuda existente y a los términos y condiciones originales de los contratos, y no una extinción de los mismos. Este refinanciamiento generó una prima en emisión adicional y gastos relacionados cuyos saldos netos ascienden a \$106,669 y \$18,540, respectivamente, y se presentan neto en el pasivo a largo plazo en el estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2018, que se amortizan con base en el método de la tasa de interés efectiva en el plazo de la deuda relativa.

El 6 de abril de 2011 y el 20 de marzo de 2013, la Compañía emitió deuda adicional (Notas Senior) en el mercado internacional por US\$30 millones y US\$50 millones, respectivamente, ambos con vencimiento en abril de 2021 a una tasa de interés fija del 9.875% anual; los intereses son pagaderos en forma semestral a partir de octubre de 2011 y octubre de 2013, respectivamente, y las subsidiarias de JAVER actúan como garantes; la deuda proveniente de las Notas Senior fue utilizada para propósitos generales del negocio. Las anteriores emisiones generaron primas y gastos adicionales cuyo saldo neto asciende a \$6,646 y \$11,170, respectivamente, que se presentan neto en el pasivo a largo plazo en el estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2018, y que se amortizan en base al método de la tasa de interés efectiva en el plazo de la deuda relativa.

Los contratos base de la emisión de las Notas con vencimiento en 2021, contienen ciertas restricciones, compromisos de hacer y no hacer y otros requisitos, las cuales han sido sustancialmente cumplidas al 31 de diciembre de 2018. Dichas restricciones, compromisos de hacer y no hacer y requisitos restringen la facultad de la Compañía y de sus subsidiarias para, entre otras cosas y bajo ciertas condiciones, incurrir en deuda adicional (obligación que requiere que la Compañía cumpla con una razón de gastos de interés a UAFIDA en relación con la contratación de cierta deuda), pagar dividendos o redimir, recomprar o retirar acciones de su capital social o de la deuda subordinada, realizar ciertas inversiones, constituir gravámenes, ventas de activos, ciertas operaciones con partes relacionadas, fusiones y consolidaciones.

Los contratos de deuda antes mencionados contienen opciones para redimir las deudas antes o después de agosto de 2014 o entre abril de 2016 y abril de 2021, bajo ciertos mecanismos y restricciones de hacer y no hacer. Dichas opciones resultaron en el reconocimiento de un derivado implícito cuyo saldo al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 representa activos por \$1,745, \$47,086 y \$6,150, respectivamente (ver Nota 11.2).

El 19 de enero de 2016, se hizo efectivo el “early tender” lanzado el 18 de diciembre de 2015 en el cual se recompraron y cancelaron US\$ 136 millones correspondientes a sus Notas Senior que tenían vencimiento en 2021 incluyendo su prima y gastos por emisión de manera proporcional, lo cual representó un cargo a resultados por \$215,599.

⁽ⁱⁱ⁾ La Compañía tiene contratados diferentes contratos de arrendamientos relacionados con moldes, camiones, equipo de transporte y equipo de cómputo, así como renta oficinas corporativas y otras oficinas administrativas y comerciales, con diversos plazos de vencimiento (ver Nota 14 para las revelaciones relacionadas con dichos arrendamientos).

B) PRÉSTAMOS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

El 16 de agosto de 2018, la Compañía contrató una línea de crédito con Banco del Bajío S.A. Institución de Banca Múltiple hasta por \$160,095, con una tasa de interés TIIE más puntos adicionales de acuerdo a la fecha de cada disposición. Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía ha ejercido disposiciones por \$107,916 a una tasa de interés TIIE+3.5 puntos.

13. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	2018	2017	2016
Cuentas por pagar a proveedores ⁽ⁱ⁾	\$ 550,363	\$ 478,260	\$ 278,080
Cuentas por pagar por compra de terrenos	192,779	140,639	367,669
Líneas de crédito revolventes ⁽ⁱⁱ⁾	457,434	689,450	509,292
Otros pasivos	276,103	260,596	439,624
	1,476,679	\$ 1,568,945	\$ 1,594,665

⁽ⁱ⁾ La Compañía mantiene un fondo de garantías relacionado con defectos potenciales en la construcción de las casas, que se le retiene a los constructores y se reembolsa hasta que se libere la vivienda de defectos en su construcción, que es aproximadamente un año. El pasivo relacionado con dicho fondo ascendió a \$296,725, \$205,050 y \$137,876, al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, respectivamente.

