

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	28
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante	30
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto	32
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos	33
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	35
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual	37
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	40
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	43
[700002] Datos informativos del estado de resultados	44
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses	45
[800001] Anexo - Desglose de créditos	46
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	49
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto	50
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	51
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable	53
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos	57
[800500] Notas - Lista de notas	58
[800600] Notas - Lista de políticas contables	97
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	129

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Cancún Quintana Roo, 25 de octubre de 2022.

Mensaje del Director,

Muy estimados inversionistas de CADU:

Es un gusto poder compartirles que durante el 3T22 tuvimos un crecimiento por venta de vivienda de 37.5% en comparación con el 3T21, debido principalmente a la escrituración de proyectos de vivienda media ubicados en Quintana Roo, destacando que a fines del mes de septiembre se inició la venta de nuestro desarrollo Broadway en Cancún.

Las perspectivas para el cierre del año siguen siendo positivas y esperamos superar los objetivos que nos fijamos en la guía de crecimiento que dimos a conocer para este año. Además del desarrollo Broadway, iniciaremos en el 4T22 la escrituración del desarrollo La Selva, en Playa del Carmen, ambos del segmento de vivienda media.

Seguimos trabajando en mantener la liquidez de la empresa y mejorar los índices de apalancamiento, en este trimestre se generó un flujo libre de efectivo de \$149 millones y se tuvo un saldo en caja de \$471 millones, la deuda total se mantuvo en comparación con el 3T21, pero disminuyó 3.6% con relación al 2T22. Además, en los próximos días se formalizará el refinanciamiento del crédito del desarrollo BLUME, con lo que mejoraremos el perfil de vencimiento de nuestra deuda.

Por otra parte, en línea con nuestro compromiso con la sustentabilidad, por quinto año consecutivo publicamos nuestro Reporte Anual de Sustentabilidad, en el cual podrán conocer los avances más importantes que alcanzamos en materia Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo en el 2021, donde destaca:

- Del total de viviendas que construimos en 2021, logramos la Certificación EDGE Advanced del Banco Mundial para 590 unidades y certificaciones ambientales para el 100% de las viviendas desarrolladas en el segmento de interés social.
- Redujimos nuestra huella de carbono en 53%, en comparación con los procesos de construcción tradicionales, y ahorraramos más de 18,000 m³ de agua, gracias al desarrollo de vivienda verde.

Cabe mencionar que los incrementos en los índices de inflación de los últimos meses, así como el incremento en las tasas de interés, han impactado de forma importante a la industria de la construcción, por lo que nuestros márgenes de operación se han visto reducidos, situación que se compensará en cuanto se realice el ajuste al precio de venta de nuestros productos.

Antes de finalizar, quisiera mencionar que la recuperación registrada por CADU en los últimos meses, está contribuyendo para alcanzar una mejor posición operativa y financiera con relación a los dos años anteriores. La demanda potencial del Infonavit en nuestra principal plaza de operación muestra signos de recuperación. La llegada de pasajeros al aeropuerto de Cancún se mantiene en máximos históricos, lo que

contribuye a la generación de empleos y consecuentemente a la demanda de vivienda, misma que atendemos ofreciendo una mayor diversificación de nuestros productos, específicamente con la construcción de nuevos desarrollos de vivienda media y media-residencial.

Cerraremos el año con la inauguración de nuevos proyectos, lo que sumará a los ingresos del cuarto trimestre que esperamos sea similar al segundo trimestre del año.

Atentamente

Pedro Vaca Elguero
Presidente y Director General

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

Corporación, S.A.B. de C.V. "CADU" (BMV: CADUA) (Controladora y Subsidiarias) se dedican al diseño, construcción, promoción y venta de viviendas de interés social, vivienda media, vivienda media residencial y vivienda residencial. Las principales actividades de la Entidad para cada desarrollo inmobiliario incluyen (i) la compra del terreno (ii) la obtención de los permisos y licencias necesarios, (iii) la creación de infraestructura requerida para cada desarrollo inmobiliario ya sea en terrenos propios o de terceros, (iv) el diseño, construcción y comercialización de los desarrollos inmobiliarios y (v) la asistencia a los compradores para que obtengan sus créditos hipotecarios.

La cartera de clientes de la Entidad está concentrada por clientes que contratan hipotecas otorgadas por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), así como por clientes que obtienen créditos hipotecarios otorgados principalmente por instituciones financieras y la banca comercial, así como clientes por venta de vivienda residencial de lujo.

Desde su constitución en 2001 CADU, junto con otras subsidiarias de Corporación, S.A.B. de C.V. han construido y vendido más de 100,000 viviendas al 31 de diciembre de 2021. Opera, principalmente, en Quintana Roo, Jalisco y CDMX.

Corporación, S.A.B. de C.V., (CADU Inmobiliaria S.A. de C.V.) se constituyó el 9 de julio de 2007 y tiene su domicilio en Av. Las Américas No. 708 interior 301, Col. Las Américas, C.P. 20230, Aguascalientes, Aguascalientes. La dirección de sus oficinas corporativas es Corporativo Malecón Américas; Av. Bonampak Sm 6A Mz. 1 Lt. 1 Piso 1 CP 77503 Cancún, Benito Juárez; Quintana Roo.

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 aumentaron 5.7% durante el 3T22 en su comparativo anual, pasando de \$794 millones en el 3T21 a \$839 millones en el 3T22. Lo anterior fue impulsado por el crecimiento registrado en los ingresos por vivienda (+37.5%), lo cual sobre compensó las disminuciones que presentaron los ingresos por servicios de construcción (-91.3%) y por venta de terrenos (-82.1%); esto último derivado de la alta base de comparación generada en el 3T21 por el reconocimiento de \$161 millones por la venta de una parte de los activos del proyecto Aldea Tulum. Los ingresos totales pasaron de \$2,359 millones en los 9M21 a \$2,474 millones en los 9M22, aumentando 4.9%. Este desempeño debe a que los mayores ingresos por vivienda del periodo (+15.8%) sobre compensaron los decrementos de los ingresos por servicios de construcción (-80.5%) y por venta de terrenos (-69.4%).

Ut neta.- La utilidad neta fue de \$31 millones en el 3T22, comparado con los \$72 millones del 3T21, implica una disminución de 56.5%. El margen neto pasó de 9.0% en el 3T21 a 3.7% en el 3T22. De enero a septiembre de 2022 comparado con el mismo periodo de 2021, la utilidad neta disminuyó 58.5%, al pasar de \$161 millones en los 9M21 a \$67 millones en los 9M22.

Ebitda.- Se registró un EBITDA por \$133 millones en el 3T22, disminuyendo 38.9% respecto a los \$217 millones del 3T21. El margen EBITDA del 3T22 se ubicó en 15.8%, vs. el 27.4% del 3T21. De enero a septiembre de 2022 comparado con el mismo periodo de 2021, el Ebitda disminuyó 23.1%, al pasar de \$472 millones en los 9M21 a \$363 millones en los 9M22.

Guía de Resultados 2022:

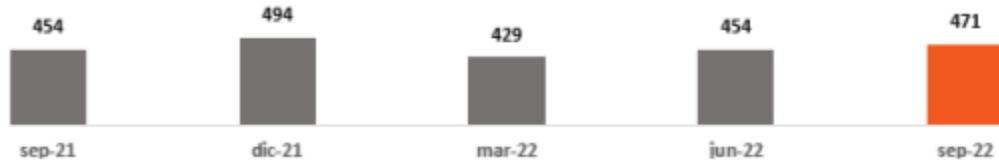
En lo que la Guía de Resultados 2022 se refiere se mantiene, esperando alcanzar un crecimiento de entre 10% y 15%. Como se ha comentado anteriormente, este crecimiento se verá reflejado de forma más importante hacia el segundo semestre que es cuando esperamos los mayores índices de crecimiento.

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)



Al 30 de septiembre de 2022, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo alcanzó los \$471 millones, aumentando 3.7% en comparación con los \$454 millones del mismo periodo de 2021. Del total de efectivo, \$51 millones pertenecen al fondo de reserva constituido para garantizar el pago del Bono Verde “CADU20V”.

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

El 18 de diciembre de 2020 la entidad emitió un certificado bursátil bajo la clave CADU 20V, por un monto de 502.1 millones de pesos. La emisión cuenta con una garantía liquida equivalente al 10% del saldo insoluto. De acuerdo con las NIC, si el efectivo o equivalente al efectivo se encuentra restringido no se clasifica como activo circulante. En el dictamen se clasifica como LP y el detalle se localiza en las notas de efectivo, equivalentes y efectivo restringido. Este reporte (formato XBRL) no cuenta con espacio en LP para efectivo restringido.

Ciclo de Capital de Trabajo



Al cierre del 3T22, el Ciclo de Capital de Trabajo se ubicó en 1,177 días, 135 días más que en el 3T21 y 19 días menos que en el 2T22. El incremento registrado deriva principalmente de los mayores días de inventario (+175 días), dado el desarrollo de proyectos. Por su parte, los días de cartera, proveedores y anticipo de clientes crecieron 14, 33 y 21 días, respectivamente.

Las cuentas por cobrar totalizaron \$418 millones en el 3T22 (52 días de cartera), vs. \$373 millones en el 3T22 (38 días de cartera).

Al cierre del 3T22, el inventario alcanzó los \$8,224 millones, representando un crecimiento de 4.8% respecto a los \$7,846 millones del 3T21. Esta alza obedece al efecto combinado del registro contable de la adquisición de los terrenos de Terraquia en Cancún, vivienda usada y el desarrollo de proyectos.

SUSTENTABILIDAD

En línea con su alto compromiso en la adopción de las mejores prácticas en materia Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo (ASG), la Compañía ha sido reconocida y certificada por diferentes instituciones en los últimos 2 años. Entre las distinciones se incluyen:

Certificación de Climate Bond Initiative, bajo la modalidad “Low Carbon Buildings”, lo cual convirtió al Bono Verde “CADU20V” en el primero del sector vivienda en América Latina en obtener este distintivo.

Certificación PRIME de Gobierno Corporativo, la cual es otorgada por Bancomext, Nacional Financiera, la BMV, la BIVA y la AMIB cuando se cumple satisfactoriamente la Guía PRIME que promueve las mejores prácticas en la materia.

Premio BONO VERDE por parte de Environmental Finance, el cual es otorgado a quienes destacan por su innovación, liderazgo, mejores prácticas y contribución al desarrollo de un mercado financiero sustentable.

Premio al Primer BONO VERDE de una desarrolladora de vivienda colocado en el mercado local, otorgado por el Consejo Consultivo de Finanzas Verdes en el marco de los Premios Bonos Verdes, Sociales y Sustentables 2020-2021 a las empresas que refuerzan su compromiso con la sustentabilidad y demuestran una implementación de estrategias cada vez más sólidas.

Certificación EDGE Advanced del IFC (de Grupo Banco Mundial) para viviendas de CADU cuyos prototipos permiten ahorros de hasta un 47% en energía, 39% en agua y 75% en masa energética de materiales.

Grupo Expansión, Transparencia Mexicana y Mexicanos Contra la Corrupción han reconocido a CADU, por su lucha contra la corrupción.

Distintivo ESR para empresas Grandes, otorgado por el Centro Mexicano para la Filantropía, A.C., (Cemefi) y la Alianza por la Responsabilidad Social Empresarial por México (AliaRSE), como resultado del compromiso mostrado por CADU con relación a temas Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo.

Para mayor detalle de lo anterior, se sugiere consultar el Reporte Anual de Sustentabilidad 2021.

