Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2

[110000] Información general sobre estados financieros 23

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 25

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 27

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos 28

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto 30

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual 32

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior 35

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera 38

[700002] Datos informativos del estado de resultados 39

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses 40

[800001] Anexo - Desglose de créditos 41

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera 44

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto 45

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados 46

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable 47

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos 51

[800500] Notas - Lista de notas 52

[800600] Notas - Lista de políticas contables 79

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 106

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Cancún Quintana Roo, 16 de junio de 2020.

Mensaje del Director,

Muy estimados inversionistas de CADU:

Los resultados del 1T20 estuvieron sujetos a las extremas condiciones económicas adversas que están afectando al país en general, por lo que el sector de la construcción y la vivienda no ha sido la excepción.

En virtud de que la CNBV amplió el plazo para la presentación de resultados, se decidió tomar la prórroga para acompañarlos con las medidas que ha tomado la Empresa para enfrentar, de la mejor forma, esta contingencia. Entre las acciones más relevantes que se han implementado, para asegurar un nivel de liquidez adecuado, en estos momentos en que contar con una caja apropiada es fundamental, se encuentran: i) la negociación con los acreedores financieros y tenedores de bonos de las condiciones de diversos pasivos; ii) no realizar el pago de dividendos en 2020 y 2021; iii) buscar e incorporar nuevos inversionistas para financiar proyectos; y, iv) continuar promoviendo la venta de activos no estratégicos.

Lo anterior, aunado a la solvencia de la Compañía, nos ha permitido concretar importantes prórrogas en el pago de capital e intereses (conforme a los lineamientos fijados por la CNBV ante la coyuntura actual), así como una dispensa en el cumplimiento de los covenants de los CEBUREs “CADU18” y “CADU19”. Asimismo, hemos evitado incurrir en gastos que no son indispensables en estos momentos, con lo que estamos optimizando los recursos y hemos evitado caer en cualquier tipo de incumplimiento. Sin embargo, lo más importante es que hemos asegurado que nuestros colaboradores conserven su empleo, y que nuestros equipos de trabajo se mantengan completos para el reinicio de actividades.

Estas medidas nos garantizan los recursos suficientes para enfocarnos en las actividades que debemos desarrollar en lo que resta de 2020 y 2021.

Asimismo, es importante mencionar que, si bien, el desplazamiento de vivienda se ha desacelerado por los efectos inherentes a la contingencia sanitaria, los procesos de comercialización y ventas se mantienen activos.

Respecto a los resultados del trimestre, los ingresos totales disminuyeron 20.1% con relación al mismo período del año anterior. No hay que olvidar que la base comparativa del 1T19 fue muy alta y, adicionalmente, perdimos las dos semanas más importantes de ventas del trimestre.

Por otra parte, en el mes de mayo, el grupo de inversionistas que nos había comprado la parcela 186 de Playa del Carmen, con el fin de participar conjuntamente en dicho desarrollo, informó a la administración que con motivo de la pandemia de COVID-19, habían decidido suspender sus inversiones, por lo que no podrían hacer frente a los compromisos de pago que habían adquirido con la Empresa, para los meses de junio y diciembre de 2020, solicitando la cancelación parcial de la operación. En virtud de lo anterior y por sugerencia de los auditores externos de la Compañía, se decidió revertir parcialmente los ingresos

registrados en el 4T19 derivados de esta operación, subsistiendo la venta en la proporción de los recursos que ya habían sido pagados y que ascienden a Ps.40 mills.

A pesar de que la paralización de la economía ha persistido en el 2T20, consideramos que la actividad económica se irá recuperando a medida que se vaya superando el problema de salud durante el 2S20, lo que permitirá la normalización de la actividad de nuestra industria ante unas nuevas condiciones de mercado. Por lo anterior, hemos puesto en revisión la Guía de Resultados que dimos a conocer el pasado mes de febrero, ya que la pandemia originada por el COVID-19 impactará a la baja en los resultados del ejercicio 2020, sin que hasta la fecha sea posible determinar con precisión dicho impacto.

Por nuestra parte, estamos reactivando los desarrollos de vivienda de interés social en Cancún y Playa del Carmen, así como los de vivienda media, residencial y residencial plus en Cancún. Este año iniciamos con la escrituración de nuestro proyecto México-Tacuba, en la Ciudad de México, que va a contribuir de forma muy importante a los ingresos de este año, y estamos iniciando nuevos proyectos de interés social en Tulum, Querétaro y Jalisco. Hemos seguido trabajando en todos estos proyectos con una perspectiva positiva con lo que estamos asegurando acelerar la recuperación.

Atentamente

Pedro Vaca Elguero
Presidente y Director General

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

Corpovael, S.A.B. de C.V. “CADU” (BMV: CADUA) es un grupo empresarial líder dedicado al desarrollo integrado de vivienda de interés social, media y residencial en México. CADU cuenta con una exitosa trayectoria de más de una década en el sector vivienda, donde ha fundamentado un exitoso modelo de negocios a través de la búsqueda de una alta y sostenida rentabilidad; apuntalando su ventaja competitiva en una estructura ágil y verticalmente integrada (desarrollando actividades de adquisición de terrenos, urbanización, edificación y comercialización), en plazas donde ha identificado una alta demanda potencial de vivienda. Opera, principalmente, en Quintana Roo, Jalisco y Valle de México.

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

Ingresos.- Los ingresos totales de la Compañía disminuyeron 20.1% durante el 1T20 en su comparativo anual, pasando de Ps.949 mills. en el 1T19 a Ps.758 mills en el 1T20. Lo anterior debido principalmente a la disminución de 23.9% (-Ps.222 mills.) en ingresos por vivienda, dada la alta base de comparación originada por el reconocimiento de Ps.165 mills. provenientes de las unidades de Allure vendidas en el 4T18, pero elevadas a escritura pública durante el 1T19, por otra parte, cayeron los ingresos del segmento de vivienda de interés social y residencial que no se compensaron con el aumento de ingresos de vivienda de segmento medio.

Ut neta.- La utilidad neta fue de Ps.86 mills. en el 1T20, comparado con los Ps.177 mills. del 1T19, implica una disminución anual de 51.6%. El margen neto pasó de 18.7% en el 1T19 a 11.3% en el 1T20. Lo anterior debido, en parte, a que la caída en los ingresos del segmento de vivienda de interés social y residencial que no se compensaron con el aumento de ingresos de vivienda de segmento medio. En el 1T20 el costo de venta de los ingresos de terrenos fue mayor al costo de venta de los ingresos por vivienda, lo cual fue un factor que contribuyó al deterioro en el margen neto.

Ebitda.- CADU registró un EBITDA por Ps.146 mills. en el 1T20, disminuyendo 36.6% respecto a los Ps.231 mills. del 1T19. El margen EBITDA del 1T20 se ubicó en 19.3%, vs. el 24.3% del 1T19. Lo anterior debido, en parte, a que la caída en los ingresos del segmento de vivienda de interés social y residencial que no se compensaron con el aumento de ingresos de vivienda de segmento medio. En el 1T20 el costo de venta de los ingresos de terrenos fue mayor al costo de venta de los ingresos por vivienda, lo cual fue un factor que contribuyó al deterioro en el margen neto.

Guía de Resultados 2020:

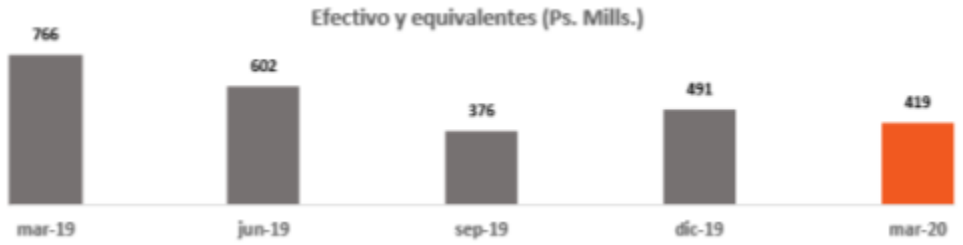
CADU ha puesto en revisión la Guía de Resultados que dio a conocer el pasado mes de febrero, ya que la pandemia originada por el COVID-19 impactará a la baja en los resultados del ejercicio 2020, sin que hasta la fecha sea posible determinar con precisión dicho impacto.

La información presentada por la Empresa puede incluir declaraciones respecto de acontecimientos futuros y/o resultados financieros proyectados. Los resultados obtenidos podrían diferir a los proyectados en este documento, esto debido a que los resultados pasados no garantizan el comportamiento de resultados futuros. Por lo anterior, la Empresa no asume obligación por factores externos o indirectos acontecidos en México o en el extranjero.

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

Estado de Posición Financiera

Efectivo y Equivalentes (en millones de pesos)



El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo, al cierre del 1T20, fue de Ps.419 mills., Ps.72 mills. y Ps.347 mills. menos que en el 4T19 y 1T19, respectivamente, debido, entre otras cosas, al pago de la emisión de los CEBUREs "CADU15", que se terminó de liquidar en su totalidad en el pasado mes de diciembre.

Es importante mencionar que, con el fin de conservar la liquidez de la Compañía, se aprobó, por parte de los Tenedores de Bonos, una prórroga de los pagos de capital del CEBUR "CADU18", por los meses de mayo a diciembre de 2020, así como una dispensa en el cumplimiento de los covenants de estos instrumentos. De igual forma se logró una prórroga de pagos de capital e interés con diversas instituciones financieras (en línea con las reglas emitidas por la CNBV para la actual coyuntura) y no habrá pago de dividendos en 2020 y 2021.

Los recursos en efectivo de CADU están principalmente invertidos en instrumentos de deuda de alta calidad crediticia a C.P.

Cuentas por Cobrar

Integración de Cuentas por Cobrar (Ps. Mills.)				
Concepto	1T19	1T20	Δ$	Δ%
Clientes Vivienda	350	223	(127)	(36.3%)
Clientes Terrenos	144	193	50	34.4%
Total Clientes	494	417	(78)	(15.7%)

Cuentas por Cobrar (días)	1T19	1T20	Δ días	Δ%
Clientes Vivienda	29	21	(8)	(27.3%)
Clientes Terrenos	115	290	175	>100.0%
Total Clientes	37	36	(1)	(0.2%)

Al cierre del 1T20, las cuentas por cobrar totalizaron Ps.417 mills. (36 días de cartera), vs. Ps.494 mills. en el mismo periodo de 2019 (37 días de cartera).

Ciclo de Capital de Trabajo

El Ciclo de Capital de Trabajo (CCT) registró un alza anual de 202 días, ubicándose en 997 días, debido al incremento de 216 días AsA en los días de inventario, ya que el retraso mostrado en la decisión de compra de los clientes en periodos anteriores se intensificó ante la contingencia sanitaria. Por su parte, los días de cartera disminuyeron 1 día en su comparativo anual; mientras que los días de proveedores y de anticipos de clientes aumentaron 12 días y 1 día AsA, respectivamente.

Inventarios

Integración de Inventarios (Ps. Mills.)			
Concepto	1T19	1T20	Δ%
Reserva Territorial	2,102	2,211	5.2%
Obra en Proceso y vivienda terminada	5,026	5,085	1.2%
Intereses Capitalizados	225	556	>100.0%
Total	7,353	7,852	6.8%

Al 31 de marzo de 2020, el Inventario ascendió a Ps.7,852 mills., aumentando 6.8% AsA (+Ps.499 mills.), debido, en parte, al inicio del desarrollo ubicado en Tulum. El Inventario se encontraba compuesto por Ps.2,211 mills. de reserva territorial, registrada a costo de adquisición (+Ps.109 mills. AsA), obras en proceso y vivienda terminada por Ps.5,085 mills. (+Ps.59 mills. AsA) e intereses capitalizados por Ps.556 mills. (+Ps.331 mills. AsA).

Intereses Capitalizados en el Inventario (Ps. Mills.)		
Concepto	1T19	1T20
Intereses Pagados	100	104
Gastos Financieros	(8)	(16)
Intereses Capitalizados	92	88
Saldo Inicial	165	495
Total Intereses Capitalizados	257	583
Intereses Capitalizados en el Costo de Ventas	(32)	(27)
Saldo de Intereses Capitalizados en Inventario	225	556

En el 1T20, se pagaron intereses por Ps.104 mills., de los cuales, Ps.27 mills. están reflejados en el costo de ventas, Ps.16 mills. como gasto financiero y los Ps.61 mills. restantes se encuentran reconocidos en el inventario.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

CADU REPORTA INGRESOS POR PS.758 MILLONES, UTILIDAD NETA DE PS.86 MILLONES Y EBITDA POR PS.146 MILLONES EN EL 1T20

Cancún, Q. Roo, México a 16 de junio de 2020. – Corpovael, S.A.B. de C.V. (BMV: CADUA), grupo empresarial líder dedicado al desarrollo de vivienda de interés social, media y residencial en México, anunció hoy sus resultados por el primer trimestre de 2020. Las cifras presentadas en este reporte se encuentran expresadas en pesos nominales mexicanos corrientes, son preliminares y no auditadas, se encuentran preparadas de conformidad con las NIIF e interpretaciones vigentes a la fecha, y podrían presentar variaciones mínimas por redondeo.

INFORMACIÓN DESTACADA (OPERATIVA Y FINANCIERA)

Durante el 1T20, los ingresos totales sumaron Ps.758 mills., vs. Ps.949 mills. en el 1T19, disminuyendo 20.1%

El EBITDA pasó de Ps.231 mills. en el 1T19 a Ps.146 mills. en el 1T20, con un margen de 19.3% (-5.0 pp. AsA)

La Utilidad Neta del 1T20 fue de Ps.86 mills., vs. Ps.177 mills. del 1T19, con un margen de 11.3% (-7.4 pp. AsA)

Durante el 1T20, se registró un flujo libre de efectivo de -Ps.213 mills., comparándose contra -Ps.94 mills. del 1T19

El precio promedio por vivienda del 1T20 ascendió a Ps.659 mil, incrementándose 13.4% contra los Ps.581 mil obtenidos en el 1T19

Durante el 1T20, ninguna de las viviendas desplazadas fue con subsidio a nuestros clientes, al igual que en el 1T19

En el 1T20, se comenzaron a escriturar las unidades del desarrollo México Tacuba en la Ciudad de México, perteneciente al segmento de vivienda media, cuyo precio promedio es de ~Ps.2.7 mills.

MEDIDAS ADOPTADAS ANTE COVID-19

Ante la pandemia derivada del COVID-19, y con el objetivo de preservar la liquidez de la Empresa, CADU ha implementado, en línea con las reglas emitidas por la CNBV para la actual coyuntura, las siguientes medidas:

i. Se llevaron a cabo asambleas con los tenedores de los certificados bursátiles “CADU18” y “CADU19”, en las que se acordó la prórroga de los pagos de capital de “CADU18”, por los meses de mayo a diciembre de 2020;

ii. Se aprobó una dispensa al cumplimiento de los covenants preestablecidos de estos instrumentos;

iii. Se acordó no realizar pago de dividendos en el 2020 y 2021, correspondientes a los ejercicios 2019 y 2020, respectivamente; y,

iv. Se obtuvieron prórrogas en pagos de capital e intereses con distintas instituciones, así como se adoptaron medidas extraordinarias para recortar gastos no esenciales.

Dado que el personal es su activo más importante, CADU conservará a todos sus colaboradores, continuando con el pago de salarios completos al personal con menores ingresos. Asimismo, como parte de las medidas precautorias para el reinicio de las actividades, la Compañía ha cumplido con todos los protocolos necesarios, y ya cuenta con 400 personas certificadas por el IMSS para supervisar el cumplimiento de todas las medidas sanitarias

En mayo de 2020, el grupo de inversionistas que había comprado la parcela 186 de Playa del Carmen, con el fin de participar conjuntamente en dicho desarrollo, informó a la administración que con motivo de la pandemia de COVID-19 habían decidido suspender sus inversiones, por lo que no podrían hacer frente a los compromisos de pago que habían adquirido con la Empresa para los meses de junio y diciembre de 2020, solicitando la cancelación parcial de la operación. En virtud de lo anterior y por sugerencia de los auditores externos de la Empresa, se decidió revertir parcialmente los ingresos registrados en el 4T19 derivados de esta operación, subsistiendo la venta en la proporción de los recursos que ya habían sido pagados, y que ascienden a Ps.40 mills.

Si bien, CADU cuenta con inventario de vivienda terminada en todos los segmentos para atender la demanda esperada durante el proceso de reactivación económica, la estrategia de la Empresa ha sido enfocarse en el segmento de interés social, pues considera que los apoyos tanto de los organismos de vivienda a sus derechohabientes, como de la Banca de Desarrollo a las empresas se darán para dicho segmento.

PRINCIPALES INDICADORES

PRINCIPALES INDICADORES (Ps. Mills.)			
Indicador	1T19	1T20	Δ%
Unidades	1,595	1,070	(32.9%)
Precio Promedio (Ps. Miles)	581	659	13.4%
Ingresos Vivienda	927	705	(23.9%)
Venta de Terrenos Comerciales	2	52	>100.0%
Servicios de Construcción	21	1	(95.3%)
Ingresos Totales	949	758	(20.1%)
Utilidad de Operación	196	116	(41.0%)
EBITDA	231	146	(36.6%)
Margen EBITDA (%)	24.3	19.3	(5.0 pp.)
Utilidad Neta	177	86	(51.6%)
Margen neto (%)	18.7	11.3	(7.4 pp.)
FLEF	(94)	(213)	>100.0%
Cobertura de intereses	3.00x	2.51x	(0.49x)
Deuda neta a EBITDA UDM	2.44x	3.56x	1.12x
Apalancamiento (PT/CC)	0.99x	1.09x	0.10x
UPA* (Ps.)	0.49	0.25	(49.1%)

*Cifras en pesos. Considerando 342,022,974 acciones en circulación al 1T20 y 1T19.

INDICADORES DE BALANCE (Ps. Mills.)		
Indicador	1T19	1T20
Efectivo y equivalentes	766	419
Clientes	494	417
Inventarios	7,353	7,852
Otros activos	898	1,590
Total Activos	9,512	10,278
Deuda Bancaria	3,036	2,972
Deuda Bursátil	620	1,000
Total deuda	3,656	3,972
Otros pasivos	1,069	1,383
Total pasivos	4,726	5,355
Capital contable	4,786	4,923

INDICADORES FINANCIEROS		
Indicador	UDM 1T19	UDM 1T20
ROE (%)	18.8	9.4
ROA (%)	9.5	4.5
EBITDA (Ps. Mills.)	1,185	999
Utilidad Neta (Ps. Mills.)	900	461
UPA (Ps.)	2.46	1.26
CCT (días)	795	997

DESEMPEÑO OPERATIVO

Ingresos Totales Consolidados

Ingresos Totales (Ps. Mills.)				
	1T19	1T20	Δ$	Δ%
Ingresos Vivienda	927	705	(222)	(23.9%)
Venta de Terrenos Comerciales	2	52	50	>100.0%
Servicios de Construcción	21	1	(20)	(95.3%)
Total	**949**	**758**	**(191)**	**(20.1%)**

Los ingresos totales pasaron de Ps.949 mills. en el 1T19 a Ps.758 mills. en el 1T20, representando un decremento de 20.1%, debido principalmente a la disminución de 23.9% (-Ps.222 mills.) en ingresos por vivienda.

Del total de ingresos, el 93.0% se derivó de la venta de vivienda (Ps.705 mills.), en tanto que el 7% restante provino de la escrituración de terrenos comerciales y servicios de construcción (Ps.53 mills.).

Ingresos Vivienda

Ingresos por Vivienda (Ps. Mills.)				
	1T19	1T20	Δ$	Δ%
Vivienda de Interés Social				
Cancún	171	124	(47)	(27.4%)
Playa del Carmen	304	270	(34)	(11.1%)
Guadalajara (VU)	75	3	(72)	(95.4%)
Valle de México (VU)	7	2	(6)	(77.6%)
Aguascalientes (VU)	2	-	(2)	(100.0%)
Ciudad Juárez / otros (VU)	65	29	(36)	(55.3%)
Total Interés Social	**625**	**428**	**(196)**	**(31.4%)**
Vivienda Media				
Cancún	55	54	(1)	(1.8%)
Valle de México	48	172	124	>100.0%
Total Media	**103**	**226**	**123**	**>100.0%**
Vivienda Residencial				
Cancún	199	51	(149)	(74.6%)
Total Residencial	**199**	**51**	**(149)**	**(74.6%)**
TOTAL	**927**	**705**	**(222)**	**(23.9%)**

NOTA: VU hace referencia a la Vivienda Usada.