⁽ⁱⁱ⁾ Bajo un programa que permite a sus proveedores obtener financiamiento de varias instituciones financieras. El límite máximo es de \$931,000, \$895,000 y \$995,000 al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, respectivamente. Ordinariamente, la Compañía paga a las instituciones financieras calificadas dentro de los 90 días de la fecha de la factura y el proveedor es responsable de pagar a la institución financiera una comisión por financiamiento.

14. ARRENDAMIENTOS

14.1 PASIVOS POR ARRENDAMIENTO DE OFICINAS CORPORATIVAS ADMINISTRATIVAS Y COMERCIALES

El reconocimiento inicial de los pasivos por arrendamiento por derechos de uso, relacionados con la renta de oficinas corporativas, administrativas y comerciales fue registrado al costo, considerando lo siguiente:

- El valor presente de los pagos por arrendamiento no pagados. Los pagos por arrendamiento fueron descontados usando una tasa incremental para arrendamientos de edificios de 10.40%.
- Los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos;
- Los costos directos iniciales incurridos en el arrendamiento; y
- Una estimación de los costos a incurrir al dismantelar y/o eliminar el activo subyacente, en su caso, restaurando el lugar en el que está ubicado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento.

El plazo general de los arrendamientos incluyendo posibles renovaciones es de 10 años para oficinas corporativas y entre 3 y 5 para otras oficinas administrativas y comerciales, el cual está basado en historia de rentas de la Compañía.

14.2 PASIVOS POR ARRENDAMIENTO DE ACTIVOS OPERATIVOS

Adicionalmente, la Compañía ya contaba con contratos de arrendamiento por activos operativos. Al 31 de diciembre de 2018 dichos contratos incluyen: a) camiones, que devengan una tasa de interés anual fija de 12.19%, con diferentes vencimientos hasta 2022, b) equipo de transporte que devenga una tasa de interés anual fija de 24.64%, con diferentes vencimientos hasta 2022, c) equipo de cómputo que devenga una tasa de interés anual fija de 7.98%, con diferentes vencimientos hasta 2021 y d) moldes que devenga una tasa de interés anual fija de 20.04%, con diferentes vencimientos hasta 2022.

La Compañía tiene opciones para comprar los activos en arrendamiento por un monto nominal al término de los contratos, la cual ha sido considerada al momento de la determinación del pasivo por arrendamiento. Las obligaciones de la Compañía conforme a los arrendamientos están garantizadas con los títulos de propiedad de los activos arrendados.

A continuación se presenta el desglose de la nota de arrendamientos, tanto por oficinas como por activos operativos:

	PAGOS MÍNIMOS			VALOR PRESENTE DE LOS PAGOS MÍNIMOS		
	2018	2017	2016	2018	2017	2016
Corto plazo	\$ 59,282	\$ 31,746	\$ 30,691	\$ 41,789	\$ 27,267	\$ 27,051
Largo plazo	191,705	39,760	35,650	146,373	36,214	33,054
	250,987	71,506	66,341	188,162	63,481	60,105
Menos cargos financieros futuros	(62,829)	(8,025)	(6,236)	-	-	-
Valor presente de pagos mínimos de arrendamiento	\$ 188,158	\$ 63,481	\$ 60,105	\$ 188,162	\$ 63,481	\$ 60,105

15. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El costo neto del período de las obligaciones derivadas de primas de antigüedad fue de \$7,899, \$7,706 y \$6,817 en 2018, 2017 y 2016, respectivamente. El monto total de los sueldos, salarios y bonos pagados en 2018, 2017 y 2016 fue de \$348,973, \$303,375 y \$252,951, respectivamente. Otras revelaciones requeridas por las IFRS se consideran poco importantes.

16. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

La Compañía está sujeta al ISR por 2018, 2017 y 2016.