Indicadores

Salud y Seguridad			
Indicador	1T22	2T22	3T22
Horas totales trabajadas	1,345,312	1,353,944	1,060,688
Horas totales trabajadas por colaboradores	675,368	813,792	681,312
Horas totales trabajadas por contratistas	669,944	540,152	379,376
Número de desarrollos en construcción	10	10	9
Número total de fatalidades (colaboradores)	0	0	0
Número total de fatalidades (contratistas)	0	0	0

Medio Ambiente			
Indicador	1T22	2T22	3T22
Número total de viviendas verdes certificadas que fueron construidas en este periodo	451	1,112	779
Mitigación anual de emisiones de GEI (tCO ₂ e) por las viviendas verdes certificadas que fueron construidas bajo el Programa ECOCASA	441	1,074	928
Reducción de huella de carbono anual (tCO ₂ e) por las viviendas verdes certificadas que fueron construidas bajo el Programa ECOCASA	2,541	7,158	4,793
Número de ecotecnologías instaladas en viviendas verdes certificadas que fueron construidas en el periodo			
WC Ahorradores	451	1,112	779
Focos Ahorradores	3,608	9,400	2,337
Regaderas Ahorradoras	451	1,112	779
Litros de agua ahorrados anualmente por vivienda verde certificada construida en este trimestre	4,686,582 ¹	21,963,495	13,776,071
Emisiones alcance 1 tCO ₂ e por las viviendas de interés social que fueron construidas	172	187	212
Promedio de ahorro de agua frente a línea base de vivienda construida	18%	30%	31%
Promedio de ahorro de emisiones frente a línea base de vivienda construida	35%	35%	35%

¹Esta cifra, así como las del promedio de ahorro de agua y de emisiones, se vio modificada del Reporte del 1T22 a este debido a un error de formulación.

Ética			
Indicador	1T22	2T22	3T22
Número total de denuncias	0	0	0
Número de denuncias por externos	0	0	0
Número de denuncias por personas de la empresa	0	0	0
Porcentaje de denuncias anónimas	N/A	N/A	N/A
Número de denuncias anónimas	0	0	0
Número de denuncias no anónimas	0	0	0
Denuncias relacionadas con el buen trato a clientes	0	0	0
Denuncias relacionadas con el ambiente laboral	0	0	0
Denuncias relacionadas con el medio ambiente	0	0	0

Comunidades			
Indicador	1T22	2T22	3T22
Número total de desarrollos beneficiados con actividades que fomentan el bienestar	5	5	5

RIESGOS PRINCIPALES

Los riesgos e incertidumbres listados a continuación no son los únicos que enfrenta la compañía. Existen riesgos e incertidumbres adicionales que no conocemos.

FACTORES DE RIESGO RELACIONADOS CON LA COMPAÑÍA:

- Capacidad para obtener financiamiento
- Incremento de la Competencia
- Incremento en Precios de Terrenos
- Actividades de sus subcontratistas
- La pérdida de los principales ejecutivos de la Compañía
- La falla de las plataformas de sistemas informáticos
- La reducción en la calificación crediticia de la Compañía
- Concentración Geográfica

FACTORES DE RIESGO RELACIONADOS CON LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA EN GENERAL

- Disponibilidad de crédito hipotecario de parte de los sectores público y privado
- La regulación en materia de construcción y uso de suelo
- Los incrementos en costos y la escasez de materiales para construcción o mano de obra
- Excesiva regulación por parte de autoridades.

FACTORES DE RIESGO RELACIONADOS CON LA ECONOMIA Y POLITICA

- Inflación
- Las fluctuaciones del Peso en relación con el Dólar
- Dependencia de Políticas de Financiamiento para vivienda.
- Las políticas de vivienda podrían afectar el precio de los Terrenos
- Cambios en las principales variables macroeconómicas
- Enfermedades pandémicas
- Riesgos de Seguridad Cibernética
- Desastres naturales

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

CADU REGISTRÓ UN ALZA DE 37.5% EN INGRESOS POR VENTA DE VIVIENDA Y UN FLUJO LIBRE DE EFECTIVO POSITIVO DE \$149 MILLONES EN EL 3T22

Cancún, Q. Roo, México a 25 de octubre de 2022. - Corpovael, S.A.B. de C.V. (BMV: CADUA), grupo empresarial líder dedicado al desarrollo de vivienda de interés social, media, media-residencial y residencial en México, anunció hoy sus resultados por el tercer trimestre de 2022. 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)

Las cifras comparativas con el 3T21 se presentan tal y como fueron reportadas en dicho trimestre, por lo que se parte de una base comparativa alta, en la que se incluyó una operación de venta de terrenos del Fideicomiso Tulum, sin embargo y como se informó en su oportunidad, dicha operación fue revertida en el 4T21, por recomendación de los auditores externos en virtud de diferencias de criterios, por lo que las cifras podrían no ser comparables.

Para efectos de presentar una mayor claridad en la información, el presente informe contiene, en los apartados que así lo ameritan, el ajuste derivado de dicha operación (total ajustado) y que consiste en lo siguiente:

Ajuste en ingresos por venta de terrenos:	\$161 millones
Ajuste en costo de venta de terrenos:	\$57 millones
Ajuste en utilidad neta y EBITDA:	\$104 millones

En el 3T22 los ingresos por venta de vivienda alcanzaron los \$806 millones, aumentando 37.5% contra los \$586 millones del 3T21. Este crecimiento fue impulsado por el mayor desplazamiento de los proyectos de vivienda media, media-residencial y residencial. Durante los 9M22, los ingresos por venta de vivienda incrementaron 15.8% a \$2,393 millones.

Los ingresos totales sumaron \$839 millones en el 3T22, 5.7% más que los \$794 millones del 3T21. Lo anterior fue resultado del incremento en los ingresos por vivienda. En el acumulado del año, los ingresos totales fueron de \$2,474 millones, representando un alza de 4.9% vs. los 9M21.

Ingresos Totales (\$ Millones)								
	3T21	3T22	Δ\$	Δ%	9M21	9M22	Δ\$	Δ%
Total	794	839	46	5.7%	2,359	2,474	115	4.9%
Total Ajustado	633	839	206	32.5%	2,198	2,474	276	12.5%

El EBITDA pasó de \$217 millones en el 3T21 a \$133 millones en el 3T22, disminuyendo 38.9%. Esto derivado principalmente de la alta base de comparación generada en el 3T21 por la operación de Aldea Tulum. Durante los 9M22, el EBITDA ascendió a \$363 millones vs. \$472 millones en los 9M21.

EBITDA (\$ Millones)								
Conceptos	3T21	3T22	Δ\$	Δ%	9M21	9M22	Δ\$	Δ%
EBITDA	217	133	(85)	(38.9%)	472	363	(109)	(23.1%)
Margen EBITDA	27.4%	15.8%	-	(11.6 pp.)	20.0%	14.7%	-	(5.3 pp.)
EBITDA Ajustado	113	133	20	17.7%	368	363	(5)	(1.3%)
Margen EBITDA Ajustado	17.8%	15.8%	-	(2.0 pp.)	16.7%	14.7%	-	(2.0 pp.)

Durante el 3T22, la utilidad neta fue de \$31 millones, comparándose contra los \$72 millones del 3T21. En el acumulado de 2022, la utilidad neta sumó \$67 millones vs. \$161 millones en los 9M21.

Conceptos	Utilidad Neta (\$ Millones)							
	3T21	3T22	Δ\$	Δ%	9M21	9M22	Δ\$	Δ%
Utilidad Neta	72	31	(40)	(56.5%)	161	67	(94)	(58.5%)
Utilidad Neta Ajustada	(32)	31	63	196.8%	57	67	9	15.8%

El flujo libre de efectivo pasó de \$171 millones en el 3T21 a \$149 millones en el 3T22. En el acumulado del año, el flujo libre de efectivo ascendió a \$227 millones.

La deuda total, al cierre del 3T22, se situó en \$3,370 millones, aumentando 1.4% contra el 3T21. En comparación con el 2T22, la deuda decreció 3.6%.

A finales del 3T22 comenzó el desplazamiento del proyecto de vivienda media Broadway, ubicado en Cancún, Quintana Roo, cuyo precio promedio es de \$2.4 millones.

En los próximos días se formalizará el refinanciamiento del crédito del desarrollo BLUME, que vence en el 4T22, con lo que mejoraremos el perfil de vencimiento de nuestra deuda.

RESULTADOS COMPARATIVOS 3T22 VS. 3T21

PRINCIPALES INDICADORES

PRINCIPALES INDICADORES (\$ Millones)						
Indicador	3T21	3T22	Δ%	9M21	9M22	Δ%
Unidades	811	798	(1.6%)	2,689	2,461	(8.5%)
Precio Promedio (\$ Miles)	723	1,010	39.7%	769	972	26.5%
Ingresos Vivienda	586	806	37.5%	2,067	2,393	15.8%
Venta de Terrenos	164	29	(82.1%)	217	66	(69.4%)
Servicios de Construcción	43	4	(91.3%)	75	15	(80.5%)
Ingresos Totales	794	839	5.7%	2,359	2,474	4.9%
Ingresos Totales Ajustados	633	839	32.5%	2,198	2,474	12.5%
Utilidad de Operación	179	70	(60.9%)	313	154	(50.7%)
EBITDA	217	133	(38.9%)	472	363	(23.1%)
Margen EBITDA (%)	27.4	15.8	(11.6 pp.)	20.0	14.7	(5.3 pp.)
EBITDA Ajustado	113	133	17.7%	368	363	(1.3%)
Margen EBITDA Ajustado (%)	17.8	15.8	(2.0 pp.)	16.7%	14.7	(2.0 pp.)
Utilidad Neta	72	31	(56.5%)	161	67	(58.5%)
Margen neto (%)	9.0	3.7	(5.3 pp.)	6.8	2.7	(4.1 pp.)
Utilidad Neta Ajustada	(32)	31	196.8%	57	67	15.8%
FLEF	171	149	(13.0%)	396	227	(42.8%)
Cobertura de intereses	2.57x	0.62x	(1.95x)	2.57x	0.62x	(1.95x)
Cobertura de intereses Ajustada	2.16x	1.24x	(0.92x)	2.16x	1.24x	(0.92x)
Deuda neta a EBITDA UDM	4.41x	13.78x	9.37x	4.41x	13.78x	9.37x
Deuda neta a EBITDA UDM Ajustada	5.24x	9.14x	3.90x	5.24x	9.14x	3.90x
Apalancamiento (PT/CC)	0.97x	1.26x	0.29x	0.97x	1.26x	0.29x
UPA* (\$)	0.21	0.09	(54.6%)	0.47	0.21	(56.0%)

*Cifras en pesos. Considerando 319,172,265 acciones en circulación al 3T22 y 339,316,859 al 3T21.

INDICADORES DE BALANCE (\$ Millones)		INDICADORES FINANCIEROS			
Indicador	3T21	3T22	Indicador	UDM 3T21	UDM 3T22
Efectivo y equivalentes	454	471	ROE (%)	3.3	(4.1)
Clientes	373	418	ROA (%)	1.7	(1.8)
Inventarios	7,846	8,224	EBITDA (\$ Millones)	651	210
Otros activos	1,674	1,716	EBITDA (\$ Millones) Ajustado	548	314
Total Activos	10,347	10,829	Utilidad Neta (\$ Millones)	172	(195)
Deuda Bancaria	1,963	2,182	Utilidad Neta (\$ Millones) Ajustada	69	91
Deuda Bursátil	1,359	1,188	UPA (\$)	0.56	(0.61)
Total deuda	3,323	3,370	CCT (días)	1,042	1,177
Otros pasivos	1,763	2,674			
Total pasivos	5,086	6,044			
Capital contable	5,261	4,785			

DESEMPEÑO OPERATIVO

Ingresos Totales Consolidados

	Ingresos Totales (\$ Millones)							
	3T21	3T22	Δ\$	Δ%	9M21	9M22	Δ\$	Δ%
Ingresos Vivienda	586	806	220	37.5%	2,067	2,393	326	15.8%
Venta de Terrenos*	164	29	(134)	(82.1%)	217	66	(151)	(69.4%)
Servicios de Construcción/Otros ingresos	43	4	(40)	(91.3%)	75	15	(60)	(80.5%)
Total	794	839	46	5.7%	2,359	2,474	115	4.9%
Total Ajustado*	633	839	206	32.5%	2,198	2,474	276	12.5%

Durante el 3T22, los ingresos totales ascendieron a \$839 millones, representando un alza de 5.7% en comparación con los \$794 millones del 3T21. Lo anterior fue impulsado por el crecimiento registrado en los ingresos por vivienda (+37.5%), lo cual sobre compensó las disminuciones que presentaron los ingresos por servicios de construcción (-91.3%) y por venta de terrenos (-82.1%); esto último derivado de la alta base de comparación generada en el 3T21 por el reconocimiento de \$161 millones por la venta de una parte de los activos del proyecto Aldea Tulum.