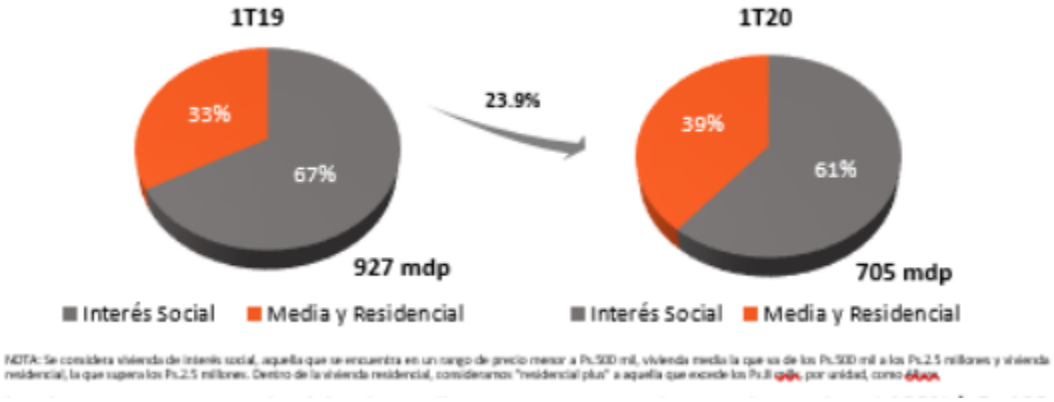
La disminución en los ingresos por venta de vivienda de interés social en Cancún y Playa del Carmen, que se vio impactada con relación al 1T19 en Ps.47 mills. y Ps.34 mills., respectivamente, se debió a que el trimestre estuvo afectado por el cierre de las operaciones en las últimas dos semanas de marzo (las más importantes del trimestre), por la propagación del COVID-19. La disminución de Ps.72 millones en Guadalajara (VU), con relación al 1T19, se debió a que en el 2019 se agotó el inventario de este tipo de vivienda.

En vivienda media del Valle de México, en el 1T20 se tuvo un incremento de Ps.124 millones con relación al mismo trimestre de 2019, derivado del inicio de escrituración del Desarrollo México Tacuba en la Ciudad de México.

Finalmente, la variación de Ps.149 mills. en los ingresos provenientes del desarrollo Residencial Allure, en Cancún, se debió a la alta base de comparación del 1T19, ya que en dicho trimestre se registraron ingresos correspondientes a viviendas del 4T18, cuyas escrituras estaban pendientes de registro en el Registro Público de la Propiedad de Quintana Roo.

Como consecuencia de lo anterior, los ingresos totales por venta de vivienda, en el 1T20, se vieron impactados en un 23.9% con relación al mismo trimestre de 2019.

En lo que se refiere a la mezcla de ingresos por tipo de vivienda, fue la siguiente:



Los ingresos por venta de vivienda media presentaron un alza anual superior al 100% (+Ps.123 mills.), apoyados por el inicio de escrituraciones del desarrollo México-Tacuba (Ps.72 mills.), cuyo precio promedio es superior al de los proyectos en Cancún (Ps.2.7 mills. vs. Ps.2.2 mills.) y la ejecución de promociones que impulsaron las ventas del proyecto Oasis en el Valle de México, ya que los ingresos de vivienda media provenientes de Cancún se mantuvieron en el mismo nivel del 1T19.

Sin embargo, los ingresos por vivienda, en total, decrecieron 23.9%, al pasar de Ps.927 mills. en el 1T19 a Ps.705 mills. este trimestre, debido, por una parte, a la desaceleración presentada en la generación de ingresos en interés social (-31.4% AsA), ya que la pandemia de COVID-19 impactó de forma importante las ventas del mes de marzo, y, por otra parte, a que la base comparativa del 1T en el segmento residencial fue muy elevada (-74.6% AsA).

En el 1T19 el 39% de los ingresos por vivienda provino del segmento medio y residencial (+6 pp. AsA), mientras que el 61% restante provino del segmento de interés social.

Precio Promedio

El precio promedio pasó de Ps.581 mil en el 1T19 a Ps.659 mil en el 1T20, representando un crecimiento de 13.4% (+6.6% AsA en el precio promedio del segmento de interés social, +26.0% AsA en vivienda media y + 90.8% AsA en vivienda residencial, debido al desplazamiento de algunos de los departamentos con los precios más altos de Allure).

El siguiente cuadro muestra los precios promedio por segmento:

Precios Promedio por Producto (Ps. Miles)				
Producto	1T19	1T20	Δ$	Δ%
Interés Social	408	434	27	6.6%
Media	2,187	2,756	569	26.0%
Residencial	13,286	25,350	12,064	90.8%
Total	581	659	78	13.4%

Subsidios a compradores de vivienda

Viviendas y Subsidios al comprador (Unidades)				
CADU TOTAL	1T19	1T20	Δ	Δ%
Con Subsidio	-	-	-	-
Sin Subsidio	1,595	1,070	(525)	(32.9%)
Total	1,595	1,070	(525)	(32.9%)

Al igual que en el 1T19, durante el 1T20, ninguna de las viviendas escrituradas fue vendida a clientes con subsidio, debido a la reducción significativa de los recursos destinados a este programa de vivienda.

DESEMPEÑO FINANCIERO

Estado de Resultados

Costo de Ventas

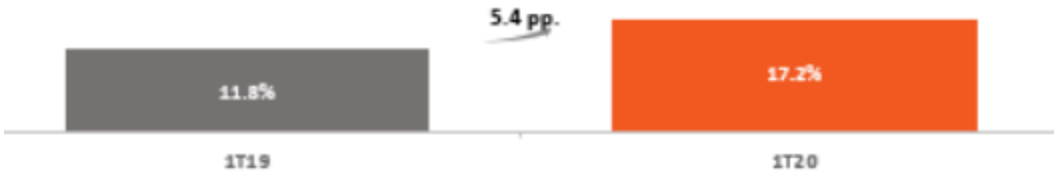
Desglose de Ingresos y Costo de Ventas (Ps. Mills.)				
Conceptos	1T19	%	1T20	%
Ingresos por escrituración de viviendas	927	97.6%	705	93.0%
Ingresos por venta de terrenos	2	0.2%	52	6.8%
Servicios de construcción	21	2.2%	1	0.1%
Total de Ingresos	949	100.0%	758	100.0%
Costo de viviendas escrituradas	619	66.8%	475	67.4%
Costo de terrenos	1	77.2%	36	69.2%
Costo de servicios de construcción	20	96.6%	1	91.6%
Total de Costo de Ventas	641	67.5%	512	67.5%

Durante el 1T20, el costo de ventas disminuyó 20.1% AsA, totalizando Ps.512 mills. La proporción del costo de ventas a ingresos fue de 67.5%, manteniéndose en el mismo nivel del 1T19.

Utilidad Bruta

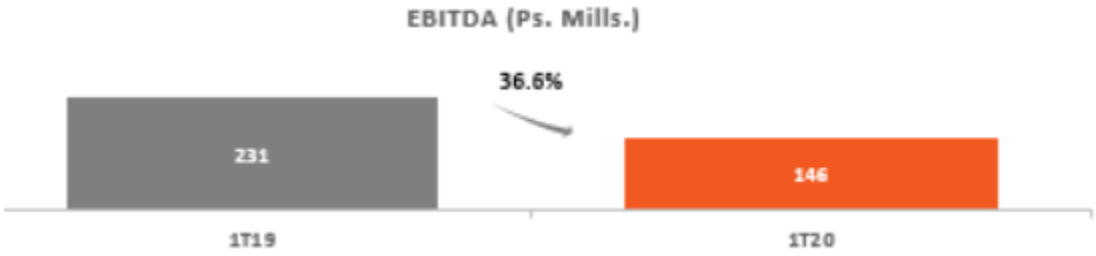
Durante el 1T20, la utilidad bruta sumó Ps.246 mills., Ps.62 mills. menos que los Ps.308 mills. del mismo periodo de 2019, debido a los menores ingresos del trimestre.

Gastos Generales



En el 1T20, los gastos de administración y ventas totalizaron Ps.130 mills., aumentando 16.2% respecto a los Ps.112 mills. del 1T19. Como consecuencia de la disminución registrada en ingresos, que limitó la generación de economías en el componente fijo del gasto, la proporción de gastos a ventas pasó de 11.8% en el 1T19 a 17.2% en el 1T20.

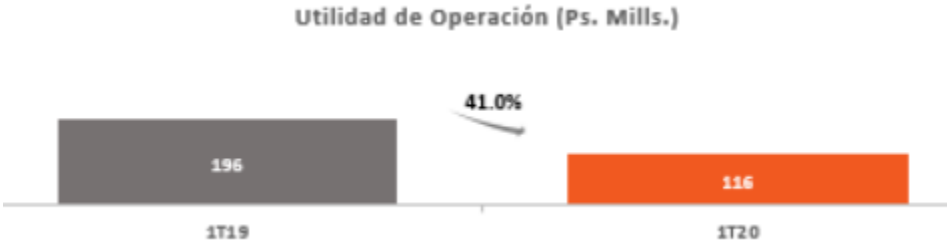
EBITDA



El EBITDA pasó de Ps.231 mills. en el 1T19 a Ps.146 mills. en el 1T20, una disminución de 36.6%. En el 1T20, el margen EBITDA se redujo 5.0 pp. AsA, situándose en 19.3%.

Integración de EBITDA (Ps. Mills.)				
Conceptos	1T19	1T20	Δ$	Δ%
UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS	177	86	(91)	(51.6%)
(+) ISR Corriente	15	16	2	10.8%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	192	102	(90)	(46.8%)
(+) Costo Integral de Fin. Capitalizado	32	27	(4)	(13.8%)
(+) Intereses no Capitalizados	8	16	9	>100.0%
(-) Productos Financieros	3	3	(1)	(16.3%)
(+) Depreciación y Amortización	3	3	0	9.2%
EBITDA	231	146	(84)	(36.6%)
Margen EBITDA	24.3%	19.3%	-	(5.0 pp.)

Utilidad de Operación



Durante el 1T20, la utilidad de operación retrocedió 41.0% AsA, ascendiendo a Ps.116 mills., vs. Ps.196 mills. del 1T19, principalmente por una menor generación de ingresos, que mermó las economías operativas del periodo.

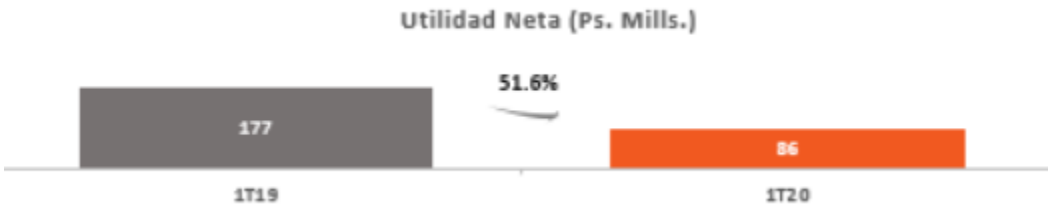
Gastos Financieros

Los gastos financieros del 1T20 fueron de Ps.16 mills., Ps.9 mills. más que su comparativo anual.

Impuesto a la Utilidad

Los gastos financieros del 1T20 fueron de Ps.16 mills., Ps.9 mills. más que su comparativo anual.

Utilidad Neta



La utilidad neta del 1T20 alcanzó Ps.86 mills., vs. Ps.177 mills. del 1T19 (-51.6% AsA). El margen neto pasó de 18.7% en el 1T19 a 11.3% este trimestre.

Utilidad Neta y UPA (Ps. Mills.)				
Conceptos	1T19	1T20	Δ$	Δ%
Utilidad Neta Consolidada	177	86	(91)	(51.6%)
Utilidad Neta Controladora	166	85	(82)	(49.1%)
Utilidad por acción* (Pesos)	0.49	0.25	(0.24)	(49.1%)

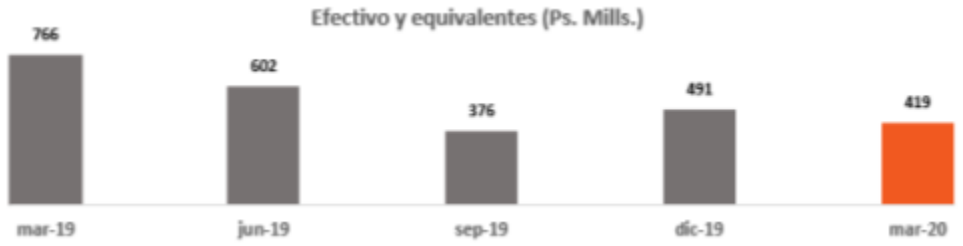
*Cifras en pesos. Considerando 342,022,974 acciones en circulación al 1T20 y 1T19.

En el 1T20, la Utilidad Por Acción (UPA) sumó Ps.0.25, Ps.0.24 menos que los Ps.0.49 del 1T19.

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

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

Efectivo y Equivalentes (en millones de pesos)



El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo, al cierre del 1T20, fue de Ps.419 mills., Ps.72 mills. y Ps.347 mills. menos que en el 4T19 y 1T19, respectivamente, debido, entre otras cosas, al pago de la emisión de los CEBUREs "CADU15", que se terminó de liquidar en su totalidad en el pasado mes de diciembre.

Es importante mencionar que, con el fin de conservar la liquidez de la Compañía, se aprobó, por parte de los Tenedores de Bonos, una prórroga de los pagos de capital del CEBUR "CADU18", por los meses de mayo a diciembre de 2020, así como una dispensa en el cumplimiento de los covenants de estos instrumentos. De igual forma se logró una prórroga de pagos de capital e interés con diversas instituciones financieras (en línea con las reglas emitidas por la CNBV para la actual coyuntura) y no habrá pago de dividendos en 2020 y 2021.

Los recursos en efectivo de CADU están principalmente invertidos en instrumentos de deuda de alta calidad crediticia a C.P.

Cuentas por Cobrar

Integración de Cuentas por Cobrar (Ps. Mills.)				
Concepto	1T19	1T20	Δ$	Δ%
Clientes Vivienda	350	223	(127)	(36.3%)
Clientes Terrenos	144	193	50	34.4%
Total Clientes	494	417	(78)	(15.7%)

Cuentas por Cobrar (días)	1T19	1T20	Δ días	Δ%
Clientes Vivienda	29	21	(8)	(27.3%)
Clientes Terrenos	115	290	175	>100.0%
Total Clientes	37	36	(1)	(0.2%)

Al cierre del 1T20, las cuentas por cobrar totalizaron Ps.417 mills. (36 días de cartera), vs. Ps.494 mills. en el mismo periodo de 2019 (37 días de cartera).

Ciclo de Capital de Trabajo

El Ciclo de Capital de Trabajo (CCT) registró un alza anual de 202 días, ubicándose en 997 días, debido al incremento de 216 días AsA en los días de inventario, ya que el retraso mostrado en la decisión de compra de los clientes en periodos anteriores se intensificó ante la contingencia sanitaria. Por su parte, los días de cartera disminuyeron 1 día en su comparativo anual; mientras que los días de proveedores y de anticipos de clientes aumentaron 12 días y 1 día AsA, respectivamente.

Inventarios

Integración de Inventarios (Ps. Mills.)			
Concepto	1T19	1T20	Δ%
Reserva Territorial	2,102	2,211	5.2%
Obra en Proceso y vivienda terminada	5,026	5,085	1.2%
Intereses Capitalizados	225	556	>100.0%
Total	7,353	7,852	6.8%

Al 31 de marzo de 2020, el Inventario ascendió a Ps.7,852 mills., aumentando 6.8% AsA (+Ps.499 mills.), debido, en parte, al inicio del desarrollo ubicado en Tulum. El Inventario se encontraba compuesto por Ps.2,211 mills. de reserva territorial, registrada a costo de adquisición (+Ps.109 mills. AsA), obras en proceso y vivienda terminada por Ps.5,085 mills. (+Ps.59 mills. AsA) e intereses capitalizados por Ps.556 mills. (+Ps.331 mills. AsA).

Intereses Capitalizados en el Inventario (Ps. Mills.)		
Concepto	1T19	1T20
Intereses Pagados	100	104
Gastos Financieros	(8)	(16)
Intereses Capitalizados	92	88
Saldo Inicial	165	495
Total Intereses Capitalizados	257	583
Intereses Capitalizados en el Costo de Ventas	(32)	(27)
Saldo de Intereses Capitalizados en Inventario	225	556

En el 1T20, se pagaron intereses por Ps.104 mills., de los cuales, Ps.27 mills. están reflejados en el costo de ventas, Ps.16 mills. como gasto financiero y los Ps.61 mills. restantes se encuentran reconocidos en el inventario.

Deuda

La Deuda Total presentó un alza de 8.6% al pasar de Ps.3,656 mills. al 31 de marzo de 2019 a Ps.3,972 mills. al cierre del 1T20.

Deuda Bancaria (Ps. Mills.)				
Concepto	1T19	1T20	Δ$	Δ%
Puentes	2,059	2,152	93	4.5%
Reserva Territorial	14	68	54	>100.0%
Capital de Trabajo	963	751	(212)	(22.0%)
Arrendamiento Financiero	0.8	0.5	(0.3)	(34.4%)
Total	**3,036**	**2,972**	**(65)**	**(2.1%)**

Al finalizar el 1T20, la deuda bancaria ascendió a Ps.2,972 mills., disminuyendo 2.1% o Ps.65 mills. respecto a los Ps.3,036 mills. del mismo periodo de 2019, debido a que los aumentos registrados en los créditos puente para edificar vivienda (+Ps.93 mills.) y los créditos para reserva territorial (+Ps.54 mills.) fueron compensados por una disminución de 22.0% AsA o Ps.212 mills. en créditos para capital de trabajo. Cabe destacar que la Empresa dispuso, al cierre del 1T20, de líneas de crédito revolventes para hacer frente a las contingencias derivadas de la pandemia de COVID-19.

Deuda Bursátil – Cebures (Ps. Mills.)				
Concepto	1T19	1T20	Δ$	Δ%
CADU 15	120	-	(120)	(100.0%)
CADU 18	500	500	-	-
CADU 19	-	500	500	-
Total	**620**	**1,000**	**380**	**61.3%**
Deuda Total*	**3,656**	**3,972**	**315**	**8.6%**

*El 100% de la deuda de la Compañía, al 31 de marzo de 2020, se encuentra contratada en pesos.

La deuda bursátil incrementó 61.3% AsA al finalizar el 1T20, totalizando Ps.1,000 mills., debido a la emisión, por Ps.500 mills., del CEBUR "CADU19", que se llevó a cabo en el 2T19, la cual fue parcialmente compensada por la amortización total del CEBUR "CADU15" en el trimestre pasado.

Al 31 de marzo de 2020, la calificación corporativa de CADU, por parte de HR Ratings, fue de "HR A-" y por parte de Verum de "A-/M". En cuanto a los certificados bursátiles de la Compañía, Verum y HR Ratings otorgaron las calificaciones "A-/M" y "HR A-", para CADU18 y CADU19.

Razones de Apalancamiento y Cobertura de Intereses (Veces)		
Conceptos	1T19	1T20
Deuda Neta a EBITDA	2.44	3.56
Pasivo Total / Capital Contable	0.99	1.09
EBITDA / Intereses pagados	3.00	2.51

Con el objetivo de preservar la liquidez de la Compañía, ante la contingencia sanitaria por COVID-19, se llevaron a cabo asambleas con los tenedores de los certificados bursátiles "CADU18" y "CADU19", en las que se acordó la prórroga de los pagos de capital de "CADU18", por los meses de mayo a diciembre de 2020. Además, se aprobó una dispensa en el cumplimiento de los covenants preestablecidos de estos instrumentos para los ejercicios sociales 2020 y 2021.

El impacto en las razones financieras de la Empresa se reflejó desde el 1T20, ya que la deuda se incrementó al disponer de las líneas de crédito que han contribuido a la liquidez a la Compañía y al verse afectados los ingresos y consecuentemente la generación de EBITDA.

La razón de deuda neta/EBITDA, al finalizar el 1T20, fue de 3.56x, comparándose contra 2.44x en el mismo periodo de 2019.

Al 31 de marzo de 2020, la razón de cobertura de intereses (EBITDA/intereses pagados) se ubicó en 2.51x vs. 3.00x al cierre del 1T19.

El costo ponderado de la deuda, al finalizar el 1T20, fue de 9.98% (TIIE + 2.64 pp. / no considerando comisiones). El 100% de la deuda está contratada a tasa variable.

Previo a la dispensa en el cumplimiento de las obligaciones de no hacer, establecidas en los certificados bursátiles "CADU18" y "CADU19", los covenants establecían lo siguiente:

Que la razón de pasivo total entre capital contable no sea mayor a 3.0 veces (dispensa aprobada)
La razón pasivo total / capital contable al 31 de marzo de 2020 fue de 1.09x

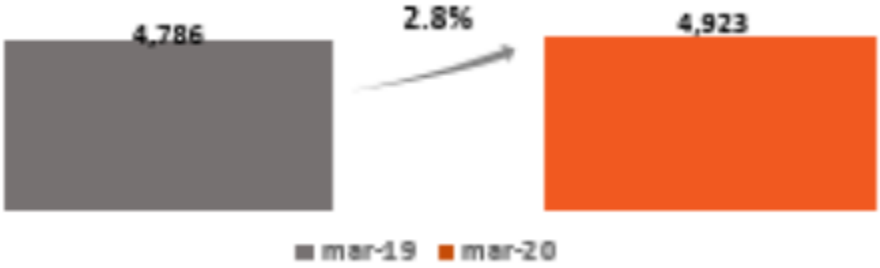
Que la razón de deuda neta entre UAFIDA de los últimos 12 meses, no sea mayor a 3.0 veces (dispensa aprobada)
La razón deuda neta / UAFIDA UDM al 31 de marzo de 2020 fue de 3.56x

Que la razón de cobertura de intereses: la UAFIDA de los últimos 12 meses entre intereses pagados de los últimos 12 meses, no sea menor a 2.5 veces (dispensa aprobada)
La razón UAFIDA UDM / intereses pagados UDM al 31 de marzo de 2020 fue de 2.51x.