Conforme a la Ley de ISR la tasa fue 30% para 2018, 2017 y 2016 y continuará la misma tasa para años futuros.

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

	2018	2017	2016
ISR causado	\$ 174,392	\$ 231,010	\$ 239,282
ISR diferido	35,173	82,396	(77,262)
	\$ 209,565	\$ 313,406	\$ 162,020

La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva, expresada como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad, por los años terminados el 31 de diciembre es:

	2018	2017	2016
Tasa legal de gasto (ingreso) esperado	30.0%	30.0%	(30.0%)
Efecto de gastos no deducibles	3.9	2.9	4.2
Efectos de la inflación fiscales	7.3	5.1	5.4
Deducción de compra de terrenos ¹	6.3	3.1	7.7
Instrumentos financieros derivados	(0.6)	(0.2)	9.7
Otros	0.7	0.6	56.6
Tasa efectiva	47.6%	41.5%	53.6%

¹ Representa el porcentaje 3% de no deducibilidad por concepto de adquisiciones de terrenos.

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

	2018	2017	2016
Activos por ISR diferido:			
Provisiones	\$ 125,276	\$ 102,539	\$ 73,195
Pérdidas fiscales por amortizar	472,672	357,284	343,550
	597,948	459,823	416,745
Pasivos por ISR diferido:			
Anticipos a proveedores	(22,023)	(25,767)	(23,263)
Inventarios inmobiliarios	(1,348,335)	(1,170,940)	(1,081,096)
Otros	(64,945)	(92,398)	(45,807)
	(1,435,303)	(1,289,105)	(1,150,166)
Pasivo por ISR diferido, neto	\$ (837,355)	\$ (829,282)	\$ (733,421)

Movimiento de los impuestos diferidos:

	AL 1 DE ENERO DE 2018	RESULTADOS	CAPITAL CONTABLE	AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
Provisiones	\$ 102,539	\$ 22,737	\$ -	\$ 125,276
Pérdidas fiscales por amortizar	357,284	115,388	-	472,672
Anticipos a proveedores	(25,767)	3,744	-	(22,023)
Inventarios inmobiliarios	(1,170,940)	(177,395)	-	(1,348,335)
Otros	(92,398)	353	27,100	(64,945)
	\$ (829,282)	\$ (35,173)	\$ 27,100	\$ (837,355)

	AL 1 DE ENERO DE 2017	RESULTADOS	CAPITAL CONTABLE	AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
Provisiones	\$ 73,195	\$ 29,344	\$ -	\$ 102,539
Pérdidas fiscales por amortizar	343,550	13,734	-	357,284
Anticipos a proveedores	(23,263)	(2,504)	-	(25,767)
Inventarios inmobiliarios	(1,081,096)	(89,844)	-	(1,170,940)
Otros	(45,807)	(33,126)	(13,465)	(92,398)
	\$ (733,421)	\$ (82,396)	\$ (13,465)	\$ (829,282)

	AL 1 DE ENERO DE 2016	RESULTADOS	CAPITAL CONTABLE	AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
Provisiones	\$ 78,107	\$ (4,912)	\$ -	\$ 73,195
Pérdidas fiscales por amortizar	399,328	(55,778)	-	343,550
Anticipos a proveedores	(2,261)	(21,002)	-	(23,263)
Inventarios inmobiliarios	(1,123,039)	41,943	-	(1,081,096)
Otros	(162,160)	117,011	(658)	(45,807)
	(810,025)	\$ 77,262	\$ (658)	\$ (733,421)

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía y ciertas subsidiarias tienen pérdidas fiscales por amortizar para ISR, que pueden ser utilizadas para compensar utilidades gravables futuras, como sigue:

AÑO DE GENERACIÓN	PÉRDIDAS FISCALES POR AMORTIZAR	AÑO DE VENCIMIENTO
2010	\$ 52,015	2020
2011	241,598	2021
2013	86	2023
2014	88,088	2024
2015	541,261	2025
2016	154,139	2026
2017	154,125	2027
2018	344,261	2028
	\$ 1,575,573	

Las pérdidas fiscales antes indicadas fueron ajustadas por la inflación de acuerdo con la Ley del ISR y la Compañía estima que utilizará las pérdidas en años subsecuentes.