Los ingresos totales pasaron de \$2,359 millones en los 9M21 a \$2,474 millones en los 9M22, aumentando 4.9%. Este desempeño debe a que los mayores ingresos por vivienda del periodo (+15.8%) sobre compensaron los decrementos de los ingresos por servicios de construcción (-80.5%) y por venta de terrenos (-69.4%).



Durante el 3T22, los ingresos por el desplazamiento de vivienda contribuyeron con el 96.1% del total de ingresos del periodo, seguidos por los ingresos por la escrituración de terrenos (3.5% del total) y los ingresos por servicios de construcción (0.5% del total).

En los 9M22, la mayor parte de los ingresos totales provino de la venta de vivienda (96.7% del total); mientras que el desplazamiento de terrenos y los servicios de construcción aportaron sólo el 3.3%.

Ingresos Vivienda

Ingresos de Vivienda por Plaza

	Ingresos por venta de Vivienda por Plaza [\$ Millones]							
	3T21	3T22	Δ\$	Δ%	9M21	9M22	Δ\$	Δ%
Cancún	208	319	111	53.6%	878	973	96	10.9%
Playa del Carmen	99	153	54	54.1%	250	373	123	49.2%
Tulum	233	282	48	20.8%	781	904	123	15.7%
Ciudad de México	23	41	19	82.7%	99	112	13	13.0%
Aguascalientes (VU)	-	-	-	-	1	-	(1)	(100.0%)
Guadalajara (VU)	13	2	(11)	(83.0%)	33	15	(17)	(53.0%)
Estado de México (VU)	1	6	5	374.6%	7	9	2	32.8%
Ciudad Juárez / otros (VU)	9	3	(7)	(72.0%)	20	7	(13)	(64.0%)
TOTAL	586	806	220	37.5%	2,067	2,393	326	15.8%

NOTA: VU hace referencia a la Vivienda Usada.

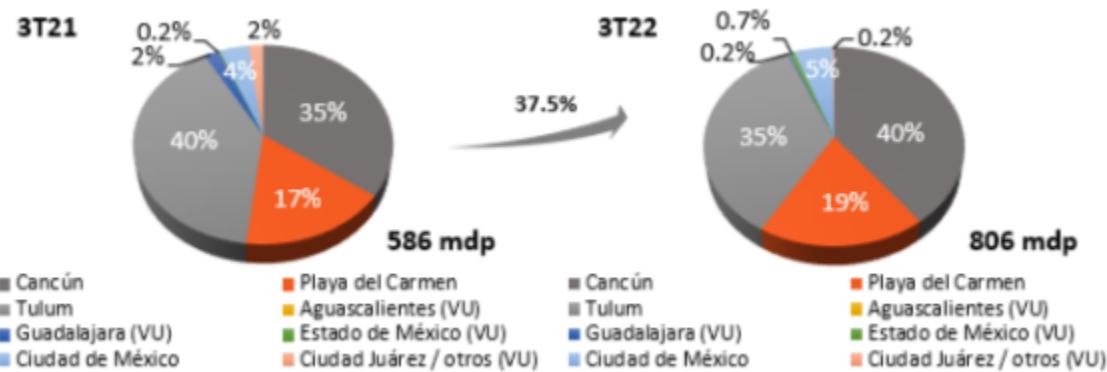
Los ingresos por venta de vivienda totalizaron \$806 millones en el 3T22, 37.5% más que los \$586 millones del 3T21. Esta alza deriva principalmente del desempeño registrado por los desarrollos en Quintana Roo, ya que los ingresos provenientes de los proyectos en Cancún, Playa del Carmen y Tulum, crecieron 53.6%, 54.1% y 20.8%, respectivamente; además, los ingresos de la CDMX aumentaron 82.7%, gracias a que en este trimestre también se lograron desplazar algunas unidades de Torre Lago.

El positivo resultado en Quintana Roo se atribuye mayormente al desplazamiento de la nueva etapa del desarrollo Kings (+\$76 millones), en Cancún; a las ventas del nuevo desarrollo Aldea Tulum Plus (+\$62 millones), que fue inaugurado en el 1T22; así como por el desfase en el inventario disponible que se presentó en Playa del Carmen en el 3T21, a consecuencia de la terminación de las escrituraciones del proyecto Pescadores y el arranque del proyecto El Edén (+\$54 millones). Por su parte, cabe destacar que, al cierre del 3T22, inició el desplazamiento del desarrollo de vivienda media Broadway (+\$5 millones), ubicando en Cancún.

Durante los 9M22, los ingresos por vivienda alcanzaron los \$2,393 millones, un crecimiento de 15.8% en comparación con los \$2,067 millones de los 9M21. Este desempeño fue impulsado por los incrementos obtenidos en Playa del Carmen y Tulum (+\$123 millones cada uno), así como por el crecimiento en Cancún (+\$96 millones).



Los ingresos por vivienda del 3T22 se situaron, por segundo trimestre consecutivo, por encima del promedio de los últimos seis trimestres (\$694 millones), favorecidos principalmente por la estrategia de diversificación de la oferta de productos. Se espera que, hacia el 4T22, este fortalecimiento de los ingresos continúe apoyado por el mayor desplazamiento de Broadway, proyecto inaugurado a finales de este trimestre y la próxima apertura del desarrollo La Selva, en Playa del Carmen; ambos del segmento de vivienda media.



Durante el 3T22, el 94% de los ingresos por vivienda provino de la venta de proyectos en Quintana Roo; específicamente, Cancún contribuyó con el 40%, seguido por Tulum con el 35% y Playa del Carmen con el 19%. Del 6% restante, la mayor parte derivó de la CDMX (5%).

Asimismo, en el acumulado del año, Cancún aportó el 41% de los ingresos por venta de vivienda, Tulum el 38% y Playa del Carmen el 16%; es decir, el 94% se ha generado con el desplazamiento de los proyectos en Quintana Roo. Por su parte, CDMX ha contribuido con el 5% de los ingresos.

Cabe recalcar que, la Compañía continúa trabajando con los nuevos proyectos en Guadalajara y Querétaro, incentivando con ello una mayor diversificación geográfica.

Ingresos de Vivienda por Segmento								
	Ingresos por venta de Vivienda por Segmento (\$ Millones)							
	3T21	3T22	Δ\$	Δ%	9M21	9M22	Δ\$	Δ%
Interés Social	411	441	30	7.3%	1,293	1,320	27	2.1%
Interés Social (VU)	30	11	(19)	(63.4%)	91	33	(57)	(63.4%)
Media	24	74	50	208.3%	154	350	197	128.0%
Media-Residencial	38	132	95	252.3%	168	312	144	85.4%
Residencial	83	148	64	76.9%	361	377	16	4.4%
TOTAL	586	806	220	37.5%	2,067	2,393	326	15.8%

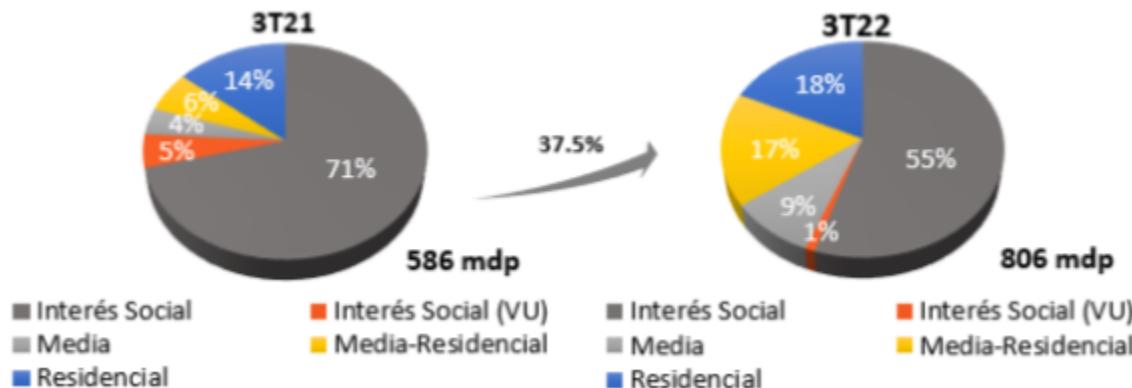
Nota: la vivienda de interés social es aquella con un precio menor a \$1 millón; la vivienda usada (VU) es aquella de interés social que fue adquirida y remodelada por CADU para su posterior reventa; la vivienda media la que va de \$1 millón a \$2.5 millones; la vivienda media-residencial la que va desde \$2.5 millones a \$5 millones; y, la vivienda residencial la que supera los \$5 millones.

Los ingresos por venta de vivienda pasaron de \$586 millones en el 3T21 a \$806 millones este trimestre, representando un alza de 37.5%. Lo anterior fue incentivado por el crecimiento obtenido en casi todos los segmentos, ya que el medio-residencial aumentó 252.3% o +\$95 millones, el residencial 76.9% o +\$64 millones, el segmento medio 208.3% o +\$50 millones y el de interés social 7.3% o +\$30 millones. Por su parte, los ingresos de la vivienda de interés social (VU) disminuyeron 63.4%, equivalente a -\$19 millones. En particular, el segmento de interés social fue impulsado por el desplazamiento del desarrollo El Edén (+\$54 millones); el de vivienda media por la venta de Aldea Tulum Plus (+\$62 millones) y el inicio de escrituraciones de Broadway (+\$5 millones); el de vivienda media-residencial por el desplazamiento del proyecto Kings (+\$76 millones) y la venta de 12 departamentos de Torre Lago (+\$19 millones); y, el segmento residencial por Allure (+\$42 millones) y la escrituración de Blume (+\$22 millones), del cual sólo se reconoce el 60% de los ingresos.

En el acumulado del año, los ingresos por vivienda crecieron 15.8% a \$2,393 millones. Esto se debe principalmente a los incrementos registrados en el segmento medio (+128.0% o +\$197 millones) y medio-residencial (+85.4% o +\$144 millones), en línea con la inauguración de nuevas etapas en los proyectos Madison (+\$118 millones) y Kings (+\$131 millones), así como a la apertura de nuevos desarrollos como Aldea Tulum Plus (+\$147 millones) y Broadway (+\$5 millones); este último fue inaugurado a finales del 3T22.

Por su parte, en los 9M22 los ingresos del segmento residencial y de interés social incrementaron 4.4% y 2.1%, respectivamente; mientras que los ingresos de la vivienda usada de interés social decrecieron 63.4%.

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



En el 3T22, los desarrollos de interés social aportaron el 56% de los ingresos por venta de vivienda, los del segmento residencial y medio-residencial el 18% y 17%, respectivamente; mientras que los de vivienda media contribuyeron con el 9%.

Durante los 9M22, el 56% de los ingresos por vivienda derivó de la venta de interés social, 16% del desplazamiento de prototipos residenciales, 15% de la escrituración de vivienda media y el 13% restante de la venta de unidades del segmento medio-residencial.