Vencimientos de la Deuda a marzo de 2020 (Ps. Mills.)							
Concepto	Año Actual	Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Hasta 4 años	Hasta 5 años	Total
Deuda	732	395	808	969	68	-	2,972
Cebur CADU 18	14	43	171	271	-	-	500
Cebur CADU 19	-	-	-	36	429	36	500
Total	746	437	980	1,276	497	36	3,972
% Total	18.8%	11.0%	24.7%	32.1%	12.5%	0.9%	100.0%

En lo referente al perfil de vencimientos, el 18.8% de la deuda total vence en los próximos 9 meses, 11.0% vence durante el 1T21, 24.7% antes de 2 años, 32.1% en 3 años, 12.5% dentro de 4 años y el restante 0.9% vence en 5 años. Al cierre del 1T20, la Compañía no cuenta con deuda contratada en moneda extranjera.

Capital Contable



Al 31 de marzo de 2020, el saldo del Capital Contable (CC) fue de Ps.4,923 mills., aumentando 2.8% contra su comparativo anual. Es importante mencionar que, al cierre del 1T20, el Capital Contable incluye un ajuste de Ps.334 mills. en la utilidad neta, con relación a la originalmente reportada en el 4T19, de los cuales Ps.220 millones corresponden a la cancelación de la operación de la parcela 186 y Ps.114 mills. a la provisión de impuestos diferidos.

Al finalizar el 1T20, la estructura de capital estaba integrada por 52.1% de pasivo y 47.9% de capital, mientras que, al 31 de marzo de 2019, estaba compuesta por 49.7% de pasivo y 50.3% de capital. Al cierre del 1T20, la razón de apalancamiento pasivo total/capital se situó en 1.09x vs. 0.99x al finalizar el 1T19.

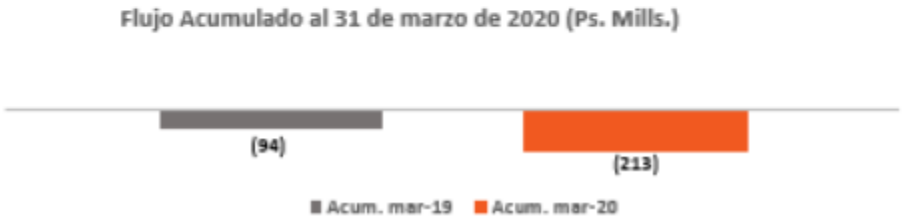
El saldo en capital contable, al 31 de marzo de 2020, fue mayor en Ps.136 mills. que el registrado al 1T19. En el 1T20, el rendimiento sobre capital (ROE) fue de 9.4%.

Flujo de efectivo

Variación de Flujo de Efectivo

El flujo libre de efectivo fue negativo en Ps.213 mills. este trimestre vs. -Ps.94 mills. en el 1T19, debido principalmente a la baja generación de recursos provenientes de la venta de vivienda en marzo, mes en el que se perdieron las últimas dos semanas por la afectación del COVID-19.

Integración de Flujo de Efectivo (Ps. Mills.)			
Conceptos	1T19	1T20	Δ%
Utilidad antes de impuestos	192	102	(46.8%)
Actividades de inversión	0	1	(>100.0%)
Actividades de financiamiento	32	27	(13.8%)
Flujo antes de impuestos	**223**	**130**	**(41.8%)**
Flujo generado en actividades de operación	(320)	(346)	8.0%
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	**(97)**	**(216)**	**>100.0%**
Flujo neto de actividades de inversión	3	3	(16.3%)
Flujo neto de actividades de financiamiento	186	141	(23.9%)
Δ Efectivo y equivalentes de efectivo	**92**	**(72)**	**(>100.0%)**
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	674	491	(25.9%)
Efectivo y equivalentes al final del periodo	**766**	**419**	**(45.3%)**
Flujo libre de efectivo de la firma	**(94)**	**(213)**	**>100.0%**



Control interno [bloque de texto]

CADU cuenta con un Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, que desempeña las actividades en materia de auditoría y prácticas societarias establecidas por la LMV y los estatutos de la sociedad.

El control interno se fundamenta tres aspectos, (i) el Sistema de Planeación, Información y Control Directiva, (ii) el Sistema de Indicadores Clave y (iii) el ERP.

El Sistema de Control Interno se encuentra documentado en manuales de políticas y procedimientos para cada una de sus áreas. Esto, con la finalidad de que las operaciones de la Compañía sean realizadas conforme a los lineamientos establecidos. Asimismo, el Auditor Interno, dependiente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, es responsable de monitorear el Sistema de Control Interno de CADU.

El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias revisa periódicamente los aspectos del Sistema de Control Interno. El despacho de auditoría externa revisa el control interno relevante en la preparación y presentación de los estados financieros consolidados y emite un reporte de sugerencias respecto del mismo.

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

Ingresos.- Los ingresos totales de la Compañía disminuyeron 20.1% durante el 1T20 en su comparativo anual, pasando de Ps.949 mills. en el 1T19 a Ps.758 mills en el 1T20. *Lo anterior debido principalmente a la disminución de 23.9% (-Ps.222 mills.) en ingresos por vivienda, dada la alta base de comparación originada por el reconocimiento de Ps.165 mills. provenientes de las unidades de Allure vendidas en el 4T18, pero elevadas a escritura pública durante el 1T19, por otra parte, cayeron los ingresos del segmento de vivienda de interés social y residencial que no se compensaron con el aumento de ingresos de vivienda de segmento medio.*

Ut neta.- La utilidad neta fue de Ps.86 mills. en el 1T20, comparado con los Ps.177 mills. del 1T19, implica una disminución anual de 51.6%. El margen neto pasó de 18.7% en el 1T19 a 11.3% en el 1T20. *Lo anterior debido, en parte, a que la caída en los ingresos del segmento de vivienda de interés social y residencial que no se compensaron con el aumento de ingresos de vivienda de segmento medio.* En el 1T20 el costo de venta de los ingresos de terrenos fue mayor al costo de venta de los ingresos por vivienda, lo cual fue un factor que contribuyó al deterioro en el margen neto.

Ebitda.- CADU registró un EBITDA por Ps.146 mills. en el 1T20, disminuyendo 36.6% respecto a los Ps.231 mills. del 1T19. El margen EBITDA del 1T20 se ubicó en 19.3%, vs. el 24.3% del 1T19. *Lo anterior debido, en parte, a que la caída en los ingresos del segmento de vivienda de interés social y residencial que no se compensaron con el aumento de ingresos de vivienda de segmento medio.* En el 1T20 el costo de venta de los ingresos de terrenos fue mayor al costo de venta de los ingresos por vivienda, lo cual fue un factor que contribuyó al deterioro en el margen neto.

Guía de Resultados 2019:

CADU ha puesto en revisión la Guía de Resultados que dio a conocer el pasado mes de febrero, ya que la pandemia originada por el COVID-19 impactará a la baja en los resultados del ejercicio 2020, sin que hasta la fecha sea posible determinar con precisión dicho impacto.

La información presentada por la Empresa puede incluir declaraciones respecto de acontecimientos futuros y/o resultados financieros proyectados. Los resultados obtenidos podrían diferir a los proyectados en este documento, esto debido a que los resultados pasados no garantizan el comportamiento de resultados futuros. Por lo anterior, la Empresa no asume obligación por factores externos o indirectos acontecidos en México o en el extranjero.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	CADU
Periodo cubierto por los estados financieros:	2020-01-01 a 2020-03-31
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2020-03-31
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	CADU
Descripción de la moneda de presentación:	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	1
Tipo de emisora:	ICS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

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

Los Estados Financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IAS, por sus siglas en ingles) y sus adecuaciones e interpretaciones publicadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) emitidas y vigentes o emitidas y adoptadas anticipadamente, a la fecha de preparación de estos estados financieros.

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

Cobertura de analistas

En virtud de que Corpovael, S.A.B. de C.V. (“CADU”) cuenta con valores listados bajo la normatividad del Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, se informa que cuenta con cobertura formal sobre su acción por parte de: Actinver Casa de Bolsa, BBVA Bancomer, Punto Casa de Bolsa, Apalache Análisis y Miranda GR. Para mayor información, favor de acceder a http://ri.caduinmobiliaria.com.

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	419,321,000	491,434,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	1,084,402,000	820,660,000
Impuestos por recuperar	34,796,000	159,046,000
Otros activos financieros	28,344,000	0
Inventarios	7,851,891,000	7,942,026,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	543,464,000	232,511,000
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	9,962,218,000	9,645,677,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	9,962,218,000	9,645,677,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	109,715,000	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	59,358,000	62,721,000
Propiedades de inversión	0	0
Activos por derechos de uso	25,860,000	25,860,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	106,677,000	106,677,000
Otros activos no financieros no circulantes	13,831,000	171,245,000
Total de activos no circulantes	315,441,000	366,503,000
Total de activos	10,277,659,000	10,012,180,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	316,569,000	342,124,000
Impuestos por pagar a corto plazo	71,489,000	69,440,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	1,183,144,000	1,128,910,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	6,068,000	6,068,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	48,322,000	89,802,000
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	1,625,592,000	1,636,344,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	1,625,592,000	1,636,344,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	2,788,816,000	2,598,326,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	20,480,000	20,480,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	920,123,000	920,123,000
Total de pasivos a Largo plazo	3,729,419,000	3,538,929,000
Total pasivos	5,355,011,000	5,175,273,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	171,011,000	171,011,000
Prima en emisión de acciones	1,544,595,000	1,544,595,000
Acciones en tesorería	38,052,000	38,052,000
Utilidades acumuladas	3,070,701,000	2,986,054,000
Otros resultados integrales acumulados	34,602,000	34,602,000
Total de la participación controladora	4,782,857,000	4,698,210,000
Participación no controladora	139,791,000	138,697,000
Total de capital contable	4,922,648,000	4,836,907,000
Total de capital contable y pasivos	10,277,659,000	10,012,180,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-03-31	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-03-31
Resultado de periodo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Ingresos	757,962,000	949,201,000
Costo de ventas	511,752,000	640,799,000
Utilidad bruta	246,210,000	308,402,000
Gastos de venta	0	0
Gastos de administración	130,299,000	112,104,000
Otros ingresos	0	0
Otros gastos	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	115,911,000	196,298,000
Ingresos financieros	2,787,000	3,331,000
Gastos financieros	16,480,000	7,608,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	102,218,000	192,021,000
Impuestos a la utilidad	16,477,000	14,969,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	85,741,000	177,052,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0
Utilidad (pérdida) neta	85,741,000	177,052,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	84,647,000	166,429,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	1,094,000	10,623,000
Utilidad por acción [bloque de texto]	0.25	0.49
Utilidad por acción [sinopsis]		
Utilidad por acción [partidas]		
Utilidad por acción básica [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.25	0.49
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.25	0.49
Utilidad por acción diluida [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.25	0.49
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.25	0.49

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-03-31	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-03-31
Estado del resultado integral [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	85,741,000	177,052,000
Otro resultado integral [sinopsis]		
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Efecto por conversión [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-03-31	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-03-31
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral	0	0
Resultado integral total	85,741,000	177,052,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]		
Resultado integral atribuible a la participación controladora	84,647,000	166,429,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	1,094,000	10,623,000

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-03-31	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-03-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	85,741,000	177,052,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	16,477,000	14,969,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	(13,693,000)	(4,277,000)
+ Gastos de depreciación y amortización	3,404,000	3,118,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	90,135,000	(131,793,000)
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(120,020,000)	(56,948,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(362,755,000)	159,868,000
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	200,315,000	(51,787,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(153,766,000)	(291,863,000)
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	52,089,000
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(339,903,000)	(306,624,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(254,162,000)	(129,572,000)
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	38,066,000	32,458,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(216,096,000)	(97,114,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	0	0
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-03-31	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-03-31
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	2,787,000	3,331,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	2,787,000	3,331,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	768,915,000	850,975,000
- Reembolsos de préstamos	523,423,000	565,318,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- Intereses pagados	99,073,000	100,000,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(5,223,000)	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	141,196,000	185,657,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(72,113,000)	91,874,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(72,113,000)	91,874,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	419,321,000	766,254,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	491,434,000	674,380,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	171,011,000	1,544,595,000	38,052,000	2,986,054,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	84,647,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	84,647,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	84,647,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	171,011,000	1,544,595,000	38,052,000	3,070,701,000	0	0	0	0	0

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

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	34,602,000	0	0	0	34,602,000	4,698,210,000	138,697,000	4,836,907,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	84,647,000	1,094,000	85,741,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	84,647,000	1,094,000	85,741,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	84,647,000	1,094,000	85,741,000
Capital contable al final del periodo	34,602,000	0	0	0	34,602,000	4,782,857,000	139,791,000	4,922,648,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	171,011,000	1,545,791,000	4,186,000	2,792,696,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	166,429,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	166,429,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	166,429,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	171,011,000	1,545,791,000	4,186,000	2,959,125,000	0	0	0	0	0

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

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	4,505,312,000	103,888,000	4,609,200,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	166,429,000	10,623,000	177,052,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	166,429,000	10,623,000	177,052,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	166,429,000	10,623,000	177,052,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	4,671,741,000	114,511,000	4,786,252,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	171,011,000	171,011,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	10	10
Numero de empleados	0	0
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	342,022,974	342,022,974
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-03-31	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-03-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Depreciación y amortización operativa	3,404,000	3,118,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2019-04-01 - 2020-03-31	Año Anterior 2018-04-01 - 2019-03-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	4,112,388,000	4,869,320,000
Utilidad (pérdida) de operación	750,171,000	1,001,492,000
Utilidad (pérdida) neta	460,943,000	899,565,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	429,710,000	842,580,000
Depreciación y amortización operativa	63,954,000	11,912,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Bancarios [sinopsis]																
Comercio exterior (bancarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)																
TOTAL					491,085,000	264,360,000	705,532,000	968,988,000	68,439,000	0	0	0	0	0	0	0
Bancomer 1	NO	2019-12-03	2021-12-09	TIIE28+3.5 PP			2,734,000									
Bancomer 2	NO	2018-09-26	2020-09-25	TIIE28+3.5 PP	91,220,000											
Bancomer 3	NO	2017-10-17	2020-04-17	TIIE28+3.5 PP	91,538,000											
Bancomer 4	NO	2019-07-15	2021-07-14	TIIE28+3.0 PP			29,326,000									
Bancomer 5	NO	2017-10-01	2020-09-01	TIIE28+3.5 PP	90,812,000											
Bancomer 6	NO	2019-08-22	2021-08-21	TIIE28+3.0 PP			231,003,000									
Bancomer 7	NO	2020-12-02	2022-11-02	TIIE28+3.0 PP			27,000,000									
Bancomer 8	NO	2016-10-03	2020-10-12	TIIE28+4.8 PP	493,000											
Bancomer 9	NO	2019-12-11	2021-11-11	TIIE28+3.0 PP			86,328,000									
Bancomer 10	NO	2019-10-16	2022-10-15	TIIE28+3.0 PP				8,800,000								
Monex 1	NO	2018-03-12	2020-03-12	TIIE28+4.0 PP	100,000,000											
Monex 2	NO	2018-03-12	2020-03-12	TIIE28+4.0 PP	100,000,000											
ICBC 1	SI	2018-05-14	2021-11-14	TIIE28+3.25 PP	16,667,000	16,667,000	44,444,000									
Santander 1	NO	2017-09-25	2021-09-25	TIIE28+3.5 PP			284,697,000									
VE POR MAS	NO	2019-11-26	2022-11-26	TIIE28+3.0 PP				100,736,000								
SHF 1	NO	2019-11-15	2022-05-15	TIIE28+2.28 PP				202,687,000								
SHF 2	NO	2018-11-16	2020-11-16	TIIE28+3.40 PP	355,000											
SHF 3	NO	2020-03-20	2022-09-20	TIIE28+2.26 PP				100,307,000								
SHF 4	NO	2018-07-09	2023-07-08	TIIE28+4.40 PP					68,439,000							

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
SHF 5	NO	2018-11-09	2022-11-05	TIIE28+3.50 PP				556,458,000								
SHF 6	NO	2017-07-07	2021-07-01	TIIE28+2.70 PP		247,693,000										
Banca comercial																
TOTAL					240,556,000	130,000,000	103,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bancomer 11	NO	2019-10-16	2020-10-16	FIJA: 11.15	70,000,000											
Bancomer 12	NO	2019-08-23	2020-08-23	FIJA: 12.03	80,000,000											
Actinver 1	NO	2019-09-27	2021-03-26	TIIE28+3 PP		50,000,000										
Actinver 2	NO	2018-11-09	2021-11-09	TIIE28+3 PP			103,000,000									
Actinver 3	NO	2019-03-26	2021-03-26	TIIE28+4 PP		80,000,000										
Santander 2	NO	2019-10-21	2020-10-21	TIIE28+4 PP	85,000,000											
Invex 1	NO	2018-06-11	2020-06-05	FIJA: 12.60	5,556,000											
Otros bancarios																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios																
TOTAL					731,641,000	394,360,000	808,532,000	968,988,000	68,439,000	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]																
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)																
TOTAL					14,286,000	42,857,000	171,429,000	307,142,000	428,572,000	35,714,000	0	0	0	0	0	0
CADU18	NO	2018-02-21	2023-02-21	TIIE28+2.90 PP	14,286,000	42,857,000	171,429,000	271,428,000								
CADU19	NO	2019-05-04	2024-05-04	TIIE28+2.90 PP	0	0		35,714,000	428,572,000	35,714,000						
Colocaciones privadas (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas																
TOTAL					14,286,000	42,857,000	171,429,000	307,142,000	428,572,000	35,714,000	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]																

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																
Proveedores																
TOTAL					0	316,569,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
varios	NO	2019-01-14	2020-01-14			316,569,000										
Total proveedores																
TOTAL					0	316,569,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																
TOTAL					745,927,000	753,786,000	979,961,000	1,276,130,000	497,011,000	35,714,000	0	0	0	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

	Monedas [eje]				
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	Total de pesos [miembro]
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	0	0	0	0	0
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	0	0	0	0	0
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	0	0	0	0	0
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	0	0	0	0	0
Monetario activo (pasivo) neto	0	0	0	0	0

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

	Tipo de ingresos [eje]			
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
TODAS				
TODOS	757,962,000	0	0	757,962,000
Vivienda Interés Social				
Precio Hasta 500 mil	428,400,000	0	0	428,400,000
Vivienda Media				
Precio entre 500 mil y 2,500 mil	225,980,000	0	0	225,980,000
Vivienda Residencial				
Precio superior a 2,500 mil	50,700,000	0	0	50,700,000
Otros Ingresos				
Venta de Terrenos	51,899,000	0	0	51,899,000
Servicios de Construcción	983,000			983,000
Otros Ingresos				0
TOTAL				

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

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

Al 31 de marzo de 2020 la empresa no cuenta con instrumentos financieros derivados.

Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable, así como los métodos y técnicas de valuación [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2020 la empresa no cuenta con instrumentos financieros derivados.

Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2020 la empresa no cuenta con instrumentos financieros derivados.

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	419,321,000	491,434,000
Total efectivo	419,321,000	491,434,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	419,321,000	491,434,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	416,753,000	296,732,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	667,649,000	523,928,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	1,084,402,000	820,660,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	7,851,891,000	7,942,026,000
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	7,851,891,000	7,942,026,000
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	59,358,000	62,721,000
Total de propiedades, planta y equipo	59,358,000	62,721,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	316,569,000	342,124,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	316,569,000	342,124,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	1,126,001,000	997,341,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	57,143,000	131,569,000
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	1,183,144,000	1,128,910,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	1,845,959,000	1,729,895,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	942,857,000	868,431,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	2,788,816,000	2,598,326,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	34,602,000	34,602,000
Total otros resultados integrales acumulados	34,602,000	34,602,000
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	10,277,659,000	10,012,180,000
Pasivos	5,355,011,000	5,175,273,000
Activos (pasivos) netos	4,922,648,000	4,836,907,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	9,962,218,000	9,645,677,000
Pasivos circulantes	1,625,592,000	1,636,344,000
Activos (pasivos) circulantes netos	8,336,626,000	8,009,333,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-03-31	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-03-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]		
Ingresos [sinopsis]		
Servicios	0	0
Venta de bienes	705,080,000	926,853,000
Intereses	0	0
Regalías	0	0
Dividendos	0	0
Arrendamiento	0	0
Construcción	983,000	20,693,000
Otros ingresos	51,899,000	1,655,000
Total de ingresos	757,962,000	949,201,000
Ingresos financieros [sinopsis]		
Intereses ganados	2,787,000	3,331,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Otros ingresos financieros	0	0
Total de ingresos financieros	2,787,000	3,331,000
Gastos financieros [sinopsis]		
Intereses devengados a cargo	16,480,000	7,608,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Otros gastos financieros	0	0
Total de gastos financieros	16,480,000	7,608,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]		
Impuesto causado	16,477,000	14,969,000
Impuesto diferido	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	16,477,000	14,969,000

[800500] Notas - Lista de notas

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

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IAS, por sus siglas en ingles) y sus adecuaciones e interpretaciones publicadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) emitidas y vigentes o emitidas y adoptadas anticipadamente, a la fecha de preparación de estos estados financieros.

Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos y todos los valores están redondeados a miles de pesos (000), salvo que se indique lo contrario.

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

Juicios contables críticos y supuestos clave para las estimaciones

La preparación de los estados financieros de la Entidad requiere que la administración realice juicios, estimaciones e hipótesis contables significativas que afectan a los importes reconocidos de ingresos, gastos, activos y pasivos, a las revelaciones correspondientes, y a las revelaciones de los pasivos contingentes.

Las incertidumbres sobre tales hipótesis y estimaciones pueden suponer que en ejercicios futuros se requiera algún ajuste significativo al valor en libros de los activos o pasivos afectados.

Juicios críticos al aplicar las políticas contables

En el proceso de aplicación de las políticas contables de la Entidad, la administración ha realizado los siguientes juicios, que han tenido unos efectos más significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados:

Valor en libros de los inventarios inmobiliarios – Para valuar el valor en libros de los inventarios inmobiliarios, la Entidad realiza estimaciones de los precios de venta, de los costos y los márgenes de utilidad de los diferentes proyectos en desarrollo para efectos de determinar cualquier deterioro a dichos inventarios, y para asegurarse que los mismos se encuentren valuados al menor de costo o valor neto de realización. A la fecha de estos estados financieros consolidados la Entidad ha revisado estas estimaciones.

Estimación para cuentas de cobro dudoso – La Entidad Grupo reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas (ECL) para todos los instrumentos de deuda que no se valoran a valor razonable con cambios en resultados. Las ECL se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales a recibir de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Entidad espera recibir, descontados a una tasa de interés efectiva aproximada a la original. Los flujos de efectivo esperados incluirán los procedentes de la venta de garantías reales recibidas u otras mejoras crediticias que formen parte integrante de las condiciones contractuales.

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas. Para las exposiciones crediticias para las que no ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se dota para las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes doce meses. Para aquellas exposiciones crediticias para las cuales ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se realiza para las pérdidas crediticias esperadas durante la vida restante del activo, independientemente del momento del incumplimiento.

Para las cuentas a cobrar comerciales y los activos por contratos, La Entidad aplica un enfoque simplificado en el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas. Por tanto, La Entidad no hace un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce en cada fecha de cierre una corrección de valor por las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo. La Entidad ha establecido una matriz de provisiones que se basa en su historial de pérdidas crediticias, ajustada por factores prospectivos específicos para los deudores y el entorno económico.

Inventarios inmobiliarios clasificados en el activo circulante – La administración de la Entidad realiza proyecciones mediante las cuales estima por cada desarrollo inmobiliario el tiempo que se requerirá para completar la construcción y venta de las viviendas y clasifica como activo circulante las construcciones en proceso de desarrollos inmobiliarios, los locales comerciales y los saldos de terrenos cuya construcción estima completar y vender dentro de un plazo de doce meses.

Recuperación de créditos fiscales – La Entidad tiene pérdidas fiscales por amortizar, por las cuales tiene que evaluar su recuperabilidad previa al reconocimiento de un activo por impuesto la utilidad diferido. Asimismo, ha tomado ciertas posiciones fiscales inciertas, por las cuales tiene que evaluar si registra un pasivo derivado de estas.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las pérdidas fiscales pendientes de compensar en la medida en que sea probable que vaya a haber un beneficio fiscal contra el que puedan utilizarse tales pérdidas. La determinación del importe de los activos por impuestos diferidos que se pueden registrar requiere la realización de importantes juicios por parte de la Dirección, en base al plazo probable y al nivel de los beneficios fiscales futuros

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

La Entidad no tiene lo que se conoce como Compañías o partes asociadas.

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

Los honorarios autorizados y pagados a los Auditores externos KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (México) por la Auditoría del grupo Cadu en el año 2019 es de 3,690,000 pesos más el IVA.

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

Los estados financieros de la Compañía son autorizados por el Lic. Javier Cervantes Monteil (Director de Finanzas) y el C.P. Mario A. Rodríguez Durón (Contador general)

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

Bases de consolidación de estados financieros

Los estados financieros consolidados comprenden los estados financieros de la Controladora y sus sociedades subsidiarias al 31 de diciembre de 2019 y 2018. Se obtiene control cuando la Entidad se encuentra expuesta, o tiene derechos, a los rendimientos variables derivados de su implicación en una subsidiaria y tiene la posibilidad de influir en dichos rendimientos a través del ejercicio de su poder sobre la subsidiaria. Concretamente, la Entidad controla una subsidiaria si, y solo si, la Entidad tiene:

- Poder sobre la subsidiaria (derechos existentes que le dan la facultad de dirigir las actividades relevantes de la subsidiaria)
- Exposición, o derechos, a los rendimientos variables derivados de su involucración en la subsidiaria
- Puede influir en dichos rendimientos mediante el ejercicio de su poder sobre la subsidiaria

Generalmente, existe la presunción de que la mayoría de derechos de voto suponen el control. Para apoyar esta presunción y cuando la Entidad no dispone de la mayoría de los derechos de voto, o derechos similares, de la subsidiaria, la Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si tiene control sobre la misma, lo cual incluye:

- Acuerdos contractuales con otros propietarios sobre los derechos de voto de la subsidiaria
- Derechos surgidos de otros acuerdos contractuales
- Derechos de voto potenciales la Entidad

La Entidad realiza una evaluación sobre si tiene o no tiene control sobre una subsidiaria si los hechos y circunstancias indican que existen cambios en uno o más de los elementos que determinan control. La consolidación de una subsidiaria comienza en el momento en que la Entidad grupo obtiene control sobre la misma y finaliza cuando la Entidad pierde el control sobre la subsidiaria. Los activos, pasivos, ingresos y gastos de una subsidiaria que se ha adquirido o enajenado durante el ejercicio se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha en la que la Entidad obtiene control o hasta la fecha en la que la Entidad pierde el control.

Los beneficios o pérdidas y cada uno de los componentes de otro resultado integral son atribuidos a los propietarios de las acciones de la Sociedad dominante del grupo y a los socios externos incluso si ello implica que los socios externos pasen a tener un saldo deudor. Cuando se considera necesario se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para que las políticas contables de las mismas sean coincidentes con las aplicadas por la Entidad.

Todos los activos, pasivos, capital contable, ingresos, gastos y flujos de efectivo derivados de transacciones entre sociedades del grupo se eliminan de forma íntegra en el proceso de consolidación.

Una variación en el porcentaje de participación en una subsidiaria, sin pérdida del control, se registra como una transacción con instrumentos de capital.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, da de baja los activos relacionados, los pasivos relacionados, las participaciones no controladas y los otros componentes del capital contable neto, registrando cualquier beneficio o pérdida en el resultado del ejercicio. Cualquier inversión que se mantenga en la antigua subsidiaria se reconocerá a valor razonable.

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

a) Bases de presentación

Los estados financieros consolidados de CADU serán preparados de acuerdo con las Normas Internaciones de Información Financiera (NIIF) publicadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) “International Accounting Standards Board.”

Los estados financieros consolidados se presentarán en pesos mexicanos y todos los valores serán redondeados a miles de pesos ($000), salvo que se indique lo contrario.

Bases de medición

Los estados financieros consolidados, de acuerdo con las políticas contables de la Entidad, han sido preparados sobre la base de costo histórico.

Conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), los conceptos utilizados en los estados financieros consolidados de CADU corresponden a lo siguiente:

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

Valor razonable - El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, CADU tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

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

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente.
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

Costo amortizado - El costo amortizado de un activo financiero o pasivo financiero es el importe por el cual se mide el activo financiero o pasivo financiero a su valor inicial menos la amortización de los pagos realizados, usando el método de interés efectivo, de cualquier diferencia entre ese importe inicial y el valor de reembolso, y menos cualquier reducción (directamente o mediante una provisión) por deterioro o incobrabilidad.

Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición. El efectivo se presenta a valor nominal; las fluctuaciones en su valor se reconocen como ingreso por intereses conforme se devengan. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones en mesa de dinero.

A efectos del estado de flujos de efectivo consolidado, el efectivo y equivalentes al efectivo incluyen las partidas descritas en el párrafo anterior.

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

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición. El efectivo se presenta a valor nominal; las fluctuaciones en su valor se reconocen como ingreso por intereses conforme se devengan. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones en mesa de dinero.

A efectos del estado de flujos de efectivo consolidado, el efectivo y equivalentes al efectivo incluyen las partidas descritas en el párrafo anterior.

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

La Entidad presenta el flujo de efectivo consolidado de actividades de operación utilizando el método indirecto, en el cual la utilidad o pérdida es ajustada por los efectos de transacciones que no requieren flujo de efectivo, cualquier diferimiento o acumulación de ingresos en efectivo pasados o futuros cobros y pagos, y partidas de ingresos o gastos asociados con la inversión o de financiamiento de flujos de efectivo. La Entidad clasifica el total de los intereses recibidos como actividades de inversión y el total de los intereses devengados a cargo como actividades de financiamiento.

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

La Entidad determina los impuestos a la utilidad diferidos con base en el método de activos y pasivos. Bajo este método, se determinan todas las diferencias que existen entre los valores contables y fiscales, a las cuales se les aplica la tasa del Impuesto Sobre la Renta (ISR), vigente a la fecha del estado de situación financiera consolidado, o bien, aquella tasa promulgada y establecida en las disposiciones fiscales a esa fecha y que estará vigente al momento en que se estima que los activos y pasivos por impuestos diferidos se recuperarán o liquidarán, respectivamente.

Los activos por impuestos a la utilidad diferidos se evalúan periódicamente creando, en su caso, una estimación sobre aquellos montos por los que no existe una alta probabilidad de recuperación.

Se reconocen activos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales deducibles, deducciones pendientes de aplicar y bases imponibles negativas pendientes de compensar.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha de cierre y se reduce en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todos los activos por impuestos diferidos se puedan utilizar.

Los activos por impuestos diferidos no registrados se reevalúan en cada fecha de cierre y se reconocen en la medida en que sea probable que el beneficio fiscal futuro permita recuperar el activo por impuesto diferido.

Los impuestos por activos y pasivos diferidos son compensables si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos con los pasivos por impuesto corriente relacionados con la misma entidad y la misma autoridad fiscal.

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

1. El pago de dividendos que decrete la Sociedad se harán en los días hábiles y lugares que determine la Asamblea Ordinaria de Accionistas o bien el Consejo de Administración, cuando hubiese sido facultado dicho órgano para ello por la Asamblea de Accionistas.

2. En la Asamblea General de Accionistas de CADU en la que se decrete el pago de los dividendos, deberá determinarse el monto, forma y fecha del pago de los mismos. El monto de los mismos será hasta por un 30% de las utilidades retenidas de la Sociedad. La forma de pago del mismo podrá ser en efectivo o en acciones.

La Asamblea General de Accionistas, en los casos que así lo determine, podrá decretar un porcentaje distinto al establecido por el Consejo de Administración.

3. En la Asamblea General de Accionistas de las empresas subsidiarias en la que se decrete el pago de los dividendos, deberá determinarse el monto, forma y fecha del pago de los mismos. La forma de pago del mismo podrá ser en efectivo o en acciones.

4. El monto de los dividendos dependerá principalmente de los resultados de operación, la situación financiera, los proyectos futuros, los requerimientos de capital y otras consideraciones generales de negocios de CADU, así como de otros factores que el Consejo de Administración y la Asamblea General de Accionistas consideren importantes. CADU- solo puede distribuir utilidades de sus subsidiarias una vez que hayan sido recibidas como dividendos.

5. Los dividendos sobre las acciones que se tengan a través del Indeval serán distribuidos por CADU, también a través del Indeval. Los dividendos sobre las acciones representadas por títulos o certificados físicos serán pagados a la presentación del cupón correspondiente. De existir certificados provisionales al momento de decretarse el dividendo, y si dichos certificados provisionales no tuvieren cupones adheridos, se pagará el dividendo contra el recibo correspondiente.

6. De conformidad con el inciso a, Fr. II del artículo 34 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras (conocida como “Circular Única de Emisoras”), el día hábil inmediato siguiente a la Asamblea de Accionistas en la cual se decrete el pago de dividendos, se deberá informar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a la Bolsa Mexicana de Valores y al público en general.

7. La Ley del ISR, establece que los dividendos pagados a personas físicas residentes en el país serán objeto de una retención del 10%. En caso de repartir utilidades que no hubieran causado el impuesto aplicable a la Sociedad, éste tendrá que pagarse al distribuir el dividendo. Por lo anterior, debe llevar la cuenta de utilidades sujetas al pago de impuesto.

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

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

valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, CADU tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

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

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 Datos de entrada observables distinto de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente.
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

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

Los Estados Financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IAS, por sus siglas en ingles) y sus adecuaciones e interpretaciones publicadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) emitidas y vigentes o emitidas y adoptadas anticipadamente, a la fecha de preparación de estos estados financieros.

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

Deterioro de activos financieros

La NIIF 9 requiere la aplicación del modelo de pérdida crediticia 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 Entidad 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 Entidad 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 Entidad considera información razonable y sustentable que sea relevante y que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado; esto incluye información tanto información cualitativa como cuantitativa y análisis cualitativo basado en la experiencia histórica de la Entidad y en su juicio del riesgo crediticio para incorporar el ajuste de la expectativa futura en el modelo.

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

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

Impuestos a la utilidad del periodo

El impuesto a la utilidad causado en el año se presenta como un pasivo a corto plazo neto de los anticipos efectuados durante el mismo.

Impuestos a la utilidad diferidos

La Entidad determina los impuestos a la utilidad diferidos con base en el método de activos y pasivos. Bajo este método, se determinan todas las diferencias que existen entre los valores contables y fiscales, a las cuales se les aplica la tasa del Impuesto Sobre la Renta (ISR), vigente a la fecha del estado de situación financiera consolidado, o bien, aquella tasa promulgada y establecida en las disposiciones fiscales a esa fecha y que estará vigente al momento en que se estima que los activos y pasivos por impuestos diferidos se recuperarán o liquidarán, respectivamente.

Los activos por impuestos a la utilidad diferidos se evalúan periódicamente creando, en su caso, una estimación sobre aquellos montos por los que no existe una alta probabilidad de recuperación.

Se reconocen activos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales deducibles, deducciones pendientes de aplicar y bases imponibles negativas pendientes de compensar.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha de cierre y se reduce en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todos los activos por impuestos diferidos se puedan utilizar.

Los activos por impuestos diferidos no registrados se reevalúan en cada fecha de cierre y se reconocen en la medida en que sea probable que el beneficio fiscal futuro permita recuperar el activo por impuesto diferido.

Los impuestos por activos y pasivos diferidos son compensables si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos con los pasivos por impuesto corriente relacionados con la misma entidad y la misma autoridad fiscal.

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

El Inventario inmobiliario se valora al menor entre el costo de adquisición y el valor neto de realización. El inventario inmobiliario incluye todos los costos directos del terreno, materiales, desarrollo y costos de construcción, incluyendo costos de subcontratos y costos indirectos relacionados con el desarrollo de la construcción incurrida durante la etapa de desarrollo. La Entidad capitaliza los intereses provenientes de créditos Puente hipotecario y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción en los inventarios inmobiliarios.

El costo de ventas de los inventarios inmobiliarios es determinado y asignado a cada vivienda con base en los costos totales de cada proyecto.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en la actividad normal de la Entidad menos el costo estimado para la finalización del producto y el costo estimado de la comercialización.

La administración de la Entidad realiza proyecciones mediante las cuales estima por cada desarrollo inmobiliario el tiempo que se requerirá para completar la construcción y venta de las viviendas y clasifica como activo circulante el inventario inmobiliario cuya construcción estima completar y vender dentro de un plazo de doce meses. El activo cuya construcción estima completar y vender dentro de un plazo mayor a doce meses se clasifica en el activo no circulante.

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

Impacto de la aplicación del IFRS 16 – Arrendamientos

La NIIF 16 fue emitida en enero de 2017 y reemplaza a la NIC 17 Arrendamientos, CINIIF 4 Determinación de si un contrato contiene un arrendamiento, SIC-15 Arrendamientos operativos Incentivos y SIC-27 Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento. La NIIF 16 establece los principios para el reconocimiento, la valoración, la presentación y la información a revelar de los arrendamientos y requiere que los arrendatarios contabilicen todos los arrendamientos bajo un único modelo de balance similar a la actual contabilización de los arrendamientos financieros de acuerdo con la NIC 17.

La norma incluye dos exenciones al reconocimiento de los arrendamientos por los arrendatarios, los arrendamientos de activos de bajo valor (por ejemplo, los ordenadores personales) y los arrendamientos a corto plazo (es decir, los contratos de arrendamiento con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos).

En la fecha de inicio de un arrendamiento, el arrendatario reconoce un pasivo por los pagos a realizar por el arrendamiento (es decir, el pasivo por el arrendamiento) y un activo que representa el derecho de usar el activo subyacente durante el plazo del arrendamiento (es decir, el activo por el derecho de uso).

Los arrendatarios deben reconocer por separado el gasto por intereses correspondiente al pasivo por el arrendamiento y el gasto por la amortización del derecho de uso.

Los arrendatarios también están obligados a reevaluar el pasivo por el arrendamiento al ocurrir ciertos eventos (por ejemplo, un cambio en el plazo del arrendamiento, un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que resulten de un cambio en un índice o tasa utilizada para determinar esos pagos). El arrendatario generalmente reconoce el importe de la reevaluación del pasivo por el arrendamiento como un ajuste al activo por el derecho de uso.

La contabilidad del arrendador según la NIIF 16 no se modifica sustancialmente respecto a la contabilidad actual de la NIC 17. Los arrendatarios continúan clasificando los arrendamientos con los mismos principios de clasificación que en la NIC 17 y registrarán dos tipos de arrendamiento: arrendamientos operativos y financieros.
La NIIF 16 también requiere que los arrendatarios y los arrendadores incluyan informaciones a revelar más extensas que las estipuladas en la NIC 17. La NIIF 16 es efectiva para los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2019 o posteriormente, permitiéndose su aplicación anticipada, pero no antes de que una entidad aplique la NIIF 15. Un arrendatario puede optar por aplicar la norma de forma retroactiva total o mediante una transición retroactiva modificada. Las disposiciones transitorias de la norma permiten ciertas exenciones.
La Compañía no tuvo impactos financieros relevantes generados por la aplicación de esta norma.

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

Los inmuebles, maquinaria y equipo se registran inicialmente al costo de adquisición. Posteriormente se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro.

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

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

La depreciación se calcula linealmente durante la vida útil estimada de los activos, tal como se muestra a continuación:

	Vida útil Estimada
Edificios	20 años
Mejoras a inmuebles arrendados	5 años
Maquinaria	10 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario, herramientas y equipo	10 años
Equipo de cómputo	3.33 años

En cada cierre de ejercicio se revisan y ajustan prospectivamente, en su caso, los valores residuales, vidas útiles y métodos de depreciación de los activos de inmuebles, maquinaria y equipo.

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Reconocimiento de ingresos

Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios

La Entidad sigue los lineamientos establecidos en su política de reconocimiento de ingresos, misma que está elaborada conforme a lo dispuesto por la norma NIIF 15 la cual, define 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 del 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 con 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 Entidad reconoce los ingresos provenientes de venta de viviendas y venta de terrenos y servicios de urbanización y de construcción.

Los ingresos por venta de viviendas y terrenos se reconocen en un solo momento en el tiempo, cuando el control del activo se transfiere al cliente, por un importe que refleja la contraprestación a la que la Entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes. La Entidad ha concluido que actúa como principal en sus contratos de ingresos.

Los incentivos y otras promociones comerciales relacionados con las ventas de casas habitación, terrenos y servicios de construcción, son reconocidos dentro del precio final de la venta al momento en que el control de los bienes es transferido.

El monto de los depósitos efectuados por los clientes con motivo de los apartados o anticipos de las viviendas, se reconoce en el pasivo.