17. CAPITAL CONTABLE

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

	NÚMERO DE ACCIONES			IMPORTE		
	2018	2017	2016	2018	2017	2016
Capital fijo	1,577	1,577	1,577	\$ 1	\$ 1	\$ 1
Capital variable	278,538,834	278,538,834	278,538,834	151,595	151,595	151,595
	278,540,411	278,540,411	278,540,411	\$ 151,596	\$ 151,596	\$ 151,596

B. Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, el (i) 25.1% del capital social, propiedad de Proyectos del Noreste, S. A. de C. V., está actualmente en posesión de Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank, División Fiduciaria, como fiduciaria (la Fiduciaria Scotiabank) conforme a un contrato de fideicomiso irrevocable de administración celebrado por y entre Proyectos del Noreste, S. A. de C. V. como fideicomitente, los accionistas controladores, como fideicomisarios, y la Fiduciaria Scotiabank. Las acciones en poder de la Fiduciaria Scotiabank se liberarán progresivamente ya sea a Proyectos del Noreste, S. A. de C. V. o a los accionistas controladores, con base en ciertos criterios de liberación descritos en el contrato de compra de acciones, que corresponden al pago de indemnizaciones y/o ajustes de precios incluidos, así como del resultado de las acciones legales relacionadas con contingencias fiscales entre los accionistas propietarios de las acciones que integran el capital social de JAVER; (ii) Southern Cross Group, GP II, y Arzentia,, mantienen el 39.6% del capital social; (iii) Promotora Turín mantiene el 1.3% del capital social y el porcentaje remanente del capital social es mantenido por el público inversionista.

- C.** Proyectos del Noreste mantiene derechos de voto especiales con respecto a ciertos asuntos identificados en los estatutos como asuntos reservados y decisiones importantes, que deberán ser aprobadas en una asamblea extraordinaria por la mayoría de votos de los accionistas controladores y por la totalidad de los accionistas Serie “B”.
- D.** Durante los periodos que terminaron el 31 de diciembre 2018, 2017 y 2016, se realizó la recompra de 289,158 acciones por un monto de \$4,769, 499,884 acciones por un monto de \$7,836 y 305,088 acciones por un monto de \$5,325, respectivamente.
- E.** Entre las resoluciones adoptadas por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el día 12 de julio de 2017, se acordó pagar un dividendo en efectivo por un monto total de \$71,500 proveniente de la Cuenta Fiscal Neta generada al 31 de diciembre de 2013 a razón de \$0.256695248432013 por acción, pagadero a cada una de las 278,540,411 acciones ordinarias representativas del capital social suscrito, pagado y en circulación a la fecha de pago de dicho dividendo. Este dividendo se pagará en 3 exhibiciones, dependiendo la disponibilidad de flujos presentes en la Compañía.
- F.** Mediante resoluciones adoptadas en la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas del 12 de julio de 2017, la Compañía aprobó la amortización de las pérdidas acumuladas mediante la capitalización de \$704,828 pertenecientes a la prima en emisión de acciones.
- G.** Asimismo, en la asamblea mencionada en el inciso anterior fue aprobado un aumento en la parte variable del capital social de la Sociedad por la cantidad de \$975,190, el cual fue suscrito y pagado mediante la capitalización del saldo remanente de la prima en emisión de acciones posterior a la amortización de las pérdidas acumuladas mencionadas en el inciso anterior, sin que dicho aumento implique la emisión de nuevas acciones representativas del capital social de la Sociedad.
- H.** Entre las resoluciones adoptadas por la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el día 29 de abril de 2016, se acordó pagar un dividendo en efectivo por un monto total de \$475,000 proveniente de la Cuenta Fiscal Neta generada al 31 de diciembre de 2013 a razón de \$1.705318084 por acción, pagadero a cada una de las 278,540,411 acciones ordinarias representativas del capital social suscrito, pagado y en circulación a la fecha de pago de dicho dividendo. Este dividendo se pagó en 4 exhibiciones, en mayo, julio y octubre de 2016 a razón de \$0.26 por acción, por un total de \$72,421 cada una; y en enero de 2017 a razón de \$0.925318084 por acción, por un total de \$257,738.
- I.** El 12 de enero de 2016 la Compañía realizó una emisión pública de 110 millones de acciones que incluye la opción de sobre asignación; colocándose entre el público inversionista 94,801,550 de acciones, equivalente al 34% las acciones en circulación, a un precio por acción de \$19 pesos, obteniendo recursos netos por \$1,747,909, el remanente de acciones se encuentra en la tesorería de la Compañía. Como consecuencia de esta colocación, el número de acciones de la Compañía asciende a 278,540,411.
- J.** La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo de la Compañía a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