Precio Promedio



Durante el 3T22, el precio promedio fue de \$1.0 millón, 39.7% más que los \$723 mil registrados en el 3T21. Esto obedece, principalmente, a la mayor participación de los segmentos de vivienda media (+5 pp.), media-residencial (+11 pp.) y residencial (+4 pp.) en la mezcla de ventas.

El precio promedio pasó de \$769 mil en los 9M21 a \$972 mil en los 9M22, aumentando 26.5%. Lo anterior se debe esencialmente a la mayor contribución de los ingresos de vivienda media (+8 pp.) y media-residencial (+5 pp.).

El siguiente cuadro muestra el comparativo anual de los precios promedio por segmento:

Producto	Precios Promedio por Producto (\$ Miles)							
	3T21	3T22	Δ\$	Δ%	9M21	9M22	Δ\$	Δ%
Interés Social	577	654	77	13.3%	555	641	86	15.6%
Interés Social (VU)	476	385	(91)	(19.2%)	453	395	(58)	(12.8%)
Media	1,858	1,773	(85)	(4.6%)	1,994	1,852	(142)	(7.1%)
Media-Residencial	3,129	3,226	97	3.1%	3,179	3,220	41	1.3%
Residencial*	8,348	12,305	3,958	47.4%	13,369	12,162	(1,207)	(9.0%)
Total	723	1,010	287	39.7%	769	972	204	26.5%

*Sólo se considera el 60% del precio de venta de las unidades del desarrollo Blume.

El precio promedio de la vivienda nueva de interés social fue de \$654 mil en el 3T22, 13.3% más que los \$577 mil del 3T21.

En el 3T22, el precio promedio de la vivienda usada de interés social se situó en \$385 mil, disminuyendo 19.2% en comparación con los \$476 mil del 3T21.

Durante el 3T22, el precio promedio de la vivienda media se redujo 4.6% vs. el 3T21 a \$1.8 millones. Lo anterior, deriva de los menores precios promedio de los desarrollos Madison y Aldea Tulum Plus, proyectos que sustituyeron a Midtown, el cual tenía una mayor superficie y por ende un precio promedio más alto.

El precio promedio del segmento medio-residencial pasó de \$3.1 millones en el 3T21 a \$3.2 millones en el 3T22, representando un alza de 3.1%. Este aumento se atribuye a que en este periodo se lograron desplazar algunos departamentos de Torre Lago en CDMX, los cuales cuentan con un mayor precio promedio que Kings, proyecto medio-residencial situado en Cancún.

En el 3T22, el precio promedio del segmento residencial incrementó 47.4% a \$12.3 millones.

Cabe mencionar que los incrementos en los índices de inflación de los últimos meses, así como el incremento en las tasas de interés, han impactado de forma importante a la industria de la construcción, por lo que nuestros márgenes de operación se han visto reducidos, situación que se compensará en cuanto se realice el ajuste al precio de venta de nuestros productos.

DESEMPEÑO FINANCIERO

Estado de Resultados

Costo de Ventas

Desglose de Ingresos y Costo de Ventas (\$ Millones)								
Conceptos	3T21	%	3T22	%	9M21	%	9M22	%
Ingresos por escrituración de viviendas	586	73.9%	806	96.1%	2,067	87.6%	2,393	96.7%
Ingresos por venta de terrenos	164	20.6%	29	3.5%	217	9.2%	66	2.7%
Servicios de construcción	43	5.5%	4	0.5%	75	3.2%	15	0.6%
Total de Ingresos	794	100.0%	839	100.0%	2,359	100.0%	2,474	100.0%
Costo de viviendas escrituradas	425	72.5%	619	76.7%	1,535	74.3%	1,921	80.3%
Costo de terrenos	61	37.1%	15	50.9%	107	49.1%	28	42.2%
Costo de servicios de construcción	24	55.6%	2	41.7%	54	72.3%	7	45.6%
Total de Costo de Ventas	510	64.3%	635	75.7%	1,696	71.9%	1,956	79.1%
Costo de Ventas	475	59.8%	574	68.4%	1,547	65.6%	1,754	70.9%
Intereses Capitalizados en el CV	35	4.5%	61	7.3%	148	6.3%	202	8.2%
Total de Costo de Ventas	510	64.3%	635	75.7%	1,696	71.9%	1,956	79.1%
Total de Costo de Ventas Ajustado	453	71.6%	635	75.7%	1,639	74.6%	1,956	79.1%

En el 3T22, la proporción del costo de ventas a ingresos fue de 75.7% vs. 64.3% en el 3T21 (+11.4 pp.). Este incremento se debe principalmente a que en el 3T21 se registró una mayor participación de venta de terrenos, ya que sus márgenes son más altos que los de la venta de vivienda.

Durante los 9M22, la proporción del costo de ventas a ingresos aumentó 7.2 pp., de 71.9% en los 9M21 a 79.1%.

Utilidad Bruta



La utilidad bruta pasó de \$283 millones en el 3T21 a \$204 millones en el 3T22, disminuyendo 28.0%. Lo anterior se debe a que el costo de ventas creció en mayor proporción que los ingresos, dada la mayor participación de venta de terrenos en los ingresos del 3T21 (ya que sus márgenes suelen ser más altos que los de la escrituración de vivienda), así como los actuales efectos inflacionarios.

En el acumulado de 2022, la utilidad bruta se redujo 22.0%, sumando \$518 millones.

Gastos Generales



Los gastos generales incrementaron en mayor proporción que los ingresos (+28.2%), al pasar de \$105 millones en el 3T21 a \$134 millones en el 3T22. Como consecuencia, la proporción de gastos a ingresos fue de 16.0% en el 3T22, 2.8 pp. más que en el 3T21.

Durante los 9M22, los gastos totalizaron \$364 millones, representando un alza de sólo 3.7% vs. el 3T21. De esta manera, la proporción de gastos a ingresos del acumulado del año fue de 14.7%, 0.2 pp. menos que el 14.9% obtenido en el mismo periodo de 2021.

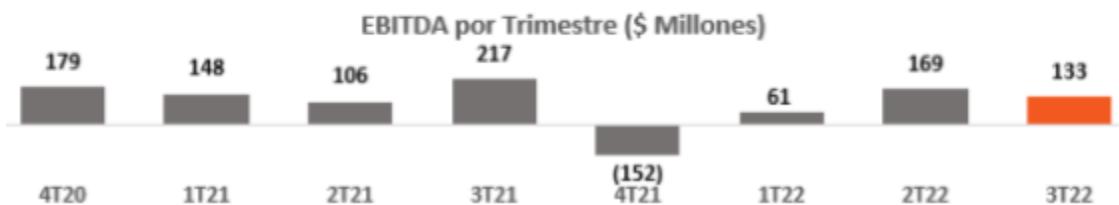
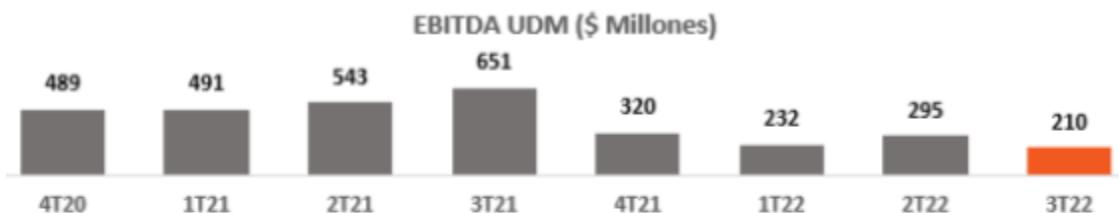
EBITDA (millones de pesos)



Integración de EBITDA (\$ Millones)							
Conceptos	3T21	3T22	Δ\$	Δ%	9M21	9M22	Δ\$
UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS	72	31	(40)	(56.5%)	161	67	(94)
(+) ISR	97	12	(84)	(87.3%)	112	25	(87)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	168	43	(125)	(74.2%)	273	92	(181)
(+) Costo Integral de Fin. Capitalizado	35	61	26	72.3%	148	202	54
(+) Intereses no Capitalizados	15	32	17	112.1%	49	80	31
(-) Otros ingresos (gastos) neto	5	6	1	22.3%	9	18	9
(+) Depreciación y Amortización	4	2	(1)	(42.5%)	11	7	(4)
EBITDA	217	133	(85)	(38.9%)	472	363	(109)
Margen EBITDA	27.4%	15.8%	-	(11.6 pp.)	20.0%	14.7%	-
EBITDA Ajustado	113	133	20	17.7%	368	363	(5)
Margen EBITDA Ajustado	17.8%	15.8%	-	(2.0 pp.)	16.7%	14.7%	-

Durante el 3T22, el EBITDA fue de \$133 millones vs. \$217 millones en el 3T21 (-38.9%). Esta disminución se debe a la alta base de comparación generada en el 3T21 por el reconocimiento de los ingresos correspondientes a la venta de una parte del terreno de Aldea Tulum. El margen EBITDA pasó de 27.4% en el 3T21 a 15.8% en el 3T22 (-11.6 pp.).

El EBITDA se redujo 23.1%, al pasar de \$472 millones en los 9M21 a \$363 millones en el acumulado de 2022. Lo anterior debido principalmente a la operación de Aldea Tulum que se realizó en el 3T21. En los 9M22, el margen EBITDA fue de 14.7% (-5.3 pp. vs. 9M21).



Utilidad de Operación (millones de pesos)

En el 3T22 la utilidad operación sumó \$70 millones, 60.9% menos en comparación con los \$179 millones del 3T21. Esto como resultado de un mayor nivel de gastos y la alta base de comparación generada en el 3T21 por los recursos obtenidos mediante la venta de una parte de los activos de Aldea Tulum. El margen de operación fue de 8.3% en el 3T22 (-14.2 pp. vs. 3T21 y +1.9 pp. vs. 2T22).

En el acumulado del año, la utilidad de operación ascendió a \$154 millones, disminuyendo 50.7% contra los \$313 millones de los 9M21. En los 9M22, el margen de operación se ubicó en 6.2%, aumentando 1.0 pp. contra lo registrado durante la primera mitad del año.

Utilidad Neta (millones de pesos)

La utilidad neta pasó de \$72 millones en el 3T21 a \$31 millones en el 3T22 (-56.5%). Esto en seguimiento al decremento registrado en la utilidad de operación y a un mayor Costo Integral de Financiamiento, lo cual fue parcialmente compensado por un menor ISR. El margen neto del 3T22 se situó en 3.7% vs. 9.0% del 3T21.

En el acumulado de 2022, la utilidad neta totalizó \$67 millones, 58.5% menos que los \$161 millones de los 9M21. El margen neto de los 9M22 fue de 2.7% (+0.5 pp. vs. 6M22).

Utilidad Neta y UPA (\$ Millones)								
Conceptos	3T21	3T22	Δ\$	Δ%	9M21	9M22	Δ\$	Δ%
Utilidad Neta Consolidada	72	31	(40)	(56.5%)	161	67	(94)	(58.5%)
Utilidad Neta Controladora	70	30	(40)	(57.3%)	161	66	(94)	(58.6%)
Utilidad por acción* (Pesos)	0.21	0.09	(0.11)	(54.6%)	0.47	0.21	(0.26)	(56.0%)

*Cifras en pesos. Considerando 319,172,265 acciones en circulación al 3T22 y 339,316,859 al 3T21.

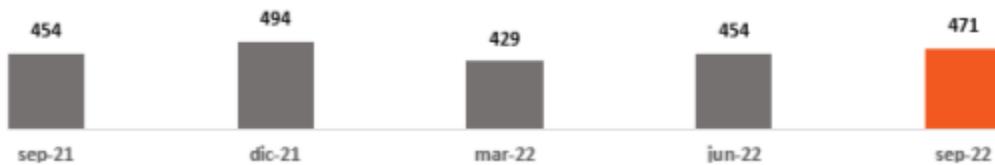
Utilidad Neta Consolid. Ajust	(32)	31	63	196.8%	57	67	9	15.8%

En el 3T22 la Utilidad Por Acción (UPA) fue de \$0.09 vs. \$0.21 en el 3T21. Durante los 9M22, la UPA ascendió a \$0.21, comparándose contra los \$0.47 de los 9M21.