Los ingresos por servicios de urbanización y construcción se reconocen como ingresos cuando se cumple con la obligación de desempeño, lo que generalmente ocurre con el tiempo, ya que los clientes consumen los beneficios relacionados cuando se transfiere el control y los acuerdos cubren un corto período de tiempo. No hay consideraciones variables creadas para estos servicios prestados.

Las cantidades recibidas antes que el trabajo haya sido ejecutado se incluyen en el estado consolidado de situación financiera, como un pasivo, como anticipos recibidos. Las cantidades facturadas por el trabajo realizado, pero aún no pagados por el cliente se incluye en el estado consolidado de situación financiera en otras cuentas por cobrar.

Costos de contratos

Los costos incrementales por obtener un contrato con un cliente se reconocen como un activo si la Compañía espera recuperar dichos costos. Los costos incrementales son aquellos en los que se incurren para obtener un contrato y que no se habrían generado si el contrato no se hubiera obtenido. La Compañía reconoce dichos costos como un gasto dentro del estado de resultados cuando el ingreso asociado con ese costo se realiza en un periodo igual o menor a un año.

Ingresos por intereses

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

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

Políticas contables significativas

a) Bases de presentación

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) publicadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) “International Accounting Standards Board.”

Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos y todos los valores están redondeados a miles de pesos ($000), salvo que se indique lo contrario.

Bases de medición

Los estados financieros consolidados, de acuerdo con las políticas contables de la Entidad, han sido preparados sobre la base de costo histórico.

Conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), los conceptos utilizados en los estados financieros consolidados de la Entidad corresponden a lo siguiente:

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

Valor razonable – El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

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

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente.
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

Costo amortizado – El costo amortizado de un activo financiero o pasivo financiero es el importe por el cual se mide el activo financiero o pasivo financiero a su valor inicial menos la amortización de los pagos realizados, usando el método de interés efectivo, de cualquier diferencia entre ese importe inicial y el valor de reembolso, y menos cualquier reducción (directamente o mediante una provisión) por deterioro o incobrabilidad.

b) Clasificación de costos y gastos

Los costos y gastos presentados en los estados consolidados de resultados se presentan atendiendo a su función debido a que esa es la práctica de la industria a la que pertenece la Entidad.

c) Estado de flujos de efectivo

La Entidad presenta el flujo de efectivo consolidado de actividades de operación utilizando el método indirecto, en el cual la utilidad o pérdida es ajustada por los efectos de transacciones que no requieren flujo de efectivo, cualquier diferimiento o acumulación de ingresos en efectivo pasados o futuros cobros y pagos, y partidas de ingresos o gastos asociados con la inversión o de financiamiento de flujos de efectivo. La Entidad clasifica el total de los intereses recibidos como actividades de inversión y el total de los intereses devengados a cargo como actividades de financiamiento.

Resumen de las principales políticas contables

a) Cambios en políticas contables por entrada en vigor de nuevas NIIF

NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes.

La NIIF 15 establece un modelo integral único que las entidades deben utilizar para contabilizar los ingresos que surgen de los contratos con clientes. La NIIF 15 reemplaza la guía de reconocimiento de ingreso anterior, que incluye la NIC 18 “Ingresos”, NIC 11 “Contratos de construcción y las interpretaciones relacionadas”.

La NIIF 15 establece un modelo de cinco pasos que aplica a la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con clientes y requiere que el ingreso se reconozca por un importe que refleje la contraprestación a la que una entidad espera tener derecho a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente.

La NIIF 15 requiere que las entidades ejerzan su juicio, teniendo en cuenta todos los hechos y circunstancias relevantes al aplicar cada paso del modelo a los contratos con sus clientes. La norma también especifica la contabilización de los costos incrementales para obtener un contrato y de los costos directamente relacionados con el cumplimiento de un contrato. Además, dicha normativa requiere revelaciones adicionales.

La Entidad adoptó la NIIF 15 utilizando el método retroactivo modificado al 1 de enero de 2018. De acuerdo con este método, la norma puede aplicarse a todos los contratos existentes en la fecha de aplicación inicial o solo a los contratos que no se hayan completado a dicha fecha. La Entidad ha elegido aplicar la norma a todos los contratos existentes al 1 de enero de 2018.

El efecto acumulado por la aplicación inicial de la NIIF 15 se reconoce en la fecha de la aplicación inicial como un ajuste al saldo de apertura de Resultados de ejercicios anteriores. Por tanto, la información comparativa no se ha actualizado y continúa presentándose de acuerdo con la NIC 18 y las interpretaciones relacionadas. La nueva Norma no tuvo impactos significativos en la información financiera.

NIIF 9 instrumentos financieros

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

Entre otros aspectos la NIIF 9 cambio las categorías de clasificación de activos financieros bajo la 39 y la sustituyó por categorías que reflejan mejor su método de valoración las características de los flujos de efectivo contractuales y el modelo de negocio 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 NIC 39 ahora se clasifican como “Mantenidos para cobro” bajo la NIIF 9 y continúan siendo valoradas a su costo amortizado.

Las inversiones y cuentas por cobrar no circulantes que se clasificaban como “Mantenidas al vencimiento” y se valoraban a su costo amortizado bajo la NIC 39, ahora se clasifican como activos “Mantenidos para cobro” bajo la NIIF 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 NIC 39, ahora se clasifican como “Otras inversiones” bajo NIIF 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 NIIF 9 y los instrumentos financieros derivados continúan siendo valoradas a su valor razonable a través del estado resultados bajo NIIF 9.

Debido a que el modelo de negocio de La Entidad es tener activos financieros “mantenidos para su cobro” (antes préstamos y cuentas por cobrar) y no contaba 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 del año anterior o del año actual.

La estimación del deterioro de las cuentas por cobrar se calcula bajo un modelo de pérdida esperada que contempla 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 NIIF 9, las pérdidas por deterioro por la totalidad de la duración de los activos financieros, incluyendo las 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 afectan la cobrabilidad. La Entidad desarrollo un modelo de estimación de pérdidas esperadas aplicable a 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 NIIF 9. Los clientes generalmente obtienen un préstamo son instituciones financieras o con Infonavit para adquirir una unidad de vivienda vendida por La Entidad. Por lo tanto, las cuentas por cobrar se deben principalmente a las instituciones financieras e Infonavit, donde las condiciones de pago establecen un corto periodo de tiempo después de que se transfiere el control de la casa (aproximadamente 45 días). La Entidad 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 Entidad 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 Entidad en adición toma, para efectos de determinación de la severidad de la perdida las garantías, que se han otorgado en favor de los clientes correspondientes. Después de aplicar la metodología descrita anteriormente, La Entidad concluyó que el cambio de modelo no fue material.

b) Bases de consolidación de estados financieros

Los estados financieros consolidados comprenden los estados financieros de la Controladora y sus sociedades subsidiarias al 31 de diciembre de 2018 y 2017. Se obtiene control cuando la Entidad se encuentra expuesta, o tiene derechos, a los rendimientos variables derivados de su implicación en una subsidiaria y tiene la posibilidad de influir en dichos rendimientos a través del ejercicio de su poder sobre la subsidiaria. Concretamente, la Entidad controla una subsidiaria si, y solo si, la Entidad tiene:

- Poder sobre la subsidiaria (derechos existentes que le dan la facultad de dirigir las actividades relevantes de la subsidiaria)
- Exposición, o derechos, a los rendimientos variables derivados de su involucración en la subsidiaria
- Puede influir en dichos rendimientos mediante el ejercicio de su poder sobre la subsidiaria

Generalmente, existe la presunción de que la mayoría de los derechos de voto suponen el control. Para apoyar esta presunción y cuando la Entidad no dispone de la mayoría de los derechos de voto, o derechos similares, de la subsidiaria, la Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si tiene control sobre la misma, lo cual incluye:

- Acuerdos contractuales con otros propietarios sobre los derechos de voto de la subsidiaria
- Derechos surgidos de otros acuerdos contractuales
- Derechos de voto potenciales la Entidad

La Entidad realiza una evaluación sobre si tiene o no tiene control sobre una subsidiaria si los hechos y circunstancias indican que existen cambios en uno o más de los elementos que determinan control. La consolidación de una subsidiaria comienza en el momento en que la Entidad obtiene control sobre la misma y finaliza cuando la Entidad pierde el control sobre la subsidiaria. Los activos, pasivos, ingresos y gastos de una subsidiaria que se ha adquirido o enajenado durante el ejercicio se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha en la que la Entidad obtiene control o hasta la fecha en la que la Entidad pierde el control.

Los beneficios o pérdidas y cada uno de los componentes de otros resultados, son atribuidos a los propietarios de las acciones de la Sociedad controladora del grupo y a participación no controladora incluso si ello implica que la participación no controladora pase a tener un saldo deudor. Cuando se considera necesario se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para que las políticas contables de las mismas sean coincidentes con las aplicadas por la Entidad.

Todos los activos, pasivos, capital contable, ingresos, gastos y flujos de efectivo derivados de transacciones entre sociedades del grupo se eliminan de forma íntegra en el proceso de consolidación.

Una variación en el porcentaje de participación en una subsidiaria, sin pérdida del control, se registra como una transacción con instrumentos de capital.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, da de baja los activos relacionados, los pasivos relacionados, las participaciones no controladas y los otros componentes del capital contable neto, registrando cualquier beneficio o pérdida en el resultado del ejercicio. Cualquier inversión que se mantenga en la antigua subsidiaria se reconocerá a valor razonable.

c) Reconocimiento de ingresos

Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios

La Entidad sigue los lineamientos establecidos en su política de reconocimiento de ingresos, misma que está elaborada conforme a lo dispuesto por la norma NIIF 15 la cual, define 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 del 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 con 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 Entidad reconoce los ingresos provenientes de venta de viviendas y venta de terrenos y servicios de urbanización y de construcción.

Los ingresos por venta de viviendas y terrenos se reconocen en un solo momento en el tiempo, cuando el control del activo se transfiere al cliente, por un importe que refleja la contraprestación a la que la Entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes. La Entidad ha concluido que actúa como principal en sus contratos de ingresos.

Los incentivos y otras promociones comerciales relacionados con las ventas de casas habitación, terrenos y servicios de construcción, son reconocidos dentro del precio final de la venta al momento en que el control de los bienes es transferido.

El monto de los depósitos efectuados por los clientes con motivo de los apartados o anticipos de las viviendas, se reconoce en el pasivo.

Los ingresos por servicios de urbanización y construcción se reconocen como ingresos cuando se cumple con la obligación de desempeño, lo que generalmente ocurre con el tiempo, ya que los clientes consumen los beneficios relacionados cuando se transfiere el control y los acuerdos cubren un corto período de tiempo. No hay consideraciones variables creadas para estos servicios prestados.

Las cantidades recibidas antes que el trabajo haya sido ejecutado se incluyen en el estado consolidado de situación financiera, como un pasivo, como anticipos recibidos. Las cantidades facturadas por el trabajo realizado, pero aún no pagados por el cliente se incluye en el estado consolidado de situación financiera en otras cuentas por cobrar.

Costos de contratos

Los costos incrementales por obtener un contrato con un cliente se reconocen como un activo si la Compañía espera recuperar dichos costos. Los costos incrementales son aquellos en los que se incurren para obtener un contrato y que no se habrían generado si el contrato no se hubiera obtenido. La Compañía reconoce dichos costos como un gasto dentro del estado de resultados cuando el ingreso asociado con ese costo se realiza en un periodo igual o menor a un año.

Ingresos por intereses

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

c) Activos financieros

Como se menciona en la nota 3 la NIIF 9 fue adoptada por La Entidad prospectivamente para el periodo que inició el 1 de enero 2018. Las políticas contables bajo la NIIF 9 se describen a continuación:

La Entidad clasifica y mide subsecuentemente sus activos financieros en función del modelo de negocio de La Entidad para administrar sus activos financieros, así como 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 realizados de manera normal se reconocen y se dan de baja con base en la fecha de negociación y requieren la entrega de los activos dentro del marco del tiempo establecido por los reglamentos o acuerdos de mercado.

Clases de activos financieros bajo NIIF 9 vigente a partir del 1 de enero 2018.

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 Entidad evalúa los objetivos de la administración para la gestión de activos financieros y revisa las cláusulas contractuales de los activos financieros.

Activos financieros a 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 cambio en el valor razonable de estos activos se presentan en los resultados del período en que se incurren.

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 principal pendiente. Al 31 de diciembre de 2018, la Entidad no mantiene activos financieros para ser medidos a su valor razonable a través de otros resultados integrales.

Deterioro de activos financieros

La NIIF 9 requiere la aplicación del modelo de pérdida crediticia 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 Entidad 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 Entidad 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 Entidad considera información razonable y sustentable que sea relevante y que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado; esto incluye información tanto información cualitativa como cuantitativa y análisis cualitativo basado en la experiencia histórica de la Entidad y en su juicio del riesgo crediticio para incorporar el ajuste de la expectativa futura en el modelo.

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

d) Efectivo y equivalentes de efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición. El efectivo se presenta a valor nominal; las fluctuaciones en su valor se reconocen como ingreso por intereses conforme se devengan. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones en mesa de dinero.

A efectos del estado de flujos de efectivo consolidado, el efectivo y equivalentes al efectivo incluyen las partidas descritas en el párrafo anterior.

e) Inventarios inmobiliarios y costo de ventas

El Inventario inmobiliario se valora al menor entre el costo de adquisición y el valor neto de realización. El inventario inmobiliario incluye todos los costos directos del terreno, materiales, desarrollo y costos de construcción, incluyendo costos de subcontratos y costos indirectos relacionados con el desarrollo de la construcción incurrida durante la etapa de desarrollo. La Entidad capitaliza los intereses provenientes de créditos Puente hipotecario y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción en los inventarios inmobiliarios.

El costo de ventas de los inventarios inmobiliarios es determinado y asignado a cada vivienda con base en los costos totales de cada proyecto.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en la actividad normal de la Entidad menos el costo estimado para la finalización del producto y el costo estimado de la comercialización.

La administración de la Entidad realiza proyecciones mediante las cuales estima por cada desarrollo inmobiliario el tiempo que se requerirá para completar la construcción y venta de las viviendas y clasifica como activo circulante el inventario inmobiliario cuya construcción estima completar y vender dentro de un plazo de doce meses. El activo cuya construcción estima completar y vender dentro de un plazo mayor a doce meses se clasifica en el activo no circulante.

f) Inmuebles, maquinaria y equipo

Los inmuebles, maquinaria y equipo se registran inicialmente al costo de adquisición. Posteriormente se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro.

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo (distintos a los terrenos) menos su valor residual, sobre sus vidas útiles, utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor

residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

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

La depreciación se calcula linealmente durante la vida útil estimada de los activos, tal como se muestra a continuación:

	Vida útil Estimada
Edificios	20 años
Mejoras a inmuebles arrendados	5 años
Maquinaria	10 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario, herramientas y equipo	10 años
Equipo de cómputo	3.33 años

En cada cierre de ejercicio se revisan y ajustan prospectivamente, en su caso, los valores residuales, vidas útiles y métodos de depreciación de los activos de inmuebles, maquinaria y equipo.

g) Costos por préstamos

Los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo cuya puesta en marcha o venta requiere necesariamente un periodo sustancial de tiempo son capitalizados como parte del costo del activo. El resto de los gastos por intereses se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren.

Los gastos financieros incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la Entidad en relación con el financiamiento obtenido.

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

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

h) Arrendamientos

La Entidad como arrendatario

La determinación de si un contrato es o contiene un arrendamiento se basa en el fondo económico del acuerdo a la fecha de inicio del arrendamiento. El contrato es, o contiene, un arrendamiento si el cumplimiento del mismo depende del uso de un activo o activos específicos y el acuerdo implica un derecho de uso del activo o activos, aunque dicho derecho no esté especificado explícitamente en el contrato.

Un arrendamiento se clasifica en la fecha de inicio como un arrendamiento financiero o arrendamiento operativo.

Un arrendamiento que transfiere a la Entidad sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad se clasifica como un arrendamiento financiero.

Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento por el valor razonable del activo arrendado o, si es inferior, por el valor actual de los pagos mínimos del arrendamiento. Los pagos por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo por arrendamiento de

forma que se logre una tasa de interés constante en el saldo restante del pasivo. Los gastos financieros se registran en el estado de resultados.

Los activos arrendados se amortizan durante el periodo de vida útil del activo. Sin embargo, si no hay certeza razonable de que la Entidad obtendrá la propiedad al final del periodo de arrendamiento, el activo se amortiza durante el periodo más corto entre la vida útil del bien arrendado y el periodo del arrendamiento.

Un arrendamiento operativo es cualquier acuerdo de arrendamiento distinto a un arrendamiento financiero. Los pagos por arrendamientos operativos se registran linealmente como gastos en el estado de resultados consolidados a lo largo del periodo del arrendamiento.

i) Deterioro del valor de los activos no financieros

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

El monto recuperable es el valor razonable menos los costos de venta o el valor de uso, el que sea mayor. Para calcular el valor de uso, los flujos de efectivo estimados son descontados a su valor presente usando una tasa antes de impuestos que refleja el valor actual del dinero en el mercado y los riesgos específicos del activo para el cual los flujos de efectivo estimados no han sido ajustados.

Si el monto recuperable determinado de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor al valor en libros, este último se reduce a su valor de recuperación. La perdida por deterioro es reconocida inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa al valor recuperable estimado, siempre y cuando dicho valor no exceda el valor en libros que hubiera sido determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro en años anteriores. La reversión de una perdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.

j) Pasivos financieros e instrumentos de capital

Clasificación como deuda o capital

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

Instrumentos de capital

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

La recompra de instrumentos de capital propio de la Entidad se reconoce a su costo y se deduce directamente en el capital. Ninguna ganancia o pérdida se reconoce en utilidad o pérdida en la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de capital propio de la Entidad. Cualquier diferencia entre el valor en libros y la contraprestación, si se vuelven a emitir, se reconocen en el rubro “Prima en suscripción de acciones”.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y créditos o cuentas por pagar.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y para los préstamos y créditos y las cuentas por pagar se presentan por separado con los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros consolidados de la Entidad incluyen las cuentas por pagar a proveedores, acreedores por adquisición de terrenos, pasivos acumulados, los préstamos y créditos.

Valoración posterior

La valoración de los pasivos financieros depende de su clasificación como se indica a continuación.

Préstamos y créditos

Esta es la categoría más relevante para la Entidad. Tras el reconocimiento inicial, los préstamos y los créditos se valúan al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. Las pérdidas y ganancias se reconocen en el estado de resultados consolidados cuando se dan de baja los pasivos, así como los intereses devengados de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición y las cuotas o costos que sean parte integral del método de tasa de interés efectiva. Los intereses devengados de acuerdo con dicho tipo de interés efectivo se incluyen en el renglón de “Gastos financieros” del estado de resultados consolidados. Esta categoría es la que generalmente se aplica a los préstamos y créditos con intereses.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo se da de baja cuando la obligación se extingue, cancela o vence.

Cuando un pasivo financiero existente se reemplaza por otro del mismo prestamista en condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente son sustancialmente modificadas, dicho intercambio o modificación se tratan como una baja del pasivo original y el reconocimiento de la nueva obligación. La diferencia en los valores en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados consolidados.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan y el monto neto se reporta en el estado consolidado de situación financiera si, y solamente si (i) existe actualmente un derecho legalmente exigible para compensar los montos reconocidos, y (ii) existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y liquidar los pasivos en forma simultánea.

k) Impuestos a la utilidad

Impuestos a la utilidad del período

El impuesto a la utilidad causado en el año se presenta como un pasivo a corto plazo neto de los anticipos efectuados durante el mismo.

Impuestos a la utilidad diferidos

La Entidad determina los impuestos a la utilidad diferidos con base en el método de activos y pasivos. Bajo este método, se determinan todas las diferencias que existen entre los valores contables y fiscales, a las cuales se les aplica la tasa del impuesto sobre la renta (ISR), vigente a la fecha del estado de situación financiera consolidado, o bien, aquella tasa promulgada y establecida en las disposiciones fiscales a esa fecha y que estará vigente al momento en que se estima que los activos y pasivos por impuestos diferidos se recuperarán o liquidarán, respectivamente.

Los activos por impuestos a la utilidad diferidos se evalúan periódicamente creando, en su caso, una estimación sobre aquellos montos por los que no existe una alta probabilidad de recuperación.

Se reconocen activos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales deducibles, deducciones pendientes de aplicar y bases imponibles negativas pendientes de compensar.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha de cierre y se reduce en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todos los activos por impuestos diferidos se puedan utilizar.

Los activos por impuestos diferidos no registrados se reevalúan en cada fecha de cierre y se reconocen en la medida en que sea probable que el beneficio fiscal futuro permita recuperar el activo por impuesto diferido.