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

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

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

AÑO DE DISTRIBUCIÓN DEL DIVIDENDO O UTILIDAD	PORCENTAJE DE APLICACIÓN AL MONTO DEL DIVIDENDO O UTILIDAD DISTRIBUIDO
2017	1%
2018	2%
2019 en adelante	5%

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

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

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

	2018	2017	2016
Cuenta de capital de aportación	\$ 10,135,839	\$ 9,662,211	\$ 9,733,549
Cuenta de utilidad fiscal neta al cierre de 2014 (CUFIN)	1,761,909	1,052,584	1,311,677
CUFIN a partir del 2015	1,103,424	1,313,129	766,915
Total	\$ 13,001,172	\$ 12,027,924	\$ 11,812,141

18. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

A. Fideicomisos de terrenos para el desarrollo de fraccionamientos (Convenios) – La Compañía celebra convenios donde el terreno (aportado por un tercero) y otros activos (inventarios) contribuidos por la Compañía se mantienen en fideicomisos; la Compañía y los dueños del terreno actúan como fideicomitentes y fideicomisarios respectivamente en dichos Convenios.

El fideicomiso sirve como garantía para asegurar que el convenio entre las dos partes se ejecute conforme a los términos establecidos.

B. En el cuarto trimestre de 2012, el Gobierno Mexicano modificó la Ley Federal del Trabajo respecto a los contratos de subcontratación de personal (outsourcing). La Compañía actualmente mantiene este tipo de contratos. Las modificaciones a dicha Ley aclaran ciertas reglas asociadas con la obligación del patrón de compensar a los empleados con una razonable participación de los trabajadores en las utilidades. La Compañía evaluó las implicaciones de estas modificaciones y ha determinado, con base en la opinión de sus asesores legales, que es probable que no exista ninguna obligación adicional para el pago de PTU diferente a la provisión reconocida por este concepto en los estados financieros consolidados por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016.

- C.** La Compañía se ve involucrada en ciertos procedimientos legales de carácter incidental en el desarrollo de sus operaciones y actividades en el curso habitual. Actualmente la Compañía no es parte de litigio o procedimiento arbitral alguno que involucre reclamaciones o el pago de cantidades significativas, ni tiene conocimiento de que se encuentre pendiente de resolución o exista amenaza de inicio de algún procedimiento de este tipo. En opinión de sus asesores legales, no existe a la fecha de emisión de los estados financieros contingencia alguna por reconocer.
- D.** De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.
- E.** De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

19. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

El Consejo de Administración evalúa, asigna recursos y toman decisiones operativas de la Compañía con base en el ingreso por tipo de vivienda.

A) PRODUCTOS DE CUYOS SEGMENTOS A INFORMAR SE DERIVAN INGRESOS POR TIPO DE VIVIENDA

Con base en la IFRS 8 “Segmentos de operación”, los segmentos a informar por la Compañía son los siguientes:

TIPO DE VIVIENDA			
Interés social	Media	Residencial	Venta de lotes comerciales

B) INGRESOS Y RESULTADOS POR SEGMENTO DE TIPO DE VIVIENDA:

	INGRESOS POR SEGMENTO			UTILIDADES POR SEGMENTO		
	2018	2017	2016	2018	2017	2016
Interés social ⁽¹⁾	\$ 690,819	\$ 473,734	\$ 1,066,556	\$ 47,875	\$ (466)	\$ 170,538
Media ⁽¹⁾	5,898,380	4,957,402	3,834,717	1,552,084	1,242,051	1,006,519
Residencial ⁽¹⁾	1,697,903	2,041,540	1,965,060	527,668	642,016	582,841
Lotes comerciales	33,978	90,309	185,541	20,377	81,260	93,289
Total	\$ 8,321,080	\$ 7,562,985	\$ 7,051,874	2,148,004	1,964,861	1,853,187
Costos administrativos corporativos y salarios de los directores				(1,196,056)	(1,076,740)	(993,408)
Costos financieros				(511,781)	(133,113)	(1,161,877)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad				\$ 440,167	\$ 755,008	\$ (302,098)

La utilidad por segmento representa la utilidad obtenida por cada segmento sin la asignación de los costos administrativos corporativos y salarios de los directores, por ingresos y gastos financieros y gasto por impuestos a la utilidad.

⁽¹⁾ A partir del 1 de enero de 2018 los rangos de los precios para los tipos de vivienda fueron actualizados, por lo que los ingresos y utilidades por segmento para el 2017 y 2016 considerando los rangos de precios actuales hubieran sido de la siguiente manera:

- a) Interés social – Representaría ingresos por \$1,811,910 y \$2,546,224, así como utilidades por \$250,590 y \$561,372 por los ejercicios terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.
- b) Media – Representaría ingresos por \$4,370,260 y \$3,321,547, así como utilidades por \$1,221,726 y \$913,981 por los ejercicios terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.
- c) Residencial – Representaría ingresos por \$1,290,506 y \$998,562, así como utilidades por \$411,285 y \$284,545 por los ejercicios terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

C) UNIDADES VENDIDAS

	2018	2017	2016
Interés social ⁽¹⁾	\$ 2,476	\$ 1,939	\$ 4,470
Media ⁽¹⁾	15,147	14,776	11,714
Residencial ⁽¹⁾	1,339	2,035	2,168
Total	\$ 18,962	\$ 18,750	\$ 18,352

⁽¹⁾ A partir del 1 de enero de 2018 los rangos de los precios para los tipos de vivienda fueron actualizados, por lo que el número de unidades para el 2017 y 2016 considerando los rangos de precios actuales hubieran sido de la siguiente manera:

- a) Interés social – Representaría 6,692 y 9,745 unidades vendidas por los ejercicios terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.
- b) Media – Representaría 11,096 y 7,847 unidades vendidas por los ejercicios terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.
- c) Residencial – Representaría 962 y 760 unidades vendidas por los ejercicios terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

Adicionalmente a la información por segmentos presentada en las tablas anteriores, la Compañía analiza los ingresos por áreas geográficas (Estados) para determinar los resultados de la implementación de las estrategias comerciales y operativas en dichos estados. Los ingresos por estados son como sigue:

	2018	2017	2016
Nuevo León	\$ 3,755,386	\$ 3,188,620	\$ 2,916,477
Jalisco	1,202,565	1,576,067	1,856,769
Aguascalientes	613,612	518,547	292,123
Querétaro	678,971	775,608	753,038
Estado de México	1,378,830	908,561	955,820
Tamaulipas	41,946	25,982	37,832
Quintana Roo	649,770	569,600	239,815
Total	\$ 8,321,080	\$ 7,562,985	\$ 7,051,874

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

	2018	2017	2016
Nuevo León	\$ 1,972,241	\$ 1,806,585	\$ 1,609,415
Jalisco	958,302	800,044	820,315
Aguascalientes	382,339	298,051	274,374
Querétaro	339,235	262,917	381,507
Estado de México	789,498	646,710	489,321
Tamaulipas	333,670	341,579	350,636
Quintana Roo	315,100	295,219	256,946
	\$ 5,090,385	\$ 4,451,105	\$ 4,182,514

D) INFORMACIÓN SOBRE PRINCIPALES CLIENTES

Como se indica en la Nota 7, dado que el INFONAVIT financia una parte significativa de las ventas de la Compañía a sus clientes, existe una concentración de crédito con esta institución.