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

Estado de Posición Financiera

Efectivo y Equivalentes (en millones de pesos)



Al 30 de septiembre de 2022, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo alcanzó los \$471 millones, aumentando 3.7% en comparación con los \$454 millones del mismo periodo de 2021. Del total de efectivo, \$51 millones pertenecen al fondo de reserva constituido para garantizar el pago del Bono Verde “CADU20V”.

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

El 18 de diciembre de 2020 la entidad emitió un certificado bursátil bajo la clave CADU 20V, por un monto de 502.1 millones de pesos. La emisión cuenta con una garantía líquida equivalente al 10% del saldo insoluto. De acuerdo con las NIC, si el efectivo o equivalente al efectivo se encuentra restringido no se clasifica como activo circulante. En el dictamen se clasifica como LP y el detalle se localiza en las notas de efectivo, equivalentes y efectivo restringido. Este reporte (formato XBRL) no cuenta con espacio en LP para efectivo restringido.

Ciclo de Capital de Trabajo



Al cierre del 3T22, el Ciclo de Capital de Trabajo se ubicó en 1,177 días, 135 días más que en el 3T21 y 19 días menos que en el 2T22. El incremento registrado deriva principalmente de los mayores días de inventario

(+175 días), dado el desarrollo de proyectos. Por su parte, los días de cartera, proveedores y anticipo de clientes crecieron 14, 33 y 21 días, respectivamente.

Las cuentas por cobrar totalizaron \$418 millones en el 3T22 (52 días de cartera), vs. \$373 millones en el 3T21 (38 días de cartera).

Al cierre del 3T22, el inventario alcanzó los \$8,224 millones, representando un crecimiento de 4.8% respecto a los \$7,846 millones del 3T21. Esta alza obedece al efecto combinado del registro contable de la adquisición de los terrenos de Terraquia en Cancún, vivienda usada y el desarrollo de proyectos.

Deuda

La deuda total aumentó ligeramente de \$3,323 millones en el 3T21 a \$3,370 millones en el 3T22 (+1.4%). No obstante, la deuda total se redujo 3.6% en comparación con el 2T22 y 15.2% respecto al 1T20, cuando inició la estrategia de aminorar la deuda.

Deuda Bancaria (\$ Millones)				
Concepto	3T21	3T22	Δ\$	Δ%
Puentes	1,396	1,481	84	6.0%
Reserva Territorial	68	68	-	-
Capital de Trabajo	499	633	134	26.9%
Total	1,963	2,182	218	11.1%

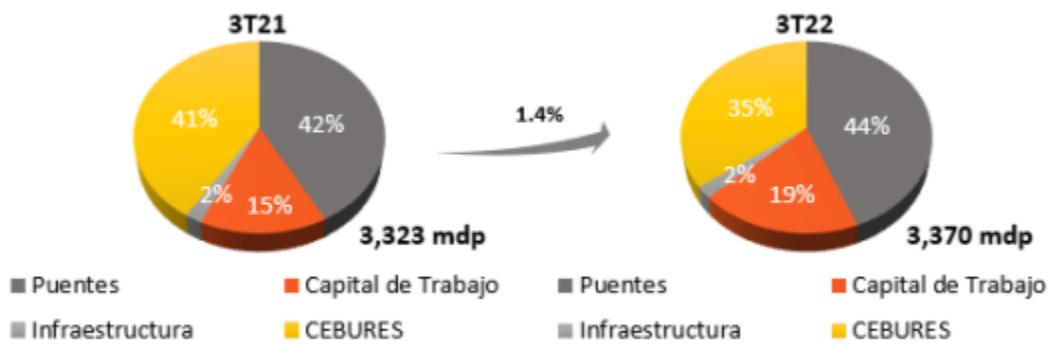
Al 30 de septiembre de 2022, la deuda bancaria fue de \$2,182 millones, 11.1% más que los \$1,963 millones del 3T21. Esta alza deriva de la mayor disposición, en los últimos 12 meses, de créditos puente (+\$84 millones) y para capital de trabajo (+\$134 millones). Respecto al 2T22, la deuda bancaria disminuyó 3.7%.

Deuda Bursátil – Cebures (\$ Millones)				
Concepto	3T21	3T22	Δ\$	Δ%
CADU 18	357	186	(171)	(48.0%)
CADU 19	500	500	-	-
CADU 20V	502	502	-	-
Deuda Bursátil	1,359	1,188	(171)	(12.6%)
Deuda Total*	3,323	3,370	47	1.4%

*El 100% de la deuda de la Empresa, al 30 de septiembre de 2022, se encuentra contratada en pesos.

La deuda bursátil disminuyó 12.6%, al pasar de \$1,359 millones en el 3T21 a \$1,188 millones en el 3T22. Lo anterior corresponde a los pagos de capital, realizados en los últimos 12 meses, del CEBUR “CADU18”, conforme al calendario de vencimientos.

A continuación, se presenta el desglose de la deuda por tipo de financiamiento:



Al cierre del 3T22, los créditos puente representaban el 44% de la deuda total, seguidos por la deuda bursátil (35% del total), los créditos para capital de trabajo (19% del total) y los créditos para infraestructura (2% del total).

Vencimientos de la Deuda a septiembre de 2022 (\$ Millones)							
Concepto	Año actual	Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Hasta 4 años	Más de 5 años	Total
Deuda Bancaria	356	837	193	695	100	-	2,182
Cebur CADU 18	43	143	-	-	-	-	186
Cebur CADU 19	-	250	250	-	-	-	500
Bono Verde CADU 20V	-	-	-	-	-	502	502
Total	399	1,230	443	695	100	502	3,370
% Total	11.8%	36.5%	13.2%	20.6%	3.0%	14.9%	100.0%

Nota: Los créditos puente consideran las prórrogas que se incluyen en el contrato de crédito.

Con relación al perfil de vencimientos, el 11.8% de la deuda vence en el 4T22, 36.5% durante los 9M23, 13.2% en 2 años, 20.6% dentro de 3 años, 3.0% en 4 años y 14.9% después de 5 años. CADU no cuenta con deuda contratada en moneda extranjera.

Para mayor detalle, a continuación, se presentan los vencimientos de los próximos 6 trimestres:

Vencimientos de la Deuda por Trimestre (\$ Millones)						
Concepto	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
Deuda Bancaria	356	227	205	406	20	10
Cebur CADU 18	43	143	-	-	-	-
Cebur CADU 19	-	36	107	107	107	107
Total	399	405	312	513	127	117
% Total	11.8%	12.0%	9.3%	15.2%	3.8%	3.5%

Nota: Los créditos puente consideran las prórrogas que se incluyen en el contrato de crédito.

11.8% de la deuda total vence en el 4T22, 12.0% durante el 1T23, 9.3% hacia el 2T23, 15.2% hasta el 3T23, 3.8% en el 4T23 y 3.5% durante el 1T24.

En los próximos días se formalizará el refinanciamiento del crédito del desarrollo BLUME, que vence en el 4T22, con lo que mejoraremos el perfil de vencimiento de nuestra deuda.

Al cierre del 3T22, la calificación corporativa de CADU, por parte de HR Ratings y Verum, fue de "HR BBB" y "BBB/M", respectivamente. En cuanto a los certificados bursátiles de la Empresa, Verum y HR Ratings

otorgaron las calificaciones de “BBB/M” y “HR BBB”, para CADU18 y CADU19, así como las de “A/M” y “HR A+”, para CADU20V.

Razones de Apalancamiento y Cobertura de Intereses (Veces)		
Conceptos	3T21	3T22
Deuda Neta a EBITDA	4.41	13.78
Pasivo Total / Capital Contable	0.97	1.26
EBITDA / Intereses pagados	2.57	0.62

Razón de Apalancamiento y Cobertura de Intereses (Veces) - Ajustadas		
Conceptos	3T21	3T22
Deuda Neta a EBITDA Ajustada	5.24	9.14
EBITDA / Intereses pagados Ajustado	2.16	1.24

Por lo que resta de 2022, CADU cuenta con una dispensa sobre el cumplimiento de los covenants preestablecidos para los certificados bursátiles “CADU18”, “CADU19” y “CADU20V”, la cual fue autorizada, desde el inicio de la contingencia sanitaria, por los tenedores de dichos instrumentos. Al finalizar el 3T22, las razones financieras continúan afectadas por los diversos factores externos que influyeron en la generación de EBITDA en períodos anteriores, ya que el EBITDA UDM se encuentra por debajo de su nivel usual.

En el 3T22, la razón de deuda neta/EBITDA fue de 13.78x vs. 4.41x en el 3T21.

La razón de cobertura de intereses (EBITDA/intereses pagados) pasó de 2.57x en el 3T21 a 0.62x en el 3T22.

Al 3T22, el costo ponderado de la deuda fue de 11.59% (TIIE + 2.57 pp. / no considerando comisiones). De la deuda total registrada en el 3T22, el 85.1% está contratada a tasa variable y el 14.9% a una tasa fija de 9.13%.

En línea con lo acordado con los tenedores de “CADU18”, “CADU19” y “CADU20V”, la Compañía deberá pagarles un “ premio” debido a que en el 3T22 excedió el límite establecido por los covenants, el cual se calcula con base a la siguiente tabla:

Covenants	Premio	
	Rangos de cumplimiento	Premio (pbs.)*
Deuda Neta a EBITDA (no mayor a 3x)	3.0x a 4.5x	7.5
	4.5x a 6.0x	12.5
	6.0x a 7.5x	17.5
	7.5x a 9.0x	22.2
	9.0x a 11.0x	27.5
	11.0x a 13.0x	32.5
EBITDA / Intereses pagados (no menor a 2.5x)	2.0x a 2.5x	7.5
	1.5x a 2.0x	12.5
	1.0x a 1.5x	17.5
	0.5x a 1.0x	22.5

*Sobre el saldo insoluto de los certificados de la emisión que corresponda que se encuentra vigente en la fecha de pago de intereses.

Previo a la dispensa en el cumplimiento de las obligaciones de no hacer, establecidas en los certificados bursátiles “CADU18”, “CADU19” y “CADU20V”, los covenants fijaban lo siguiente:

Que la razón de pasivo total entre capital contable no sea mayor a 3.0 veces

La razón pasivo total / capital contable al 30 de septiembre de 2022 fue de 1.26x

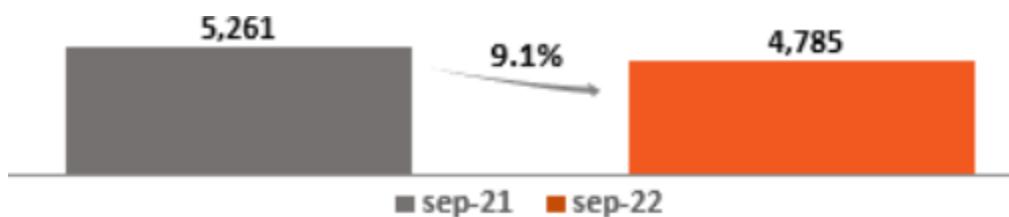
Que la razón de deuda neta entre UAFIDA de los últimos 12 meses, no sea mayor a 3.0 veces (dispensa aprobada)

La razón deuda neta / UAFIDA UDM al 30 de septiembre de 2022 fue de 13.78x

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 30 de septiembre de 2022 fue de 0.62x.

Capital Contable (millones de pesos)



El Capital Contable pasó de \$5,261 millones en el 3T21 a \$4,785 millones en el 3T22 (-9.1%). Cabe mencionar que la base comparativa de \$5,261 millones de Capital Contable al 3T21, incluye \$244 millones correspondientes a las inversiones de terceros en fideicomisos. Dicha cantidad fue reclasificada en el 4T21.