Los impuestos por activos y pasivos diferidos son compensables si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos con los pasivos por impuesto corriente relacionados con la misma entidad y la misma autoridad fiscal.

l) Provisiones

Las provisiones se registran cuando la Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, para la que es probable que la Entidad tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar dicha obligación y el importe de la obligación pueda estimarse con fiabilidad. Cuando la Entidad espera que parte o la totalidad de una provisión sea reembolsada, por ejemplo, por un contrato de seguro, tal reembolso se reconoce como un activo separado, pero solo cuando sea prácticamente segura su recepción. El gasto relacionado con cualquier provisión se presenta neto del reembolso en el estado de resultados consolidado.

Si el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan utilizando un tipo de interés antes de impuestos que refleje, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se descuenta, el aumento de la provisión debido al paso del tiempo se registra como un gasto financiero.

m) Clasificación circulante contra clasificación no circulante

La Entidad presenta activos y pasivos en el estado consolidado de posición financiera basados en la clasificación de activos circulantes y no circulantes. Un activo es circulante cuando: (i) se espera que sea realizado o destinado a ser vendido o consumido en el ciclo normal de la operación, (ii) se espera que sea realizado dentro de los doce meses después del período de presentación del informe, o (iii) se trata de efectivo o equivalente de efectivo a menos que se trate de efectivo restringido para ser intercambiado o utilizado para cancelar un pasivo por al menos doce meses después del período de presentación del informe. Todos los demás activos se clasifican como no circulantes.

Un pasivo se considera circulante cuando: (i) se espera que sea liquidado en el ciclo normal de operación, es destinado a ser liquidado dentro de los doce meses después del período de presentación del informe, o (ii) no existe un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos doce meses después del período de reporte. La Entidad clasifica todos los demás pasivos como no circulantes. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no circulantes.

n) Transacciones en moneda extranjera

Los estados financieros consolidados de la Entidad se presentan en pesos mexicanos, que es también la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las diferencias en tipo de cambio se registran en el estado consolidado de resultados. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los saldos y transacciones en moneda extranjera no son significativas. Ver Nota 12.

4. Juicios contables críticos y supuestos clave para las estimaciones

La preparación de los estados financieros de la Entidad requiere que la administración realice juicios, estimaciones e hipótesis contables significativas que afectan a los importes reconocidos de ingresos, gastos, activos y pasivos, a las revelaciones correspondientes, y a las revelaciones de los pasivos contingentes.

Las incertidumbres sobre tales hipótesis y estimaciones pueden suponer que en ejercicios futuros se requiera algún ajuste significativo al valor en libros de los activos o pasivos afectados.

Juicios críticos al aplicar las políticas contables

En el proceso de aplicación de las políticas contables de la Entidad, la administración ha realizado los siguientes juicios, que han tenido unos efectos más significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados:

Valor en libros de los inventarios inmobiliarios – Para valuar el valor en libros de los inventarios inmobiliarios, la Entidad realiza estimaciones de los precios de venta, de los costos y los márgenes de utilidad de los diferentes proyectos en desarrollo para efectos de determinar cualquier deterioro a dichos inventarios, y para asegurarse que los mismos se encuentren valuados al menor de costo o valor neto de realización. A la fecha de estos estados financieros consolidados la Entidad ha revisado estas estimaciones.

Estimación para cuentas de cobro dudoso – La Entidad Grupo reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas (ECL) para todos los instrumentos de deuda que no se valoran a valor razonable con cambios en resultados. Las ECL se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales a recibir de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Entidad espera recibir, descontados a una tasa de interés efectiva aproximada a la original. Los flujos de efectivo esperados incluirán los procedentes de la venta de garantías reales recibidas u otras mejoras crediticias que formen parte integrante de las condiciones contractuales.

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas. Para las exposiciones crediticias para las que no ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se dota para las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes doce meses. Para aquellas exposiciones crediticias para las cuales ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se realiza para las pérdidas crediticias esperadas durante la vida restante del activo, independientemente del momento del incumplimiento.

Para las cuentas a cobrar comerciales y los activos por contratos, La Entidad aplica un enfoque simplificado en el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas. Por tanto, La Entidad no hace un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce en cada fecha de cierre una corrección de valor por las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo. La Entidad ha establecido una matriz de provisiones que se basa en su historial de pérdidas crediticias, ajustada por factores prospectivos específicos para los deudores y el entorno económico.

Inventarios inmobiliarios clasificados en el activo circulante – La administración de la Entidad realiza proyecciones mediante las cuales estima por cada desarrollo inmobiliario el tiempo que se requerirá para

completar la construcción y venta de las viviendas y clasifica como activo circulante las construcciones en proceso de desarrollos inmobiliarios, los locales comerciales y los saldos de terrenos cuya construcción estima completar y vender dentro de un plazo de doce meses.

Recuperación de créditos fiscales – La Entidad tiene pérdidas fiscales por amortizar, por las cuales tiene que evaluar su recuperabilidad previa al reconocimiento de un activo por impuesto la utilidad diferido. Asimismo, ha tomado ciertas posiciones fiscales inciertas, por las cuales tiene que evaluar si registra un pasivo derivado de estas.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las pérdidas fiscales pendientes de compensar en la medida en que sea probable que vaya a haber un beneficio fiscal contra el que puedan utilizarse tales pérdidas. La determinación del importe de los activos por impuestos diferidos que se pueden registrar requiere la realización de importantes juicios por parte de la Dirección, en base al plazo probable y al nivel de los beneficios fiscales futuros.

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

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 NIC 39 ahora se clasifican como “Mantenidos para cobro” bajo la NIIF 9 y continúan siendo valoradas a su costo amortizado.

Las inversiones y cuentas por cobrar no circulantes que se clasificaban como “Mantenidas al vencimiento” y se valoraban a su costo amortizado bajo la NIC 39, ahora se clasifican como activos “Mantenidos para cobro” bajo la NIIF 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 NIC 39, ahora se clasifican como “Otras inversiones” bajo NIIF 9 y continúan valorándose a valor razonable por el estado de resultados.

Debido a que el modelo de negocio de La Entidad es tener activos financieros “mantenidos para su cobro” (antes préstamos y cuentas por cobrar) y no contaba 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 del año anterior o del año actual.

La estimación del deterioro de las cuentas por cobrar se calcula bajo un modelo de pérdida esperada que contempla 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 NIIF 9, las pérdidas por deterioro por la totalidad de la duración de los activos financieros, incluyendo las 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 afectan la cobrabilidad. La Entidad desarrollo un modelo de estimación de pérdidas esperadas aplicable a 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 NIIF 9. Los clientes generalmente obtienen un préstamo son instituciones financieras o con Infonavit para adquirir una unidad de vivienda vendida por La Entidad. Por lo tanto, las cuentas por cobrar se deben principalmente a las instituciones financieras e Infonavit, donde las condiciones de pago establecen un corto periodo de tiempo después de que se transfiere el control de la casa (aproximadamente 45 días). La Entidad 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 Entidad 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 Entidad en adición toma, para efectos de determinación de la severidad de la perdida las garantías, que se han otorgado en favor de los clientes correspondientes. Después de aplicar la metodología descrita anteriormente, La Entidad concluyó que el cambio de modelo no fue material.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

Políticas contables significativas

a) Bases de presentación

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) publicadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) “International Accounting Standards Board.”

Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos y todos los valores están redondeados a miles de pesos ($000), salvo que se indique lo contrario.

Bases de medición

Los estados financieros consolidados, de acuerdo con las políticas contables de la Entidad, han sido preparados sobre la base de costo histórico.

Conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), los conceptos utilizados en los estados financieros consolidados de la Entidad corresponden a lo siguiente:

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

Valor razonable – El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

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

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente.
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

Costo amortizado – El costo amortizado de un activo financiero o pasivo financiero es el importe por el cual se mide el activo financiero o pasivo financiero a su valor inicial menos la amortización de los pagos realizados, usando el método de interés efectivo, de cualquier diferencia entre ese importe inicial y el valor de reembolso, y menos cualquier reducción (directamente o mediante una provisión) por deterioro o incobrabilidad.

b) Clasificación de costos y gastos

Los costos y gastos presentados en los estados consolidados de resultados se presentan atendiendo a su función debido a que esa es la práctica de la industria a la que pertenece la Entidad.

c) Estado de flujos de efectivo

La Entidad presenta el flujo de efectivo consolidado de actividades de operación utilizando el método indirecto, en el cual la utilidad o pérdida es ajustada por los efectos de transacciones que no requieren flujo de efectivo, cualquier diferimiento o acumulación de ingresos en efectivo pasados o futuros cobros y pagos, y partidas de ingresos o gastos asociados con la inversión o de financiamiento de flujos de efectivo. La Entidad clasifica el total de los intereses recibidos como actividades de inversión y el total de los intereses devengados a cargo como actividades de financiamiento.

Resumen de las principales políticas contables

a) Cambios en políticas contables por entrada en vigor de nuevas NIIF

NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes.

La NIIF 15 establece un modelo integral único que las entidades deben utilizar para contabilizar los ingresos que surgen de los contratos con clientes. La NIIF 15 reemplaza la guía de reconocimiento de ingreso anterior, que incluye la NIC 18 “Ingresos”, NIC 11 “Contratos de construcción y las interpretaciones relacionadas”.

La NIIF 15 establece un modelo de cinco pasos que aplica a la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con clientes y requiere que el ingreso se reconozca por un importe que refleje la contraprestación a la que una entidad espera tener derecho a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente.

La NIIF 15 requiere que las entidades ejerzan su juicio, teniendo en cuenta todos los hechos y circunstancias relevantes al aplicar cada paso del modelo a los contratos con sus clientes. La norma también especifica la contabilización de los costos incrementales para obtener un contrato y de los costos directamente relacionados con el cumplimiento de un contrato. Además, dicha normativa requiere revelaciones adicionales.

La Entidad adoptó la NIIF 15 utilizando el método retroactivo modificado al 1 de enero de 2018. De acuerdo con este método, la norma puede aplicarse a todos los contratos existentes en la fecha de aplicación inicial o solo a los contratos que no se hayan completado a dicha fecha. La Entidad ha elegido aplicar la norma a todos los contratos existentes al 1 de enero de 2018.

El efecto acumulado por la aplicación inicial de la NIIF 15 se reconoce en la fecha de la aplicación inicial como un ajuste al saldo de apertura de Resultados de ejercicios anteriores. Por tanto, la información comparativa no se ha actualizado y continúa presentándose de acuerdo con la NIC 18 y las interpretaciones relacionadas. La nueva Norma no tuvo impactos significativos en la información financiera.

NIIF 9 instrumentos financieros

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

Entre otros aspectos la NIIF 9 cambio las categorías de clasificación de activos financieros bajo la 39 y la sustituyó por categorías que reflejan mejor su método de valoración las características de los flujos de efectivo contractuales y el modelo de negocio 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 NIC 39 ahora se clasifican como “Mantenidos para cobro” bajo la NIIF 9 y continúan siendo valoradas a su costo amortizado.

Las inversiones y cuentas por cobrar no circulantes que se clasificaban como “Mantenidas al vencimiento” y se valoraban a su costo amortizado bajo la NIC 39, ahora se clasifican como activos “Mantenidos para cobro” bajo la NIIF 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 NIC 39, ahora se clasifican como “Otras inversiones” bajo NIIF 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 NIIF 9 y los instrumentos financieros derivados continúan siendo valoradas a su valor razonable a través del estado resultados bajo NIIF 9.

Debido a que el modelo de negocio de La Entidad es tener activos financieros “mantenidos para su cobro” (antes préstamos y cuentas por cobrar) y no contaba 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 del año anterior o del año actual.

La estimación del deterioro de las cuentas por cobrar se calcula bajo un modelo de pérdida esperada que contempla 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 NIIF 9, las pérdidas por deterioro por la totalidad de la duración de los activos financieros, incluyendo las 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 afectan la cobrabilidad. La Entidad desarrollo un modelo de estimación de pérdidas esperadas aplicable a 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 NIIF 9. Los clientes generalmente obtienen un préstamo son instituciones financieras o con Infonavit para adquirir una unidad de vivienda vendida por La Entidad. Por lo tanto, las cuentas por cobrar se deben principalmente a las instituciones financieras e Infonavit, donde las condiciones de pago establecen un corto periodo de tiempo después de que se transfiere el control de la casa (aproximadamente 45 días). La Entidad 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 Entidad 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 Entidad en adición toma, para efectos de determinación de la severidad de la perdida las garantías, que se han otorgado en favor de los clientes correspondientes. Después de aplicar la metodología descrita anteriormente, La Entidad concluyó que el cambio de modelo no fue material.

b) Bases de consolidación de estados financieros

Los estados financieros consolidados comprenden los estados financieros de la Controladora y sus sociedades subsidiarias al 31 de diciembre de 2018 y 2017. Se obtiene control cuando la Entidad se encuentra expuesta, o tiene derechos, a los rendimientos variables derivados de su implicación en una subsidiaria y tiene la

posibilidad de influir en dichos rendimientos a través del ejercicio de su poder sobre la subsidiaria. Concretamente, la Entidad controla una subsidiaria si, y solo si, la Entidad tiene:

- Poder sobre la subsidiaria (derechos existentes que le dan la facultad de dirigir las actividades relevantes de la subsidiaria)
- Exposición, o derechos, a los rendimientos variables derivados de su involucración en la subsidiaria
- Puede influir en dichos rendimientos mediante el ejercicio de su poder sobre la subsidiaria

Generalmente, existe la presunción de que la mayoría de los derechos de voto suponen el control. Para apoyar esta presunción y cuando la Entidad no dispone de la mayoría de los derechos de voto, o derechos similares, de la subsidiaria, la Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si tiene control sobre la misma, lo cual incluye:

- Acuerdos contractuales con otros propietarios sobre los derechos de voto de la subsidiaria
- Derechos surgidos de otros acuerdos contractuales
- Derechos de voto potenciales la Entidad

La Entidad realiza una evaluación sobre si tiene o no tiene control sobre una subsidiaria si los hechos y circunstancias indican que existen cambios en uno o más de los elementos que determinan control. La consolidación de una subsidiaria comienza en el momento en que la Entidad obtiene control sobre la misma y finaliza cuando la Entidad pierde el control sobre la subsidiaria. Los activos, pasivos, ingresos y gastos de una subsidiaria que se ha adquirido o enajenado durante el ejercicio se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha en la que la Entidad obtiene control o hasta la fecha en la que la Entidad pierde el control.

Los beneficios o pérdidas y cada uno de los componentes de otros resultados, son atribuidos a los propietarios de las acciones de la Sociedad controladora del grupo y a participación no controladora incluso si ello implica que la participación no controladora pase a tener un saldo deudor. Cuando se considera necesario se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para que las políticas contables de las mismas sean coincidentes con las aplicadas por la Entidad.

Todos los activos, pasivos, capital contable, ingresos, gastos y flujos de efectivo derivados de transacciones entre sociedades del grupo se eliminan de forma íntegra en el proceso de consolidación.

Una variación en el porcentaje de participación en una subsidiaria, sin pérdida del control, se registra como una transacción con instrumentos de capital.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, da de baja los activos relacionados, los pasivos relacionados, las participaciones no controladas y los otros componentes del capital contable neto, registrando cualquier beneficio o pérdida en el resultado del ejercicio. Cualquier inversión que se mantenga en la antigua subsidiaria se reconocerá a valor razonable.

c) Reconocimiento de ingresos

Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios

La Entidad sigue los lineamientos establecidos en su política de reconocimiento de ingresos, misma que está elaborada conforme a lo dispuesto por la norma NIIF 15 la cual, define 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 del 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 con 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 Entidad reconoce los ingresos provenientes de venta de viviendas y venta de terrenos y servicios de urbanización y de construcción.

Los ingresos por venta de viviendas y terrenos se reconocen en un solo momento en el tiempo, cuando el control del activo se transfiere al cliente, por un importe que refleja la contraprestación a la que la Entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes. La Entidad ha concluido que actúa como principal en sus contratos de ingresos.

Los incentivos y otras promociones comerciales relacionados con las ventas de casas habitación, terrenos y servicios de construcción, son reconocidos dentro del precio final de la venta al momento en que el control de los bienes es transferido.

El monto de los depósitos efectuados por los clientes con motivo de los apartados o anticipos de las viviendas, se reconoce en el pasivo.

Los ingresos por servicios de urbanización y construcción se reconocen como ingresos cuando se cumple con la obligación de desempeño, lo que generalmente ocurre con el tiempo, ya que los clientes consumen los beneficios relacionados cuando se transfiere el control y los acuerdos cubren un corto período de tiempo. No hay consideraciones variables creadas para estos servicios prestados.

Las cantidades recibidas antes que el trabajo haya sido ejecutado se incluyen en el estado consolidado de situación financiera, como un pasivo, como anticipos recibidos. Las cantidades facturadas por el trabajo realizado, pero aún no pagados por el cliente se incluye en el estado consolidado de situación financiera en otras cuentas por cobrar.

Costos de contratos

Los costos incrementales por obtener un contrato con un cliente se reconocen como un activo si la Compañía espera recuperar dichos costos. Los costos incrementales son aquellos en los que se incurren para obtener un contrato y que no se habrían generado si el contrato no se hubiera obtenido. La Compañía reconoce dichos costos como un gasto dentro del estado de resultados cuando el ingreso asociado con ese costo se realiza en un periodo igual o menor a un año.

Ingresos por intereses

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

c) Activos financieros

Como se menciona en la nota 3 la NIIF 9 fue adoptada por La Entidad prospectivamente para el periodo que inició el 1 de enero 2018. Las políticas contables bajo la NIIF 9 se describen a continuación:

La Entidad clasifica y mide subsecuentemente sus activos financieros en función del modelo de negocio de La Entidad para administrar sus activos financieros, así como 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 realizados de manera normal se reconocen y se dan de baja con base en la fecha de negociación y requieren la entrega de los activos dentro del marco del tiempo establecido por los reglamentos o acuerdos de mercado.

Clases de activos financieros bajo NIIF 9 vigente a partir del 1 de enero 2018.

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 Entidad evalúa los objetivos de la administración para la gestión de activos financieros y revisa las cláusulas contractuales de los activos financieros.

Activos financieros a 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 cambio en el valor razonable de estos activos se presentan en los resultados del período en que se incurren.

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 principal pendiente. Al 31 de diciembre de 2018, la Entidad no mantiene activos financieros para ser medidos a su valor razonable a través de otros resultados integrales.

Deterioro de activos financieros

La NIIF 9 requiere la aplicación del modelo de pérdida crediticia 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 Entidad 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 Entidad 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 Entidad considera información razonable y sustentable que sea relevante y que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado; esto incluye información tanto información cualitativa como cuantitativa y análisis cualitativo basado en la experiencia histórica de la Entidad y en su juicio del riesgo crediticio para incorporar el ajuste de la expectativa futura en el modelo.

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

d) Efectivo y equivalentes de efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición. El efectivo se presenta a valor nominal; las fluctuaciones en su valor se reconocen como ingreso por intereses conforme se devengan. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones en mesa de dinero.

A efectos del estado de flujos de efectivo consolidado, el efectivo y equivalentes al efectivo incluyen las partidas descritas en el párrafo anterior.

e) Inventarios inmobiliarios y costo de ventas

El Inventario inmobiliario se valora al menor entre el costo de adquisición y el valor neto de realización. El inventario inmobiliario incluye todos los costos directos del terreno, materiales, desarrollo y costos de construcción, incluyendo costos de subcontratos y costos indirectos relacionados con el desarrollo de la construcción incurrida durante la etapa de desarrollo. La Entidad capitaliza los intereses provenientes de créditos Puente hipotecario y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción en los inventarios inmobiliarios.

El costo de ventas de los inventarios inmobiliarios es determinado y asignado a cada vivienda con base en los costos totales de cada proyecto.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en la actividad normal de la Entidad menos el costo estimado para la finalización del producto y el costo estimado de la comercialización.

La administración de la Entidad realiza proyecciones mediante las cuales estima por cada desarrollo inmobiliario el tiempo que se requerirá para completar la construcción y venta de las viviendas y clasifica como activo circulante el inventario inmobiliario cuya construcción estima completar y vender dentro de un plazo de doce meses. El activo cuya construcción estima completar y vender dentro de un plazo mayor a doce meses se clasifica en el activo no circulante.

f) Inmuebles, maquinaria y equipo

Los inmuebles, maquinaria y equipo se registran inicialmente al costo de adquisición. Posteriormente se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro.

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

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

La depreciación se calcula linealmente durante la vida útil estimada de los activos, tal como se muestra a continuación:

	Vida útil Estimada
Edificios	20 años
Mejoras a inmuebles arrendados	5 años
Maquinaria	10 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario, herramientas y equipo	10 años
Equipo de cómputo	3.33 años

En cada cierre de ejercicio se revisan y ajustan prospectivamente, en su caso, los valores residuales, vidas útiles y métodos de depreciación de los activos de inmuebles, maquinaria y equipo.

g) Costos por préstamos

Los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo cuya puesta en marcha o venta requiere necesariamente un periodo sustancial de tiempo son capitalizados como parte del costo del activo. El resto de los gastos por intereses se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren.

Los gastos financieros incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la Entidad en relación con el financiamiento obtenido.