20. GASTOS DE VENTA, GENERALES Y DE ADMINISTRACIÓN

La composición de los gastos de venta, generales y administración es como se muestra a continuación:

	2018	2017	2016
Gastos de venta	\$ 581,713	\$ 482,265	\$ 332,966
Gastos generales	269,530	250,713	353,121
Gastos de administración	349,576	342,882	309,539
	\$ 1,200,819	\$ 1,075,860	\$ 995,626

GASTOS DE VENTA	2018	2017	2016
Sueldos y derivados	\$ 247,996	\$ 156,530	\$ 72,172
Comisiones	150,652	153,216	137,203
Publicidad	83,237	75,194	66,520
Rentas y mantenimiento	7,437	10,188	4,527
Otros	92,391	87,137	52,544
	\$ 581,713	\$ 482,265	\$ 332,966

GASTOS GENERALES	2018	2017	2016
Sueldos y derivados	\$ 132,347	\$ 131,903	\$ 191,531
Honorarios	28,694	28,448	23,789
Rentas y mantenimiento	15,381	19,543	34,032
Depreciación y amortización	27,538	15,705	15,303
Servicios públicos	9,716	7,256	10,190
Seguros y fianzas	9,808	9,668	11,996
Otros	46,046	38,190	66,280
	\$ 269,530	\$ 250,713	\$ 353,121

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	2018	2017	2016
Sueldos y derivados	\$ 149,373	\$ 165,357	\$ 154,289
Honorarios	69,682	64,150	53,707
Rentas y mantenimiento	33,933	35,631	31,928
Depreciación y amortización	22,791	15,451	25,191
Otros	73,797	62,293	44,424
	\$ 349,576	\$ 342,882	\$ 309,539

21. INFORMACIÓN ADICIONAL - UTILIDAD AJUSTADA ANTES DE INTERESES, IMPUESTOS, DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN (UAFIDA AJUSTADA) Y FLUJO LIBRE DE EFECTIVO

A) UAFIDA AJUSTADA

La Administración de la Compañía ha presentado la medición de rendimiento UAFIDA ajustada ya que monitorea esta medición de rendimiento a nivel consolidado y considera que es pertinente para lograr un entendimiento del rendimiento financiero de la Compañía. La UAFIDA ajustada se calcula ajustando las utilidades de las operaciones continuas con el propósito de excluir el efecto de los impuestos, los costos financieros netos, la depreciación, la amortización, los otros ingresos y gastos, los pagos basados en acciones a ejecutivos, la participación de los trabajadores en las utilidades y los otros ingresos y gastos.

La UAFIDA ajustada no es una medición de desempeño definida en las NIIF. Es posible que la definición de la UAFIDA ajustada por parte de la Compañía no sea comparable con mediciones de rendimiento con títulos similares y revelaciones realizadas por otras entidades.

Conciliación de la UAFIDA ajustada con los resultados de operaciones continuas

	2018	2017	2016
Utilidad (pérdida) neta	\$ 230,602	\$ 441,602	\$ (464,118)
Depreciación y amortización	73,073	45,013	56,662
Pagos basados en acciones	35,425	16,861	-
Gasto por intereses, neto	(420,422)	(376,483)	(769,048)
Ganancia (pérdida) cambiaria, neta	14,118	143,479	(556,462)
Ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados	(105,477)	99,891	163,633
Impuestos a la utilidad	(209,565)	(313,406)	(162,020)
Participación de los trabajadores en las utilidades	6,000	5,200	6,000
Otros ingresos (gastos), neto	4,763	(880)	2,218
	\$ 1,061,683	\$ 956,075	\$ 920,223

B) FLUJO LIBRE DE EFECTIVO

El flujo de efectivo libre se refiere al flujo de efectivo disponible antes del pago de la deuda y distribuciones a los accionistas, y se deriva de los flujos de efectivo de actividades operativas. Aunque es parte de las actividades operativas de la Compañía, se deduce la adquisición de nuestra tierra mantenida para el desarrollo futuro de este cálculo, ya que es de naturaleza a largo plazo.