En el 3T22, la estructura de capital está integrada por 55.8% de pasivo y 44.2% de capital; mientras que durante el 3T21 49.2% correspondía al pasivo y 50.8% al capital.

Notas para conciliar y explicar diferencias entre dictamen y este reporte XBRL:

Total de pasivos circulantes:

En este reporte con formato XBRL se reporta una diferencia en el pasivo circulante. En la sección de otros pasivos financiero a corto plazo en este reporte, se reportan los vencimientos contractuales hasta 1 año de los bancarios y bursátiles, establecidos en el [800001] Anexo-Desglose de crédito. El dictamen reporta los vencimientos de los créditos puentes/deuda bancaria, aunque venzan en un plazo mayor a doce meses, en base en la estimación de venta de inventarios, ya que otorga la facultad a las instituciones financieras de realizar el cobro proporcional del financiamiento otorgado por cada venta de unidades inmobiliarias que realice, ya que el crédito está garantizado con la vivienda, para más información ver el dictamen 2021.

Diferencia en Activos Totales y Pasivo Totales:

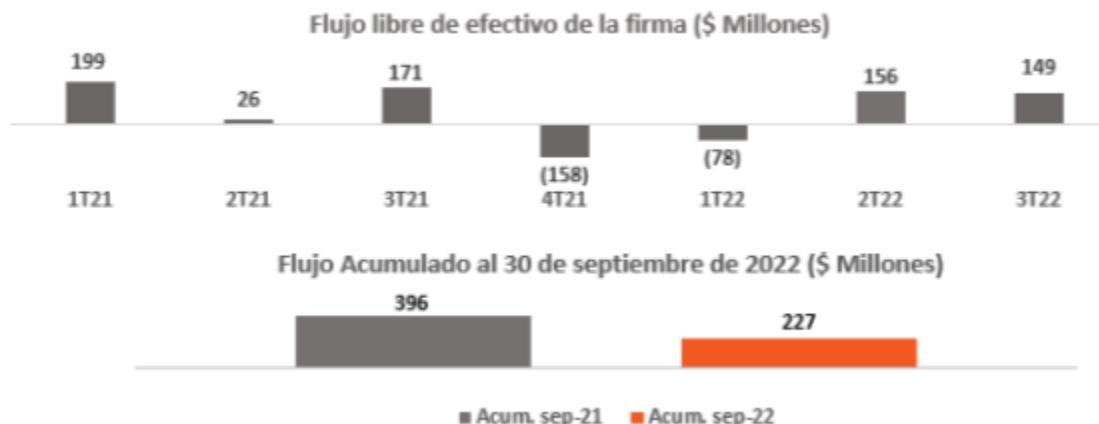
Adicionalmente este reporte XBRL reporta una diferencia en el total de pasivos y total de activos comparado con el dictamen. Esto se debe a que los montos señalados en la sección de otros pasivos financieros a largo plazo y otros activos pasivos financieros a corto plazo reportan los saldos insoluto de los créditos bancarios y los bonos de acuerdo a lo contratado y establecidas en la sección [800001] Anexo-Desglose de crédito, a diferencia del dictamen en el que al saldo insoluto de la deuda bancaria y bonos le resta los gastos de emisión por amortizar y los costos de apertura de crédito al saldo insoluto de los créditos. Ver en el dictamen la Nota certificado bursátil y la Nota deuda bancaria. En el activo este efecto se netea en los pagos anticipados a corto y largo plazo.

Flujo de efectivo (millones de pesos)

Variación de Flujo de Efectivo

Integración de Flujo de Efectivo (\$ Millones)						
Conceptos	3T21	3T22	Δ%	9M21	9M22	Δ%
Utilidad antes de impuestos	168	43	(74.2%)	273	92	(66.3%)
Actividades de inversión	(2)	(4)	169.5%	2	(11)	(658.4%)
Actividades de financiamiento	35	61	72.3%	148	202	36.1%
Flujo antes de impuestos	202	100	(50.4%)	423	283	(33.1%)
Flujo generado en actividades de operación	(36)	43	218.9%	(7)	(74)	918.9%
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	166	143	(14.1%)	416	209	(49.7%)
Flujo neto de actividades de inversión	5	6	22.3%	(20)	18	190.4%
Flujo neto de actividades de financiamiento	(271)	(133)	(51.0%)	(522)	(250)	(52.1%)
Δ Efectivo y equivalentes de efectivo	(100)	16	116.4%	(126)	(23)	(81.5%)
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	554	454	(17.9%)	580	494	(14.8%)
Efectivo y equivalentes al final del periodo	454	471	3.7%	454	471	3.7%
Flujo libre de efectivo de la firma	171	149	(13.0%)	396	227	(42.8%)

Durante el 3T22, el flujo libre de efectivo ascendió a \$149 millones, comparándose contra los \$171 millones del 3T21. En los 9M22, el flujo libre de efectivo alcanzó los \$227 millones vs. \$396 millones en los 9M21.



Fondo de Recompra:

Este reporte indica en la sección de datos informativos del estado de situación financiera (sección 700000) que hay 20,000 acciones recompradas, las cuales se refieren a las acciones que se tenía en posición (saldo) a la fecha del reporte. El saldo inicial el 1 de enero de 2022 eran 10,394,594 acciones, durante el 2T22 se compraron 9,750,000 acciones, y durante el 3T22 se compraron 20,000 acciones, sin embargo, en abril de 2022 en asamblea extraordinaria de accionistas se acordó cancelar 20,144,594 acciones (10,394,594 acciones correspondientes al ejercicio 2021 y 9,750,000 acciones correspondientes al ejercicio 2022).

	Saldo inicial de acciones	mas acciones compradas	menos acciones canceladas	saldo final de acciones
4T21	9,500,000	894,594		10,394,594
1T22	10,394,594	0		10,394,594
2T22	10,394,594	9,750,000	-20,144,594	0
3T22	0	20,000		20,000

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 aumentaron 5.7% durante el 3T22 en su comparativo anual, pasando de \$794 millones en el 3T21 a \$839 millones en el 3T22. Lo anterior fue impulsado por el crecimiento registrado en los ingresos por vivienda (+37.5%), lo cual sobre compensó las disminuciones que presentaron los ingresos por servicios de construcción (-91.3%) y por venta de terrenos (-82.1%); esto último derivado de la alta base de comparación generada en el 3T21 por el reconocimiento de \$161 millones por la venta de una parte de los activos del proyecto Aldea Tulum. Los ingresos totales pasaron de \$2,359 millones en los 9M21 a \$2,474 millones en los 9M22, aumentando 4.9%. Este desempeño debe a que los mayores ingresos por vivienda del periodo (+15.8%) sobre compensaron los decrementos de los ingresos por servicios de construcción (-80.5%) y por venta de terrenos (-69.4%).

Ut neta.- La utilidad neta fue de \$31 millones en el 3T22, comparado con los \$72 millones del 3T21, implica una disminución de 56.5%. El margen neto pasó de 9.0% en el 3T21 a 3.7% en el 3T22. De enero a septiembre de 2022 comparado con el mismo periodo de 2021, la utilidad neta disminuyó 58.5%, al pasar de \$161 millones en los 9M21 a \$67 millones en los 9M22.

Ebitda.- Se registró un EBITDA por \$133 millones en el 3T22, disminuyendo 38.9% respecto a los \$217 millones del 3T21. El margen EBITDA del 3T22 se ubicó en 15.8%, vs. el 27.4% del 3T21. De enero a septiembre de 2022 comparado con el mismo periodo de 2021, el Ebitda disminuyó 23.1%, al pasar de \$472 millones en los 9M21 a \$363 millones en los 9M22.

Guía de Resultados 2022:

En lo que la Guía de Resultados 2022 se refiere se mantiene, esperando alcanzar un crecimiento de entre 10% y 15%. Como se ha comentado anteriormente, este crecimiento se verá reflejado de forma más importante hacia el segundo semestre que es cuando esperamos los mayores índices de crecimiento.

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:	2022-07-01 al 2022-09-30
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2022-09-30
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:	pesos
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	3
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 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.

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 2022-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	470,595,000	493,839,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	1,176,259,000	635,852,000
Impuestos por recuperar	177,866,000	64,108,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	5,086,115,000	2,386,387,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	356,031,000	101,873,000
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	7,266,866,000	3,682,059,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	7,266,866,000	3,682,059,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	485,241,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	3,138,105,000	5,309,252,000
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	16,700,000	5,133,000
Propiedades, planta y equipo	53,277,000	33,045,000
Propiedades de inversión	0	0
Activos por derechos de uso	21,638,000	21,638,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	257,523,000	292,755,000
Otros activos no financieros no circulantes	74,779,000	347,549,000
Total de activos no circulantes	3,562,022,000	6,494,613,000
Total de activos	10,828,888,000	10,176,672,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	651,810,000	568,941,000
Impuestos por pagar a corto plazo	238,094,000	327,015,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	1,628,918,000	980,834,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	6,043,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	912,549,000	243,280,000
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	3,431,371,000	2,126,113,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	3,431,371,000	2,126,113,000
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 2022-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	1,740,643,000	2,457,380,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	17,035,000	16,026,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	137,170,000
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	6,997,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	6,997,000
Pasivo por impuestos diferidos	854,718,000	698,584,000
Total de pasivos a Largo plazo	2,612,396,000	3,316,157,000
Total pasivos	6,043,767,000	5,442,270,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	159,586,000	169,659,000
Prima en emisión de acciones	1,450,722,000	1,487,499,000
Acciones en tesorería	42,000	30,705,000
Utilidades acumuladas	3,135,118,000	3,068,669,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	4,745,384,000	4,695,122,000
Participación no controladora	39,737,000	39,280,000
Total de capital contable	4,785,121,000	4,734,402,000
Total de capital contable y pasivos	10,828,888,000	10,176,672,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-09-30	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-09-30	Trimestre Año Actual 2022-07-01 - 2022-09-30	Trimestre Año Anterior 2021-07-01 - 2021-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	2,473,942,000	2,359,239,000	839,174,000	793,579,000
Costo de ventas	1,956,205,000	1,695,838,000	635,048,000	510,197,000
Utilidad bruta	517,737,000	663,401,000	204,126,000	283,382,000
Gastos de venta	192,865,000	191,338,000	81,821,000	191,338,000
Gastos de administración	170,860,000	159,547,000	52,583,000	(86,466,000)
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	154,012,000	312,516,000	69,722,000	178,510,000
Ingresos financieros	17,651,000	8,998,000	6,169,000	5,045,000
Gastos financieros	79,845,000	48,780,000	32,457,000	15,302,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	91,818,000	272,734,000	43,434,000	168,253,000
Impuestos a la utilidad	24,911,000	111,697,000	12,277,000	96,625,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	66,907,000	161,037,000	31,157,000	71,628,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	66,907,000	161,037,000	31,157,000	71,628,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	66,448,000	160,523,000	30,030,000	70,338,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	459,000	514,000	1,127,000	1,290,000
Utilidad por acción [bloque de texto]	0.21	0.47	0.09	0.21
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.21	0.47	0.1	0.21
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.21	0.47	0.1	0.21
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.21	0.47	0.1	0.21
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.21	0.47	0.1	0.21

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-09-30	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-09-30	Trimestre Año Actual 2022-07-01 - 2022-09- 30	Trimestre Año Anterior 2021-07-01 - 2021-09- 30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	66,907,000	161,037,000	31,157,000	71,628,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	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	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-09-30	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-09-30	Trimestre Año Actual 2022-07-01 - 2022-09- 30	Trimestre Año Anterior 2021-07-01 - 2021-09- 30
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
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	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	66,907,000	161,037,000	31,157,000	71,628,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	66,448,000	160,523,000	30,030,000	70,338,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	459,000	514,000	1,127,000	1,290,000