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

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

h) Arrendamientos

La Entidad como arrendatario

La determinación de si un contrato es o contiene un arrendamiento se basa en el fondo económico del acuerdo a la fecha de inicio del arrendamiento. El contrato es, o contiene, un arrendamiento si el cumplimiento del mismo depende del uso de un activo o activos específicos y el acuerdo implica un derecho de uso del activo o activos, aunque dicho derecho no esté especificado explícitamente en el contrato.

Un arrendamiento se clasifica en la fecha de inicio como un arrendamiento financiero o arrendamiento operativo.

Un arrendamiento que transfiere a la Entidad sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad se clasifica como un arrendamiento financiero.

Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento por el valor razonable del activo arrendado o, si es inferior, por el valor actual de los pagos mínimos del arrendamiento. Los pagos por el

arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo por arrendamiento de forma que se logre una tasa de interés constante en el saldo restante del pasivo. Los gastos financieros se registran en el estado de resultados.

Los activos arrendados se amortizan durante el periodo de vida útil del activo. Sin embargo, si no hay certeza razonable de que la Entidad obtendrá la propiedad al final del periodo de arrendamiento, el activo se amortiza durante el periodo más corto entre la vida útil del bien arrendado y el periodo del arrendamiento.

Un arrendamiento operativo es cualquier acuerdo de arrendamiento distinto a un arrendamiento financiero. Los pagos por arrendamientos operativos se registran linealmente como gastos en el estado de resultados consolidados a lo largo del periodo del arrendamiento.

i) Deterioro del valor de los activos no financieros

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

El monto recuperable es el valor razonable menos los costos de venta o el valor de uso, el que sea mayor. Para calcular el valor de uso, los flujos de efectivo estimados son descontados a su valor presente usando una tasa antes de impuestos que refleja el valor actual del dinero en el mercado y los riesgos específicos del activo para el cual los flujos de efectivo estimados no han sido ajustados.

Si el monto recuperable determinado de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor al valor en libros, este último se reduce a su valor de recuperación. La perdida por deterioro es reconocida inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa al valor recuperable estimado, siempre y cuando dicho valor no exceda el valor en libros que hubiera sido determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro en años anteriores. La reversión de una perdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.

j) Pasivos financieros e instrumentos de capital

Clasificación como deuda o capital

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

Instrumentos de capital

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

La recompra de instrumentos de capital propio de la Entidad se reconoce a su costo y se deduce directamente en el capital. Ninguna ganancia o pérdida se reconoce en utilidad o pérdida en la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de capital propio de la Entidad. Cualquier diferencia entre el valor en

libros y la contraprestación, si se vuelven a emitir, se reconocen en el rubro “Prima en suscripción de acciones”.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y créditos o cuentas por pagar.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y para los préstamos y créditos y las cuentas por pagar se presentan por separado con los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros consolidados de la Entidad incluyen las cuentas por pagar a proveedores, acreedores por adquisición de terrenos, pasivos acumulados, los préstamos y créditos.

Valoración posterior

La valoración de los pasivos financieros depende de su clasificación como se indica a continuación.

Préstamos y créditos

Esta es la categoría más relevante para la Entidad. Tras el reconocimiento inicial, los préstamos y los créditos se valúan al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. Las pérdidas y ganancias se reconocen en el estado de resultados consolidados cuando se dan de baja los pasivos, así como los intereses devengados de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición y las cuotas o costos que sean parte integral del método de tasa de interés efectiva. Los intereses devengados de acuerdo con dicho tipo de interés efectivo se incluyen en el renglón de “Gastos financieros” del estado de resultados consolidados. Esta categoría es la que generalmente se aplica a los préstamos y créditos con intereses.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo se da de baja cuando la obligación se extingue, cancela o vence.

Cuando un pasivo financiero existente se reemplaza por otro del mismo prestamista en condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente son sustancialmente modificadas, dicho intercambio o modificación se tratan como una baja del pasivo original y el reconocimiento de la nueva obligación. La diferencia en los valores en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados consolidados.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan y el monto neto se reporta en el estado consolidado de situación financiera si, y solamente si (i) existe actualmente un derecho legalmente exigible para compensar los montos reconocidos, y (ii) existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y liquidar los pasivos en forma simultánea.

k) Impuestos a la utilidad

Impuestos a la utilidad del período

El impuesto a la utilidad causado en el año se presenta como un pasivo a corto plazo neto de los anticipos efectuados durante el mismo.

Impuestos a la utilidad diferidos

La Entidad determina los impuestos a la utilidad diferidos con base en el método de activos y pasivos. Bajo este método, se determinan todas las diferencias que existen entre los valores contables y fiscales, a las cuales se les aplica la tasa del impuesto sobre la renta (ISR), vigente a la fecha del estado de situación financiera consolidado, o bien, aquella tasa promulgada y establecida en las disposiciones fiscales a esa fecha y que estará vigente al momento en que se estima que los activos y pasivos por impuestos diferidos se recuperarán o liquidarán, respectivamente.

Los activos por impuestos a la utilidad diferidos se evalúan periódicamente creando, en su caso, una estimación sobre aquellos montos por los que no existe una alta probabilidad de recuperación.

Se reconocen activos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales deducibles, deducciones pendientes de aplicar y bases imponibles negativas pendientes de compensar.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha de cierre y se reduce en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todos los activos por impuestos diferidos se puedan utilizar.

Los activos por impuestos diferidos no registrados se reevalúan en cada fecha de cierre y se reconocen en la medida en que sea probable que el beneficio fiscal futuro permita recuperar el activo por impuesto diferido.

Los impuestos por activos y pasivos diferidos son compensables si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos con los pasivos por impuesto corriente relacionados con la misma entidad y la misma autoridad fiscal.

l) Provisiones

Las provisiones se registran cuando la Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, para la que es probable que la Entidad tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar dicha obligación y el importe de la obligación pueda estimarse con fiabilidad. Cuando la Entidad espera que parte o la totalidad de una provisión sea reembolsada, por ejemplo, por un contrato de seguro, tal reembolso se reconoce como un activo separado, pero solo cuando sea prácticamente segura su recepción. El gasto relacionado con cualquier provisión se presenta neto del reembolso en el estado de resultados consolidado.

Si el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan utilizando un tipo de interés antes de impuestos que refleje, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se descuenta, el aumento de la provisión debido al paso del tiempo se registra como un gasto financiero.

m) Clasificación circulante contra clasificación no circulante

La Entidad presenta activos y pasivos en el estado consolidado de posición financiera basados en la clasificación de activos circulantes y no circulantes. Un activo es circulante cuando: (i) se espera que sea realizado o destinado a ser vendido o consumido en el ciclo normal de la operación, (ii) se espera que sea realizado dentro de los doce meses después del período de presentación del informe, o (iii) se trata de efectivo o equivalente de efectivo a menos que se trate de efectivo restringido para ser intercambiado o utilizado para cancelar un pasivo por al menos doce meses después del período de presentación del informe. Todos los demás activos se clasifican como no circulantes.

Un pasivo se considera circulante cuando: (i) se espera que sea liquidado en el ciclo normal de operación, es destinado a ser liquidado dentro de los doce meses después del período de presentación del informe, o (ii) no existe un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos doce meses

después del período de reporte. La Entidad clasifica todos los demás pasivos como no circulantes. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no circulantes.

n) Transacciones en moneda extranjera

Los estados financieros consolidados de la Entidad se presentan en pesos mexicanos, que es también la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las diferencias en tipo de cambio se registran en el estado consolidado de resultados. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los saldos y transacciones en moneda extranjera no son significativas. Ver Nota 12.

4. Juicios contables críticos y supuestos clave para las estimaciones

La preparación de los estados financieros de la Entidad requiere que la administración realice juicios, estimaciones e hipótesis contables significativas que afectan a los importes reconocidos de ingresos, gastos, activos y pasivos, a las revelaciones correspondientes, y a las revelaciones de los pasivos contingentes.

Las incertidumbres sobre tales hipótesis y estimaciones pueden suponer que en ejercicios futuros se requiera algún ajuste significativo al valor en libros de los activos o pasivos afectados.

Juicios críticos al aplicar las políticas contables

En el proceso de aplicación de las políticas contables de la Entidad, la administración ha realizado los siguientes juicios, que han tenido unos efectos más significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados:

Valor en libros de los inventarios inmobiliarios – Para valuar el valor en libros de los inventarios inmobiliarios, la Entidad realiza estimaciones de los precios de venta, de los costos y los márgenes de utilidad de los diferentes proyectos en desarrollo para efectos de determinar cualquier deterioro a dichos inventarios, y para asegurarse que los mismos se encuentren valuados al menor de costo o valor neto de realización. A la fecha de estos estados financieros consolidados la Entidad ha revisado estas estimaciones.

Estimación para cuentas de cobro dudoso – La Entidad Grupo reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas (ECL) para todos los instrumentos de deuda que no se valoran a valor razonable con cambios en resultados. Las ECL se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales a recibir de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Entidad espera recibir, descontados a una tasa de interés efectiva aproximada a la original. Los flujos de efectivo esperados incluirán los procedentes de la venta de garantías reales recibidas u otras mejoras crediticias que formen parte integrante de las condiciones contractuales.

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas. Para las exposiciones crediticias para las que no ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se dota para las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes doce meses. Para aquellas exposiciones crediticias para las cuales ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se realiza para las pérdidas crediticias esperadas durante la vida restante del activo, independientemente del momento del incumplimiento.

Para las cuentas a cobrar comerciales y los activos por contratos, La Entidad aplica un enfoque simplificado en el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas. Por tanto, La Entidad no hace un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce en cada fecha de cierre una corrección de valor por las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo. La Entidad ha establecido una matriz de provisiones que se basa en su historial de pérdidas crediticias, ajustada por factores prospectivos específicos para los deudores y el entorno económico.

Inventarios inmobiliarios clasificados en el activo circulante – La administración de la Entidad realiza proyecciones mediante las cuales estima por cada desarrollo inmobiliario el tiempo que se requerirá para completar la construcción y venta de las viviendas y clasifica como activo circulante las construcciones en proceso de desarrollos inmobiliarios, los locales comerciales y los saldos de terrenos cuya construcción estima completar y vender dentro de un plazo de doce meses.

Recuperación de créditos fiscales – La Entidad tiene pérdidas fiscales por amortizar, por las cuales tiene que evaluar su recuperabilidad previa al reconocimiento de un activo por impuesto la utilidad diferido. Asimismo, ha tomado ciertas posiciones fiscales inciertas, por las cuales tiene que evaluar si registra un pasivo derivado de estas.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las pérdidas fiscales pendientes de compensar en la medida en que sea probable que vaya a haber un beneficio fiscal contra el que puedan utilizarse tales pérdidas. La determinación del importe de los activos por impuestos diferidos que se pueden registrar requiere la realización de importantes juicios por parte de la Dirección, en base al plazo probable y al nivel de los beneficios fiscales futuros.

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

Costos por préstamos

Los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo cuya puesta en marcha o venta requiere necesariamente un periodo sustancial de tiempo son capitalizados como parte del costo del activo. El resto de los gastos por intereses se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren.

Los gastos financieros incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la Entidad en relación con el financiamiento obtenido.

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

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

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

Préstamos y créditos

Esta es la categoría más relevante para la Entidad. Tras el reconocimiento inicial, los préstamos y los créditos se valúan al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. Las pérdidas y ganancias se reconocen en el estado de resultados consolidados cuando se dan de baja los pasivos, así como los intereses devengados de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición y las cuotas o costos que sean parte integral del método de tasa de interés efectiva. Los intereses devengados de acuerdo con dicho tipo de interés efectivo se incluyen en el renglón de “Gastos financieros” del estado de resultados consolidados. Esta categoría es la que generalmente se aplica a los préstamos y créditos con intereses.

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

La Entidad presenta el flujo de efectivo consolidado de actividades de operación utilizando el método indirecto, en el cual la utilidad o perdida es ajustada por los efectos de transacciones que no requieren flujo de efectivo, cualquier diferimiento o acumulación de ingresos en efectivo pasados o futuros cobros y pagos, y partidas de ingresos o gasto asociados con la inversión o de financiamiento de flujos de efectivo. La Entidad clasifica el total de los intereses recibidos como actividades de inversión y el total de los intereses devengados a cargo como actividades de financiamiento.

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

El Inventario inmobiliario se valora al menor entre el costo de adquisición y el valor neto de realización. El inventario inmobiliario incluye todos los costos directos del terreno, materiales, desarrollo y costos de construcción, incluyendo costos de subcontratos y costos indirectos relacionados con el desarrollo de la construcción incurrida durante la etapa de desarrollo. La Entidad capitaliza los intereses provenientes de créditos puente hipotecario y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción en los inventarios inmobiliarios.

El costo de ventas de los inventarios inmobiliarios es determinado y asignado a cada vivienda con base en los costos totales de cada proyecto.
El valor neto de realización es el precio de venta estimado en la actividad normal de la Entidad menos el costo estimado para la finalización del producto y el costo estimado de la comercialización.

La administración de la Entidad realiza proyecciones mediante las cuales estima por cada desarrollo inmobiliario el tiempo que se requerirá para completar la construcción y venta de las viviendas y clasifica como activo circulante el inventario inmobiliario cuya construcción estima completar y vender dentro de un plazo de doce meses. El activo cuya construcción estima completar y vender dentro de un plazo mayor a doce meses se clasifica en el activo no circulante.

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

Los inmuebles, maquinaria y equipo se registran inicialmente al costo de adquisición. Posteriormente se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro.

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

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

La depreciación se calcula linealmente durante la vida útil estimada de los activos, tal como se muestra a continuación:

	Vida útil Estimada
Edificios	20 años
Mejoras a inmuebles arrendados	5 años
Maquinaria	10 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario, herramientas y equipo	10 años
Equipo de cómputo	3.33 años

En cada cierre de ejercicio se revisan y ajustan prospectivamente, en su caso, los valores residuales, vidas útiles y métodos de depreciación de los activos de inmuebles, maquinaria y equipo.

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

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 Entidad 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 Entidad considera información razonable y sustentable que sea relevante y que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado; esto incluye información tanto información cualitativa como cuantitativa y análisis cualitativo basado en la experiencia histórica de la Entidad y en su juicio del riesgo crediticio para incorporar el ajuste de la expectativa futura en el modelo.

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

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

Al 31 de marzo de 2020 la empresa no cuenta con instrumentos financieros derivados.

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

Al 31 de marzo de 2020 la empresa no cuenta con instrumentos financieros derivados.

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición. El efectivo se presenta a valor nominal; las fluctuaciones en su valor se reconocen como ingreso por intereses conforme se devengan. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones en mesa de dinero.

A efectos del estado de flujos de efectivo consolidado, el efectivo y equivalentes al efectivo incluyen las partidas descritas en el párrafo anterior.

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

El pago de dividendos que decrete la Sociedad se harán en los días hábiles y lugares que determine la Asamblea Ordinaria de Accionistas o bien el Consejo de Administración, cuando hubiese sido facultado dicho órgano para ello por la Asamblea de Accionistas.

En la Asamblea General de Accionistas de CADU en la que se decrete el pago de los dividendos, deberá determinarse el monto, forma y fecha del pago de los mismos. El monto de los mismos será hasta por un 30% de las utilidades retenidas de la Sociedad. La forma de pago del mismo podrá ser en efectivo o en acciones.

La Asamblea General de Accionistas, en los casos que así lo determine, podrá decretar un porcentaje distinto al establecido por el Consejo de Administración.

En la Asamblea General de Accionistas de las empresas subsidiarias en la que se decrete el pago de los dividendos, deberá determinarse el monto, forma y fecha del pago de los mismos. La forma de pago del mismo podrá ser en efectivo o en acciones.

El monto de los dividendos dependerá principalmente de los resultados de operación, la situación financiera, los proyectos futuros, los requerimientos de capital y otras consideraciones generales de negocios de CADU, así como de otros factores que el Consejo de Administración y la Asamblea General de Accionistas consideren importantes. CADU- solo puede distribuir utilidades de sus subsidiarias una vez que hayan sido recibidas como dividendos.

Los dividendos sobre las acciones que se tengan a través del Indeval serán distribuidos por CADU, también a través del Indeval. Los dividendos sobre las acciones representadas por títulos o certificados físicos serán pagados a la presentación del cupón correspondiente. De existir certificados provisionales al momento de decretarse el dividendo, y si dichos certificados provisionales no tuvieren cupones adheridos, se pagará el dividendo contra el recibo correspondiente.

De conformidad con el inciso a, Fr. II del artículo 34 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras (conocida como “Circular Única de Emisoras”), el día hábil inmediato siguiente a la Asamblea de Accionistas en la cual se decrete el pago de dividendos, se deberá informar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a la Bolsa Mexicana de Valores y al público en general.

La Ley del ISR, establece que los dividendos pagados a personas físicas residentes en el país serán objeto de una retención del 10%. En caso de repartir utilidades que no hubieran causado el impuesto aplicable a la

Sociedad, éste tendrá que pagarse al distribuir el dividendo. Por lo anterior, debe llevar la cuenta de utilidades sujetas al pago de impuesto.

Los dividendos no cobrados dentro de un plazo de 5 (cinco) años a partir de la fecha en que hayan sido exigibles, se entenderán renunciados y prescritos en favor de la Sociedad.

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

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagarla por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, CADU tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

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

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 Datos de entrada observables distinto de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente.
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

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

Los gastos financieros identificados con proyectos inmobiliarios de construcción se llevan al inventario mientras avanza el proceso de construcción. Cuando las viviendas están terminadas y se comercializan los intereses se llevan a costo de ventas conjuntamente con el de los terrenos y los costos directos e indirectos de construcción.

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

Pasivos financieros e instrumentos de capital

Clasificación como deuda o capital

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

Instrumentos de capital

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

La recompra de instrumentos de capital propio de la Entidad se reconoce a su costo y se deduce directamente en el capital. Ninguna ganancia o pérdida se reconoce en utilidad o pérdida en la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de capital propio de la Entidad. Cualquier diferencia entre el valor en libros y la contraprestación, si se vuelven a emitir, se reconocen en el rubro “Prima en suscripción de acciones”.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y créditos o cuentas por pagar.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y para los préstamos y créditos y las cuentas por pagar se presentan por separado con los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros consolidados de la Entidad incluyen las cuentas por pagar a proveedores, acreedores por adquisición de terrenos, pasivos acumulados, los préstamos y créditos.

Valoración posterior

La valoración de los pasivos financieros depende de su clasificación como se indica a continuación.

Préstamos y créditos

Esta es la categoría más relevante para la Entidad. Tras el reconocimiento inicial, los préstamos y los créditos se valúan al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. Las pérdidas y ganancias se reconocen en el estado de resultados consolidados cuando se dan de baja los pasivos, así como los intereses devengados de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición y las cuotas o costos que sean parte integral del método de tasa de interés efectiva. Los intereses devengados de acuerdo con dicho tipo de interés efectivo se incluyen en el renglón de “Gastos financieros” del estado de resultados consolidados. Esta categoría es la que generalmente se aplica a los préstamos y créditos con intereses.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo se da de baja cuando la obligación se extingue, cancela o vence.

Cuando un pasivo financiero existente se reemplaza por otro del mismo prestamista en condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente son sustancialmente modificadas, dicho intercambio o modificación se tratan como una baja del pasivo original y el reconocimiento de la nueva obligación. La diferencia en los valores en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados consolidados.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan y el monto neto se reporta en el estado consolidado de situación financiera si, y solamente si (i) existe actualmente un derecho legalmente exigible para compensar los montos reconocidos, y (ii) existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y liquidar los pasivos en forma simultánea.

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

Los pasivos financieros se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y créditos o cuentas por pagar.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y para los préstamos y créditos y las cuentas por pagar se presenta por separado con los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros consolidados de la Entidad incluyen las cuentas por pagar a proveedores, acreedores por adquisición de terrenos, pasivos acumulados, los préstamos y créditos.

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

La Compañía no realiza transacciones en moneda extranjera

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

La NIIF 9 requiere la aplicación del modelo de pérdida crediticia 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 Entidad 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 Entidad 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 Entidad considera información razonable y sustentable que sea relevante y que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado; esto incluye información tanto información cualitativa como cuantitativa y análisis cualitativo basado en la experiencia histórica de la Entidad y en su juicio del riesgo crediticio para incorporar el ajuste de la expectativa futura en el modelo.

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

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

Al final de cada periodo, la Entidad revisa el valor en libros de sus activos no financieros a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el importe de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, la

Entidad estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para el cual se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El monto recuperable es el valor razonable menos los costos de venta o el valor de uso, el que sea mayor. Para calcular el valor de uso, los flujos de efectivo estimados son descontados a su valor presente usando una tasa antes de impuestos que refleja el valor actual del dinero en el mercado y los riesgos específicos del activo para el cual los flujos de efectivo estimados no han sido ajustados.