Conciliación del flujo libre de efectivo

	2018	2017	2016
Flujos de efectivo por actividades de operación	\$ 185,880	\$ 898,862	\$ 814,143
Mas: Pagos por adquisiciones de inventarios inmobiliarios y reservas territoriales	1,031,287	768,696	607,220
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación	1,217,167	1,667,558	1,421,363
Menos: Adquisiciones de inventarios inmobiliarios y reservas territoriales	1,031,287	768,696	607,220
Flujos de efectivo por actividades de inversión y financiamiento			
Adquisición de moldes, maquinaria y equipo	(9,145)	(21,043)	(10,527)
Otros costos financieros	-	-	(6,962)
Intereses pagados	(439,970)	(406,887)	(268,795)
Flujo libre de efectivo	\$ (263,235)	\$ 470,932	\$ 527,859

El Flujo libre de efectivo no es una medición de desempeño definida en las NIIF. Es posible que la definición de flujo libre de efectivo por parte de la Compañía no sea comparable con mediciones de rendimiento con títulos similares y revelaciones realizadas por otras entidades.

22. NUEVAS NORMAS NO ADOPTADAS.

Nuevas IFRS, modificaciones, o interpretaciones a las normas actuales han sido emitidas. La entrada en vigor de dichas normas es el 1 de enero de 2019. El Grupo continua con su proceso de evaluación de las implicaciones de dichos cambios contables, mismos que espera sean concluidos y reportados en su próxima emisión de información financiera. A la fecha de emisión de los estados financieros anuales, los análisis preparados preliminarmente por la administración, indican ningún efecto material en la situación financiera o resultados de operación de Javer. Las nuevas normas, modificaciones o interpretaciones aplicables a la Compañía, bajo revisión son como sigue:

La IFRIC 23 adiciona a los requerimientos incluidos en la IAS 12 "Impuestos a las utilidades" la especificación de cómo se reflejar los efectos en la contabilidad de los impuestos a las utilidades cuando no es claro la aplicación de las leyes y demás ordenamientos fiscales a una determinada transacción o cuando una entidad concluye que no es probable que un tratamiento fiscal sea aceptado por las autoridades fiscales. En dichos casos, la decisión debe basarse en el método que proporcione la mejor predicción de la resolución de la incertidumbre.

MODIFICACIONES A LA IAS 12, IMPUESTOS A LA UTILIDAD.

Aclara que una entidad debe reconocer los efectos de dividendos en resultados, utilidad integral o capital de acuerdo con el rubro en que la entidad originalmente reconoció las transacciones que generaron las utilidades gravables.

MODIFICACIONES A LA IAS 23, COSTOS DE PRÉSTAMOS

Aclara qué si un financiamiento específico permanece vigente después de que el activo relacionado está listo para su uso o venta, dicho pasivo formará parte de los préstamos generales de la entidad para el cálculo de la tasa de capitalización general.

MODIFICACIÓN, REDUCCIÓN O LIQUIDACIÓN DE UN PLAN - (MODIFICACIONES A LA IAS 19), BENEFICIOS A EMPLEADOS

Aclara que el costo por servicios pasados (o el resultado de una liquidación) se calcula valorando el pasivo (activo) por beneficios definidos utilizando variables actualizadas y comparando los beneficios y activos del plan antes y después de la modificación al plan (o liquidación) pero ignorando los efectos del límite de activos del plan (que surge cuando un plan está fondeado en exceso).

23. AUTORIZACIÓN DE LA EMISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 26 de febrero de 2019, por el Ing. René Martínez Martínez y por el C.P. Felipe Loera Reyna, Director General y Director de Finanzas, respectivamente, consecuentemente éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación del Consejo de Administración y de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Compañía, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

ING. RENÉ MARTÍNEZ MARTÍNEZ
DIRECTOR GENERAL

C.P. FELIPE LOERA REYNA
DIRECTOR DE FINANZAS

INFORMACIÓN PARA INVERSIONISTAS

102-53

Felipe de Jesús Loera Reyna

DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

Tel. +52 (81) 1133.6699

floera@javer.com.mx

Verónica Lozano Galván

DIRECTORA DE PLANEACIÓN
Y RELACIÓN CON INVERSIONISTAS Y RSC

Tel. +52 (81) 1133.6699 Ext. 6515

vlozano@javer.com.mx



INVERSIONISTAS