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-09-30	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	66,907,000	161,037,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	24,911,000	111,697,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	62,194,000	(39,782,000)
+ Gastos de depreciación y amortización	6,650,875	10,968,000
+ 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	(726,863,000)	(176,812,000)
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(135,235,000)	(24,664,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	394,766,000	(262,249,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	89,503,000	455,793,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	303,982,000	682,000
+ 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)	122,235,125	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	142,144,000	75,633,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	209,051,000	236,670,000
- 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	0	179,250,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	209,051,000	415,920,000
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 2022-01-01 - 2022-09-30	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-09-30
+ 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	17,651,000	8,997,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	(28,534,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	17,651,000	(19,537,000)
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	1,856,031,000	1,135,774,000
- Reembolsos de préstamos	1,841,731,000	1,431,066,000
- 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	249,860,000	205,183,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(14,386,000)	(21,669,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(249,946,000)	(522,144,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(23,244,000)	(125,761,000)
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	(23,244,000)	(125,761,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	470,595,000	453,930,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	493,839,000	579,691,000

[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	169,659,000	1,487,499,000	30,705,000	3,068,669,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	66,448,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	66,448,000	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	(10,073,000)	(36,777,000)	(30,663,000)	1,000	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	(10,073,000)	(36,777,000)	(30,663,000)	66,449,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	159,586,000	1,450,722,000	42,000	3,135,118,000	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
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	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
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0
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	0	0	0
Capital contable al final del periodo	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	4,695,122,000	39,280,000	4,734,402,000	
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	66,448,000	459,000	66,907,000	
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	66,448,000	459,000	66,907,000	
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	(16,186,000)	(2,000)	(16,188,000)	
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	50,262,000	457,000	50,719,000	
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	4,745,384,000	39,737,000	4,785,121,000	

[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	169,658,000	1,507,895,000	0	3,172,306,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	160,523,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	160,523,000	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	28,533,000	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	(7,780,000)	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	28,533,000	152,743,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	169,658,000	1,507,895,000	28,533,000	3,325,049,000	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
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	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
Otro resultado integral	0	0		0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0		0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0		0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0		0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0		0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0		0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0		0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0		0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0		0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0		0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	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	4,849,859,000	123,353,000	4,973,212,000	
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	160,523,000	514,000	161,037,000	
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	160,523,000	514,000	161,037,000	
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	244,073,000	244,073,000
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	(28,533,000)	0	(28,533,000)	
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	(7,780,000)	(80,602,000)	(88,382,000)	
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	124,210,000	163,985,000	288,195,000	
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	4,974,069,000	287,338,000	5,261,407,000	

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	159,586,000	169,659,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	9	10
Numero de empleados	0	0
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	319,172,265	339,316,859
Numero de acciones recompradas	20,000	10,394,594
Efectivo restringido	53,445,000	51,277,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-09-30	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-09-30	Trimestre Año Actual 2022-07-01 - 2022-09-30	Trimestre Año Anterior 2021-07-01 - 2021-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	6,650,875	10,968,000	2,015,875	3,504,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2021-10-01 - 2022-09-30	Año Anterior 2020-10-01 - 2021-09-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	2,893,233,000	3,552,335,000
Utilidad (pérdida) de operación	(76,087,000)	396,147,000
Utilidad (pérdida) neta	(194,653,000)	172,406,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(197,711,000)	190,255,000
Depreciación y amortización operativa	24,389,000	26,318,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Sí/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]	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	0	
Con garantía (bancarios)																		
TOTAL					276,230,000	758,670,000	193,112,000	695,431,000	100,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	
Bancomer 1	NO	2022-05-20	2024-05-19	TIIE28+3.00 PP			159,901,000											
Bancomer 2	NO	2021-12-08	2023-12-08	TIIE28+3.5 PP	21,667,000	57,779,000												
Bancomer 3	NO	2020-02-12	2023-01-06	TIIE28+3.15 PP		74,873,000												
Bancomer 4	NO	2022-08-09	2025-07-09	TIIE28+3.0 PP				126,213,000										
Bancomer 5	NO	2022-04-22	2024-04-22	TIIE28+3.5 PP	6,660,000	29,970,000	23,370,000											
Santander 1	NO	2021-10-21	2024-10-21	TIIE28+3.15 PP				28,725,000										
Santander 2	NO	2022-05-31	2025-05-31	TIIE28+3.15 PP				114,594,000										
Monex 1	NO	2020-06-11	2023-01-22	TIIE28+3.25 PP		23,500,000												
Monex 4	NO	2020-11-11	2023-01-22	TIIE28+3.25 PP			61,500,000											
Actinver 1	NO	2022-03-28	2023-03-17	TIIE28+4.0 PP			40,000,000											
Actinver 2	NO	2022-08-03	2023-08-09	TIIE28+3.0 PP			35,000,000											
Actinver 3	NO	2022-01-25	2023-07-25	TIIE28+3.0 PP			85,000,000											
Actinver 4	NO	2021-09-27	2023-03-27	TIIE28+3.0 PP			50,000,000											
Metrofinanciera	NO	2021-04-16	2023-04-15	TIIE28+2.3 PP				9,841,000										
BID	SI	2020-12-15	2025-12-14	TIIE28+3.0 PP					100,000,000									
SHF 1	NO	2021-12-02	2023-12-04	TIIE28+2.30 PP		98,224,000												
SHF 2	NO	2020-03-20	2023-09-20	TIIE28+2.26 PP		134,385,000												
SHF 3	NO	2018-07-09	2023-07-08	TIIE28+4.40 PP		68,439,000												
SHF 4	NO	2021-10-26	2024-10-26	TIIE28+2.30 PP				101,222,000										

Institución [eje]	Institución Extranjera (Sí/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]					
SHF 5	NO	2022-01-24	2025-01-24	TII ^E 28+2.30 PP					324,677,000							
SHF 6	NO	2018-11-09	2022-11-11	TII ^E 28+3.50 PP	235,145,000											
SHF 7	NO	2020-11-30	2022-11-11	TII ^E 28+3.50 PP	12,758,000											
Banca comercial																
TOTAL					0	158,304,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bancomer 7	NO	2020-08-18	2023-08-17	TII ^E 28+4.00 PP		58,490,000										
Banregio	NO	2022-03-16	2023-03-15	TII ^E 28+3.5 PP		20,000,000										
Santander 3	NO	2022-09-26	2023-09-21	TII ^E 28+4.15 PP		79,814,000										
Otros bancarios																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios																
TOTAL					276,230,000	916,974,000	193,112,000	695,431,000	100,000,000	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]																
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)																
TOTAL					42,857,000	392,857,000	250,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CADU18	NO	2018-02-21	2023-02-21	TII ^E 28+2.90 PP	42,857,000	142,857,000										
CADU19	NO	2019-05-04	2024-05-04	TII ^E 28+2.90 PP		250,000,000	250,000,000									
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	502,100,000	0	0	0	0	0	0
CADU20V	NO	2020-12-18	2027-10-12	FIJA: 9.15						502,100,000						
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					42,857,000	392,857,000	250,000,000	0	0	502,100,000	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Institución [eje]	Institución Extranjera (Sí/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]	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]
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																	
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																	
Proveedores																	
TOTAL					651,810,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
varios	NO	2022-01-14	2023-01-14		651,810,000												
Total proveedores																	
TOTAL					651,810,000	0	0	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	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																	
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos					970,897,000	1,309,831,000	443,112,000	695,431,000	100,000,000	502,100,000	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL																	

[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]
Vivienda Interés Social nueva				
nueva hasta \$1,000,000	1,320,230,000	0	0	1,320,230,000
Vivienda Interés Social usada				
usada hasta \$1,000,000	33,192,000	0	0	33,192,000
Vivienda Media				
entre \$1,000,001 hasta \$2,500,000	350,070,000	0	0	350,070,000
Media-Residencial				
entre \$2,000,001 a \$5,000,000	312,370,000	0	0	312,370,000
Residencial				
mayor a \$5,000,001	377,010,000			377,010,000
otros ingresos				
venta de terrenos	66,429,000			66,429,000
servicios de construcción	14,641,000			14,641,000
TOTAL	2,473,942,000	0	0	2,473,942,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

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

Al 30 de septiembre de 2022 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 30 de septiembre de 2022 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 30 de septiembre de 2022 la empresa no cuenta con instrumentos financieros derivados.

CADU

Clave de Cotización: **CADU**

Consolidado

Trimestre: **3** Año: **2022**

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	470,595,000	391,859,000
Total efectivo	470,595,000	391,859,000
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	50,703,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	0	50,703,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	51,277,000
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	470,595,000	493,839,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	418,449,000	248,566,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	77,412,000
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	757,810,000	309,874,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	1,176,259,000	635,852,000
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	5,086,115,000	2,386,387,000
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	5,086,115,000	2,386,387,000
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	170,198,000
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 2022-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
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	315,043,000
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	485,241,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	16,700,000	0
Inversiones en asociadas	0	5,133,000
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	16,700,000	5,133,000
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	53,277,000	33,045,000
Total de propiedades, planta y equipo	53,277,000	33,045,000
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	651,810,000	568,941,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
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	651,810,000	568,941,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	1,193,204,000	809,405,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	435,714,000	171,429,000
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	1,628,918,000	980,834,000
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	988,543,000	1,312,423,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	752,100,000	1,144,957,000
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	1,740,643,000	2,457,380,000
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 2022-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
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	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	10,828,888,000	10,176,672,000
Pasivos	6,043,767,000	5,442,270,000
Activos (pasivos) netos	4,785,121,000	4,734,402,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	7,266,866,000	3,682,059,000
Pasivos circulantes	3,431,371,000	2,126,113,000
Activos (pasivos) circulantes netos	3,835,495,000	1,555,946,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-09-30	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-09-30	Trimestre Año Actual 2022-07-01 - 2022-09-30	Trimestre Año Anterior 2021-07-01 - 2021-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	0	0	0	0
Venta de bienes	2,392,872,000	2,066,923,000	806,150,000	586,437,000
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	0	0	0	0
Construcción	14,641,000	74,955,000	3,788,000	43,443,000
Otros ingresos	66,429,000	217,361,000	29,236,000	163,699,000
Total de ingresos	2,473,942,000	2,359,239,000	839,174,000	793,579,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	17,651,000	8,998,000	6,169,000	8,998,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	(3,953,000)
Total de ingresos financieros	17,651,000	8,998,000	6,169,000	5,045,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	79,845,000	48,780,000	32,457,000	48,780,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	(33,478,000)
Total de gastos financieros	79,845,000	48,780,000	32,457,000	15,302,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	(166,288,000)	75,361,000	(282,667,000)	22,472,000
Impuesto diferido	191,199,000	36,336,000	294,944,000	74,153,000
Total de Impuestos a la utilidad	24,911,000	111,697,000	12,277,000	96,625,000

[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) 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.

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

Uso de juicios y estimaciones

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

Los juicios significativos utilizados por la administración en la preparación de los estados financieros consolidados incluyen:

-reconocimiento de ingresos por venta de viviendas: determinación de si el ingreso procedente de las ventas de viviendas es reconocido a lo largo del tiempo o en un momento determinado, nota 3(c);

-consolidación: determinación de si la Entidad tiene control de facto sobre una participada, nota 3(a).

Los rubros importantes sujetos a estas estimaciones y suposiciones incluyen las vidas útiles de derechos de uso, inmuebles, maquinaria y equipo, deterioro de activos de larga duración; las estimaciones de deterioro de cuentas por cobrar, inventarios inmobiliarios, activos por impuestos a la utilidad diferidos y contingencias. Los resultados reales pudieran diferir.

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

Inversión en asociada

Las participaciones de la Entidad en las inversiones contabilizadas bajo el método de participación incluyen las participaciones en una compañía asociada.