Si el monto recuperable determinado de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor al valor en libros, este último se reduce a su valor de recuperación. La perdida por deterioro es reconocida inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa al valor recuperable estimado, siempre y cuando dicho valor no exceda el valor en libros que hubiera sido determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro en años anteriores. La reversión de una perdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.

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

Impuestos a la utilidad del periodo

El impuesto a la utilidad causado en el año se presenta como un pasivo a corto plazo neto de los anticipos efectuados durante el mismo.

Impuestos a la utilidad diferidos

La Entidad determina los impuestos a la utilidad diferidos con base en el método de activos y pasivos. Bajo este método, se determinan todas las diferencias que existen entre los valores contables y fiscales, a las cuales se les aplica la tasa del Impuesto Sobre la Renta (ISR), vigente a la fecha del balance general, o bien, aquella tasa promulgada y establecida en las disposiciones fiscales a esa fecha y que estará vigente al momento en que se estima que los activos y pasivos por impuestos diferidos se recuperarán o liquidarán, respectivamente.

Los activos por impuestos a la utilidad diferidos se evalúan periódicamente creando, en su caso, una estimación sobre aquellos montos por los que no existe una alta probabilidad de recuperación.

Se reconocen activos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales deducibles, deducciones pendientes de aplicar y bases imponibles negativas pendientes de compensar.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha de cierre y se reduce en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todos los activos por impuestos diferidos se puedan utilizar.

Los activos por impuestos diferidos no registrados se reevalúan en cada fecha de cierre y se reconocen en la medida en que sea probable que el beneficio fiscal futuro permita recuperar el activo por impuesto diferido.

Los impuestos por activos y pasivos diferidos son compensables si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos con los pasivos por impuesto corriente relacionados con la misma entidad y la misma autoridad fiscal.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

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

Los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo cuya puesta en marcha o venta requiere necesariamente un periodo sustancial de tiempo son capitalizados como parte del costo del activo. El resto de los gastos por intereses se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren.

Los gastos financieros incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la Entidad en relación con el financiamiento obtenido.

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

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

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

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 NIC 39 ahora se clasifican como “Mantenidos para cobro” bajo la NIIF 9 y continúan siendo valoradas a su costo amortizado.

Las inversiones y cuentas por cobrar no circulantes que se clasificaban como “Mantenidas al vencimiento” y se valoraban a su costo amortizado bajo la NIC 39, ahora se clasifican como activos “Mantenidos para cobro” bajo la NIIF 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 NIC 39, ahora se clasifican como “Otras inversiones” bajo NIIF 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 NIIF 9 y los instrumentos financieros derivados continúan siendo valoradas a su valor razonable a través del estado resultados bajo NIIF 9.

Debido a que el modelo de negocio de La Entidad es tener activos financieros “mantenidos para su cobro” (antes préstamos y cuentas por cobrar) y no contaba 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 del año anterior o del año actual.

La estimación del deterioro de las cuentas por cobrar se calcula bajo un modelo de pérdida esperada que contempla 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 NIIF 9, las pérdidas por deterioro por la totalidad de la duración de los activos financieros, incluyendo las 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 afectan la cobrabilidad. La Entidad desarrollo un modelo de estimación de pérdidas esperadas aplicable a 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 NIIF 9. Los clientes generalmente obtienen un préstamo son instituciones financieras o con Infonavit para adquirir una unidad de vivienda vendida por La Entidad. Por lo tanto, las cuentas por cobrar se deben principalmente a las instituciones financieras e Infonavit, donde las condiciones de pago establecen un corto periodo de tiempo después de que se transfiere el control de la casa (aproximadamente 45 días). La Entidad 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 Entidad 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 Entidad en adición toma, para efectos de determinación de la severidad de la perdida las garantías, que se han otorgado en favor de los clientes correspondientes. Después de aplicar la metodología descrita anteriormente, La Entidad concluyó que el cambio de modelo no fue material.

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

El Inventario inmobiliario se valora al menor entre el costo de adquisición y el valor neto de realización. El inventario inmobiliario incluye todos los costos directos del terreno, materiales, desarrollo y costos de construcción, incluyendo costos de subcontratos y costos indirectos relacionados con el desarrollo de la construcción incurrida durante la etapa de desarrollo. La Entidad capitaliza los intereses provenientes de créditos puente hipotecario y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción en los inventarios inmobiliarios.

El costo de ventas de los inventarios inmobiliarios es determinado y asignado a cada vivienda con base en los costos totales de cada proyecto.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en la actividad normal de la Entidad menos el costo estimado para la finalización del producto y el costo estimado de la comercialización.

La administración de la Entidad realiza proyecciones mediante las cuales estima por cada desarrollo inmobiliario el tiempo que se requerirá para completar la construcción y venta de las viviendas y clasifica como activo circulante el inventario inmobiliario cuya construcción estima completar y vender dentro de un plazo de doce meses. El activo cuya construcción estima completar y vender dentro de un plazo mayor a doce meses se clasifica en el activo no circulante.

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

Los inmuebles, maquinaria y equipo se registran inicialmente al costo de adquisición. Posteriormente se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro.

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

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

La depreciación se calcula linealmente durante la vida útil estimada de los activos, tal como se muestra a continuación:

	Vida útil Estimada
Edificios	20 años
Mejoras a inmuebles arrendados	5 años
Maquinaria	10 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario, herramientas y equipo	10 años
Equipo de cómputo	3.33 años

En cada cierre de ejercicio se revisan y ajustan prospectivamente, en su caso, los valores residuales, vidas útiles y métodos de depreciación de los activos de inmuebles, maquinaria y equipo

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

Las provisiones se registran cuando la Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, para la que es probable que la Entidad tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar dicha obligación y el importe de la obligación pueda estimarse con fiabilidad. Cuando la Entidad espera que parte o la totalidad de una provisión sea reembolsada, por ejemplo, por un contrato de seguro, tal reembolso se reconoce como un activo separado, pero solo cuando sea prácticamente segura su recepción. El gasto relacionado con cualquier provisión se presenta neto del reembolso en el estado de resultados consolidado.

Si el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan utilizando un tipo de interés antes de impuestos que refleje, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se descuenta, el aumento de la provisión debido al paso del tiempo se registra como un gasto financiero.

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

Reconocimiento de ingresos

Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios

La Entidad sigue los lineamientos establecidos en su política de reconocimiento de ingresos, misma que está elaborada conforme a lo dispuesto por la norma NIIF 15 la cual, define 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 del 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 con 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 Entidad reconoce los ingresos provenientes de venta de viviendas y venta de terrenos y servicios de urbanización y de construcción.

Los ingresos por venta de viviendas y terrenos se reconocen en un solo momento en el tiempo, cuando el control del activo se transfiere al cliente, por un importe que refleja la contraprestación a la que la Entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes. La Entidad ha concluido que actúa como principal en sus contratos de ingresos.

Los incentivos y otras promociones comerciales relacionados con las ventas de casas habitación, terrenos y servicios de construcción, son reconocidos dentro del precio final de la venta al momento en que el control de los bienes es transferido.

El monto de los depósitos efectuados por los clientes con motivo de los apartados o anticipos de las viviendas, se reconoce en el pasivo.

Los ingresos por servicios de urbanización y construcción se reconocen como ingresos cuando se cumple con la obligación de desempeño, lo que generalmente ocurre con el tiempo, ya que los clientes consumen los beneficios relacionados cuando se transfiere el control y los acuerdos cubren un corto período de tiempo. No hay consideraciones variables creadas para estos servicios prestados.

Las cantidades recibidas antes que el trabajo haya sido ejecutado se incluyen en el estado consolidado de situación financiera, como un pasivo, como anticipos recibidos. Las cantidades facturadas por el trabajo realizado, pero aún no pagados por el cliente se incluye en el estado consolidado de situación financiera en otras cuentas por cobrar.

Costos de contratos

Los costos incrementales por obtener un contrato con un cliente se reconocen como un activo si la Compañía espera recuperar dichos costos. Los costos incrementales son aquellos en los que se incurren para obtener un contrato y que no se habrían generado si el contrato no se hubiera obtenido. La Compañía reconoce dichos costos como un gasto dentro del estado de resultados cuando el ingreso asociado con ese costo se realiza en un periodo igual o menor a un año.

Ingresos por intereses

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

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

La información a revelar sobre la información financiera intermedia del periodo enero a marzo de 2020 es consistente con las políticas contables y métodos aplicables a los estados financieros anuales.

Normas publicadas que son aplicables a partir del 1 de enero de 2018

Impacto de la aplicación del IFRS 9 - Instrumentos Financieros

En el ejercicio en curso, la Entidad ha aplicado la norma IFRS 9 – Instrumentos Financieros (como se revisó en julio de 2014) y los ajustes relacionados consecuencialmente a otras Normas IFRS que son efectivas para el ejercicio que comience en o después del 1 de enero de 2018. Las disposiciones de transición de la IFRS 9 le permiten a la Entidad no reexpresar los estados financieros comparativos.

Adicionalmente, la Entidad ha adoptado los ajustes de la norma IFRS 7 Revelaciones de Instrumentos Financieros: que fueron aplicadas a las revelaciones de 2018 y al periodo comparativo.

La Norma IFRS 9 introdujo nuevos requisitos para:
1. La clasificación y medición de los activos financieros y de los pasivos financieros,
2. Deterioro de los activos financieros, y
3. Contabilidad de Coberturas.

Los detalles de estos nuevos requisitos, así como su impacto en los Estados Consolidados de Posición Financiera de la Entidad, se describen a continuación.

a. Clasificación y medición de los activos financieros
Todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la IFRS 9 Instrumentos Financieros deben ser posteriormente medidos al costo amortizado o al valor razonable.
Específicamente:
- Instrumentos de deuda que mantiene una Entidad cuyo modelo de negocio tiene el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo, y que poseen flujos contractuales que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal, se miden subsecuentemente por el costo amortizado;
- Instrumentos de deuda que retiene una Entidad cuyo modelo de negocio es obtener flujos de efectivo contractuales de efectivo y vender instrumentos de deuda, y que mantiene flujos contractuales de efectivo que son únicamente pagos al principal y a los intereses del importe principal pendiente de amortizar, se miden subsecuentemente por valor razonable a través de otros resultados integrales.
- Cualquier otro instrumento de deuda o de inversión de capital se miden a través de valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, la Entidad puede realizar la siguiente elección / designación irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:
- La Entidad puede elegir irrevocablemente presentar los cambios siguientes en el valor razonable de una inversión de capital que no se mantiene para negociar ni la contraprestación contingente reconocida por una adquirente en una combinación de negocios en otro resultado integral; y
- La Entidad puede designar irrevocablemente inversión de deuda que cumpla con el costo amortizado o los criterios FVTOCI medidos en FVTPL si al hacerlo elimina o reduce significativamente un desajuste contable.

En el año actual, la Entidad no ha designado ninguna inversión en títulos de deuda que cumplan el criterio de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales medidos anteriormente a valor razonable a través de resultados.
Cuando una inversión en títulos de deuda medida a valor razonable a través de otros resultados integrales no es reconocida, las ganancias o pérdidas acumuladas reconocidas previamente en otros ingresos se reclasifica del capital a resultados como un ajuste por reclasificación.
Cuando una inversión en capital designada mediada a valor razonable a través de otros resultados integrales no es reconocida, las ganancias o pérdidas acumuladas reconocidas previamente en otros ingresos, es transferida a utilidad acumuladas.
Los instrumentos de deuda que se miden posteriormente al costo amortizado a al FVTOCI está sujetos al deterioro. Vea (b) abajo. La Entidad revisó y evaluó sus activos financieros existentes al 1 de enero de 2018 y concluyó que, con base a los hechos y circunstancias que existían en esa fecha, la aplicación de la NIIF 9 no tuvo un impacto en los activos financieros de la Entidad en lo que respecta a su clasificación y medición.

b. Deterioro de activos financieros

- En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 requiere sea utilizado el modelo de pérdida crediticia esperada, a diferencia de un modelo de pérdida crediticia incurrida requerido bajo la IAS 39. El modelo de pérdida crediticia incurrida requiere que la Entidad contabilice pérdidas crediticias esperadas y cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de los activos financieros. En otras palabras, ya no es necesario que un evento crediticio haya sucedido para que las pérdidas crediticias sean reconocidas.

Específicamente, IFRS 9 requiere que la Entidad reconozca una insolvencia para pérdidas crediticias esperadas en:

1. Inversiones en deuda medidas subsecuentemente a costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales,
2. Cuentas por cobrar por arrendamiento,
3. Cuentas por cobrar y activos contractuales, y
4. Contratos de garantía financiera a los cuales aplican los criterios de deterioro para la IFRS 9.

En particular, la IFRS 9 requiere que la Entidad mida su insolvencia de un instrumento financiero por un monto igual al tiempo de vida de las pérdidas crediticias esperadas (PCE) si el riesgo crediticio en ese instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, o si el instrumento financiero es comprado o ha originado deterioro crediticio de un activo financiero. DE cualquier modo, si el riesgo crediticio sobre un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial (excepto por un activo financiero comprado o generado por deterioro crediticio), la Entidad debe medir la insolvencia para ese instrumento financiero por un monto igual a 12 meses de pérdidas crediticias esperadas. IFRS 9 también exige un acercamiento simplificado para medir la insolvencia por un monto igual al tiempo de vida de las pérdidas crediticias esperadas por cuentas por cobrar, activos contractuales y cuentas por cobrar por arrendamiento en ciertas circunstancias.
La aplicación de IFRS 9 no tuvo impacto en los estados consolidados de la Entidad con relación al deterioro.

c. Clasificación y medición de pasivos financieros

Un cambio significativo introducido por la IFRS 9 en la clasificación y medición de los pasivos financieros se relaciona con la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero designado como valor razonable a través de resultados atribuible a los cambios en el riesgo crediticio del emisor.
Específicamente, la IFRS 9 requiere que los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se presenten en otros ingresos integrales, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otros ingresos integrales crearía o ampliaría una disparidad contable en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero no se reclasifican posteriormente a utilidad o pérdida, sino que se transfieren a ganancias (déficit) acumulado cuando el pasivo financiero se da de baja. Anteriormente, según IAS 39, la cantidad total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como valor razonable a través de resultados se presentaba en ganancia o pérdida.
La aplicación de IFRS 9 no ha tenido un impacto en la clasificación y medición de los pasivos financieros de la Entidad.

d. Contabilidad General de Coberturas

Los nuevos requisitos generales de contabilidad de cobertura conservan los tres tipos de contabilidades de cobertura. Sin embargo, se ha introducido una mayor flexibilidad en los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican para los instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de elementos no financieros que son elegibles para la contabilidad de coberturas. Además, la prueba de efectividad ha sido reemplazada por el principio de una "relación económica". Tampoco se requiere una evaluación retrospectiva de la efectividad de la cobertura. También se han introducido requisitos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgos de la Entidad.

La Entidad no cuenta con Instrumentos Financieros Derivados, ni con Coberturas, para la aplicación de los requerimientos para la contabilidad de coberturas de la IFRS 9 para el periodo actual ni los anteriores que se presentan.

Impacto de la aplicación del IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes

La IFRS 15 establece un modelo integral único para que las entidades lo utilicen para contabilizar los ingresos que surgen de los contratos con clientes. La IFRS 15 reemplazará la guía de reconocimiento de ingresos actual, incluida la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de construcción y las Interpretaciones relacionadas cuando se haga efectiva.

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

Paso 1: Identificación del contrato o contratos con el cliente
Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato
Paso 3: Determinar el precio de la transacción
Paso 4: Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato
Paso 5: Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño

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

La Entidad reconoce los ingresos por venta de viviendas del segmento económico bajo, media y residencial, así como por servicios de edificación y urbanización. Para contratos con clientes en los que la transferencia del control es la única obligación de desempeño, por lo que la adopción de la NIIF 15 no tiene un impacto en el reconocimiento de los ingresos de la Entidad.

En relación con la adopción de NIIF 15, la Entidad analizó los siguientes asuntos por la adopción de la nueva NIIF 15:

i. Consideraciones variables

La Entidad reconoce ingresos por la venta de vivienda y servicios de edificación y construcción, medidos al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, netos de bonificaciones y descuentos comerciales. Los ingresos se pueden medir de manera confiable, mismos que son determinados al momento de la firma del contrato de compraventa de vivienda o del contrato por los servicios de edificación y construcción, por lo que no existe incertidumbre que requiera ser considerada como una consideración variable por lo que no tiene un impacto en los mismos.

ii. Contraprestación del principal frente a la contraprestación del agente

La NIIF 15 requiere la evaluación de si la Entidad controla un bien o servicio específico antes de que se transfiera al cliente. La Entidad celebra contratos con sus clientes por la venta de viviendas y servicios de edificación y urbanización, de los cuales se considera que la Entidad es el principal responsable de cumplir la promesa de proporcionar el producto o bien especificado y tiene riesgo de inventario antes o después de que la vivienda o el servicio se haya transferido o prestado a sus clientes.

La Entidad concluyó que tiene una exposición a los riesgos y beneficios significativos asociados con la venta de las viviendas y servicios a sus clientes, y por ende su participación continuará considerándose como una contraprestación de un principal en los contratos celebrados con sus clientes.

iii. Costos para la obtención de contratos

La NIIF 15 indica que "Si la Compañía paga comisiones a sus vendedores por la obtención de nuevos clientes. Dichas comisiones, bajo NIIF 15, se consideran costos incrementales para la obtención de un contrato, mismos que deben ser capitalizados y amortizados durante la vida del contrato, así mismo, la NIIF 15 permite reconocer dichos costos incrementales como un gasto si el periodo de amortización estimado es igual o menor a un año". La Entidad no paga comisiones a sus vendedores por la obtención de nuevos clientes.

iv. Costos para completar un contrato

La NIIF 15 requiere que los costos directamente relacionados con el cumplimiento de un contrato se reconozcan como un activo y sean amortizados de acuerdo al periodo en que se transfiere el control de los bienes o servicios a sus clientes. La Entidad no cuenta con costos para el cumplimiento de un contrato.

v. Presentación y revelación

Los nuevos requerimientos de presentación y revelación de NIIF 15 son más detallados y representan un cambio a las prácticas actuales ya que aumenta el volumen de revelaciones requerido en los estados financieros de la Entidad.

Muchos de los requisitos de revelación en la NIIF15 son nuevos y la Entidad ha evaluado el impacto de estos requisitos. En particular, la Entidad espera que las notas a los estados financieros se amplíen debido al requerimiento de incluir revelaciones de los juicios significativos realizados por la Entidad: al determinar el precio de las transacciones – consideraciones variables, cómo se asigna el precio de transacción a las obligaciones de desempeño, consideraciones de la contraprestación como principal o como agente.

vi. Otros ajustes

En adición a lo anteriormente descrito, derivado de la adopción de NIIF15, otros rubros de los estados financieros consolidados como impuestos diferidos, resultado del ejercicio, han sido evaluados y no han surgido ajustes.

Normas publicadas que todavía no son aplicables

Por otro lado, la NIIF 16, Arrendamientos, cuya aplicación entra en vigor el 1 de enero de 2019 requiere la evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento. Asimismo, establece los principios para el reconocimiento, la valoración, la presentación y la información a revelar de los arrendamientos y requiere que los arrendatarios contabilicen todos los arrendamientos bajo un único modelo de balance similar a la actual contabilización de los arrendamientos financieros de acuerdo con la NIC 17. La Compañía está en proceso de evaluar el impacto generado por la mencionada norma.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Acontecimientos recientes:

En mayo de 2020 el grupo de inversionistas que había comprado la parcela 186 de Playa del Carmen, con el fin de participar en dicho desarrollo, informó a la administración que con motivo de la pandemia de COVID-19 habían decidido suspender sus inversiones, por lo que no podrían hacer frente a los compromisos de pago que habían adquirido con la Empresa para los meses de junio y diciembre de 2020, solicitando la cancelación parcial de la operación. En virtud de lo anterior y por sugerencia de los auditores externos de la Empresa, se decidió revertir parcialmente los ingresos registrados en el 4T19 derivados de esta operación, subsistiendo la venta en la proporción de los recursos que ya habían sido pagados y que ascienden a Ps.40 mills.

El 14 de mayo de 2020, CADU celebró una asamblea de tenedores de los certificados bursátiles “CADU18” y “CADU19” en la que se aprobaron, entre otras cosas: i) una prórroga al Emisor de los pagos del principal de “CADU18”, por los meses de mayo a diciembre de 2020 (mismos que serán saldados el 21 de febrero de 2023, en la fecha de vencimiento); y, ii) la dispensa en el cumplimiento de los covenants en los certificados “CADU18” y “CADU19”. Para mayor información, por favor consulte el siguiente enlace: Asamblea de Tenedores.

Al cierre del mes de mayo, se han logrado prorrogar pagos de capital e interés con diversas instituciones financieras (de acuerdo con los lineamientos establecidos por la CNBV ante la coyuntura actual).

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	0
Dividendos pagados, otras acciones:	0
Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0
Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0