Una asociada es una entidad sobre la que la Entidad tiene una influencia significativa pero no control o control conjunto, de sus políticas financieras y de operación.

La participación en asociada se contabiliza usando el método de participación. Inicialmente se reconocen al costo, que incluye los costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, los estados financieros consolidados incluyen la participación de la Entidad en los resultados de la inversión contabilizada bajo el método de participación, hasta la fecha en que la influencia significativa o el control conjunto cesan.

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. (Méjico) por la Auditoría del grupo Cadu en el año 2021 es de 4,850,000 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 Javier Cervantes Monteil (Director de Finanzas) y el Sr. Pedro Vaca Elguero (Director General).

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

Bases de consolidación de estados financieros

Subsidiarias

Los estados financieros consolidados comprenden los estados financieros de la Controladora y sus sociedades subsidiarias al 31 de diciembre de 2021 y 2020. 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 involucramiento 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 de 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 beneficios o pérdidas y cada uno de los componentes de otros resultados, son atribuidos a los propietarios de las acciones de la Entidad y a la 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 de la Entidad se eliminan de forma íntegra en el proceso de consolidación. Las pérdidas se eliminan solo en la medida de que no existan indicios de deterioro.

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]

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. No existen partidas en los estados financieros consolidados que requieran ser medidas a su valor razonable de conformidad con las NIIF.

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 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 o pasivo financieros 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 préstamos [bloque de texto]

Costos por préstamos

Los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la 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.

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

Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y con riesgos de poca importancia por cambios en su valor.

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]**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 antes de impuestos a la utilidad 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 cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]**Normas emitidas aún no vigentes****Cambios en las políticas contables significativas**

En el año actual, la Compañía ha aplicado nuevas modificaciones a las NIIF emitidos por el IASB, las cuales son obligatorios para los períodos contables a partir del 1 de enero de 2021, su adopción no ha tenido ningún impacto material en los estados financieros.

Reforma de la tasa de intereses de referencia - Fase 2 (Modificaciones a las IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 y IFRS 16)

Las modificaciones proporcionan una exención práctica de ciertos requisitos de las IFRS 9, la IAS 39, la IFRS 7, la IFRS 4 y la IFRS 16 relacionadas con:

Cambios en la base para determinar los flujos de efectivo contractuales de activos financieros pasivos y pasivos por arrendamiento. Las modificaciones requieren que una entidad contabilice un cambio en la base para determinar los flujos de efectivo contractuales de un activo o pasivo financiero que es requerido por la reforma de la tasa de interés de referencias mediante la actualización de la tasa de interés efectiva del activo o pasivo financiero.

Contabilidad de coberturas. Las modificaciones proporcionan excepciones a los requisitos de contabilidad de cobertura en las siguientes áreas:

Permitir la modificación de la designación de una relación de cobertura para reflejar los cambios requeridos por la reforma.

Cuando una partida cubierta en una cobertura de flujo de efectivo se modifica para reflejar los cambios que requiere la reforma, se considerara que el monto acumulado en la reserva de cobertura de flujo de efectivo se basa en la tasa de referencia alternativa a la que se aplican los flujos de efectivos futuros cubiertos.

Cuando un grupo de partidas se designan como partida cubierta y una partida del grupo se modifica para reflejar los cambios requeridos por la reforma, las partidas cubiertas se asignan a subgrupos con base en las tasas de referencia que se cubren.

Si una entidad espera razonablemente que una tasa de referencia alternativa sea identificable por separado dentro de un periodo de 24 meses, no está prohibido designar la tasa como un componente de riesgo no especificado contractualmente si no es identificable por separado en la fecha de designación.

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

Préstamos de Instituciones financieras

Los créditos “puente” con instituciones financieras se utilizan para la construcción de desarrollos inmobiliarios y los créditos para capital de trabajo se utilizan para cubrir las necesidades de recursos operativos, todos estos créditos están garantizados por inventarios inmobiliarios de la Entidad.

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

Compromisos

Como se menciona en la nota 12 del dictamen, la Entidad ha firmado contrato de servicios de gestión de compra de inmuebles con algunas partes relacionadas, mediante los cuales recibe los servicios de gestión de compra de subastas a cambio de un honorario de intermediación.

Por las actividades que desarrolla la Entidad, se encuentra sujeta a diversas disposiciones en materia ambiental y reglamentaciones de consumo y descargas de aguas residuales y otras leyes que preservan el medio ambiente y zonas protegidas, por lo que pudiese ser sujeta de revisiones y auditorías de tipo ambiental. En opinión de la administración de la Entidad. Al 31 de marzo de 2022, no existen pasivos por estos conceptos que no se incluyan en los estados financieros consolidados.

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

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

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

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

El costo unitario estimado para cada vivienda en desarrollo es determinado por la suma de los costos acumulados invertidos y los costos estimados por incurrir en cada proyecto, divididos entre el total de las viviendas a construir y se utiliza para estimar el valor neto de realización de los inventarios inmobiliarios en proceso y determinar si existe algún potencial deterioro.

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito representa el riesgo de pérdida financiera para la Entidad, si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y surge principalmente de las cuentas por cobrar a clientes y efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido de la Entidad.

Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar

La exposición de la Entidad al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. No obstante, la Administración también considera la demografía de la base de clientes de la Entidad, que incluye el riesgo de impago de la industria, ya que este factor puede influir en el riesgo de crédito. Los productos y servicios de la Entidad se comercializan con un gran número de clientes, sin que exista concentración importante en algún cliente específico.

El Comité de Crédito analiza a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega de la Entidad. La revisión de la Entidad incluye calificaciones externas, cuando están disponibles, y en algunos casos referencias bancarias. Se establecen límites de compra para cada cliente, los que representan el monto abierto máximo que no requiere la aprobación del Comité; estos límites se revisan ya sea en forma anual, cuando el cliente solicita una ampliación de su límite de compra o cuando incurre en alguna morosidad de pago. Los clientes que no cumplen con la referencia de solvencia de la Entidad sólo pueden efectuar transacciones con la Entidad de contado.

La Entidad no tiene clientes que representen un porcentaje importante de sus ventas anuales, por lo que no existe una concentración de negocio a uno o varios clientes.

La Entidad crea una estimación para pérdidas por deterioro que representa su mejor estimación de las pérdidas incurridas respecto a cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, a partir del 10. de enero de 2018 el modelo de estimación incluye tanto la pérdida incurrida como la pérdida esperada de las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar. Al 31 de diciembre de 2022 esta política permanece vigente y no ha sufrido actualizaciones.

.

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 tuvieran 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.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Entidad no decretó dividendos.

Al 30 de septiembre de 2022 la Entidad no decretó dividendos.

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

Beneficios a los empleados

Beneficios a los empleados a corto plazo

Los beneficios a los empleados a corto plazo son reconocidos como gasto cuando se presta el servicio relacionado. Se reconoce una obligación por el monto que se espera pagar si la Entidad posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad.

Planes de aportaciones definidas

Las obligaciones por aportaciones a planes de aportaciones definidas se reconocen como gasto a medida que se presta el servicio relacionado. Las aportaciones pagadas por adelantado son reconocidas como un activo en la medida que esté disponible un reembolso efectivo o una reducción en los pagos futuros.

Planes de beneficios definidos

La obligación neta de la Entidad relacionada con planes de beneficios definidos se calcula separadamente para cada plan estimando el importe del beneficio futuro que los empleados han ganado en el período actual y en períodos anteriores, descontando ese importe y deduciéndole el valor razonable de los activos del plan.

El cálculo de las obligaciones por beneficios definidos es efectuado anualmente por un actuaria calificado usando el método de unidad de crédito proyectada. Cuando el cálculo resulta en un posible activo para la Entidad, el activo reconocido se limita al valor presente de los beneficios económicos disponibles en la forma de reembolsos futuros del plan o reducciones en las futuras aportaciones al mismo.

Para calcular el valor presente de los beneficios económicos, se debe considerar cualquier requerimiento de financiación mínimo.

Las nuevas mediciones del pasivo por beneficios netos definidos, que incluye las ganancias y pérdidas actuariales, el rendimiento de los activos del plan (excluidos los intereses) y el efecto del techo del activo (si existe, excluido el interés), se reconocen de inmediato en otros resultados integrales. La Entidad determina el gasto (ingreso) neto por intereses por el pasivo (activo) por beneficios definidos neto del período aplicando la tasa de descuento usada para medir la obligación por beneficios definidos al comienzo del período anual al pasivo (activo) por beneficios definidos netos, considerando cualquier cambio en el pasivo (activo) por beneficios definidos netos durante el período como resultado de aportaciones y pagos de beneficios. El gasto neto por intereses y otros gastos relacionados con los planes de beneficios definidos se reconocen en resultados.

Otros beneficios a los empleados a largo plazo

La obligación neta de la Entidad en relación con beneficios a los empleados a largo plazo es el importe del beneficio futuro que los empleados han ganado a cambio de sus servicios en el período actual y en períodos anteriores. El beneficio es descontado para determinar su valor presente. Las nuevas mediciones se reconocen en resultados en el período en que surgen.

Beneficios por terminación

Los beneficios por terminación son reconocidos como gasto cuando la Entidad no puede retirar la oferta relacionada con los beneficios y cuando la Entidad reconoce los costos de reestructuración. Si no se espera liquidar los beneficios en su totalidad dentro de los 12 meses posteriores al término del período sobre el que se informa, estos se descuentan.

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

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 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.

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

Medición de valores razonables

La Entidad determina el valor razonable de sus pasivos financieros usando la jerarquía de métodos Nivel 2, resultando el valor razonable de la deuda determinada a partir del monto de cada bono y/o disposición descontando los valores de riesgo de crédito y liquidez, tomando en consideración el valor de bono en pizarra de Bloomberg, ya que a una mayor apreciación del bono el monto total del valor de mercado sube, en contrario una situación difícil por parte de la Entidad disminuiría el valor razonable de los bonos por temas de riesgo de liquidez y crédito.

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

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.

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

Deterioro

Instrumentos financieros y activos del contrato

La Entidad reconoce estimaciones de pérdidas crediticias esperadas por los activos financieros medidos al costo amortizado.

La Entidad mide las estimaciones de pérdidas por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide como el importe de las pérdidas crediticias esperadas de doce meses:

- Saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Las estimaciones de pérdidas por cuentas por cobrar comerciales y activos del contrato siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Entidad considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esto incluye información cuantitativa y cualitativa y análisis, basados en la experiencia histórica de la Entidad y en una evaluación de crédito informada e incluyendo información prospectiva.

La Entidad asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 150 días, con excepción de los casos en que la Entidad tenga información de que el riesgo no se ha incrementado significativamente.

La Entidad considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo a la Entidad, sin un recurso por parte de la Entidad tal como acciones para la ejecución de la garantía (si existe alguna); o
- el activo financiero tiene una mora de 90 días, o bien cuando la Entidad tenga información razonable y respaldada para considerar que un plazo mayor es un criterio más apropiado.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero, sobre eventos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de los estados financieros (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses). El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que la Entidad está expuesta al riesgo de crédito.

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

Impuestos a la utilidad

Impuestos a la utilidad del período

El Impuesto Sobre la Renta (ISR) incluye el impuesto causado y el impuesto diferido. El impuesto causado y el impuesto diferido se reconocen en resultados, excepto que correspondan a una combinación de negocios, o partidas reconocidas directamente en el capital contable u otros resultados integrales.

El ISR causado es el impuesto que se espera pagar. El ISR a cargo por el ejercicio se determina de acuerdo con los requerimientos legales y fiscales para las compañías en México, aplicando las tasas de impuestos promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte, y cualquier ajuste al impuesto a cargo respecto a años anteriores.

El ISR diferido se registra de acuerdo con el método de activos y pasivos, el cual compara los valores contables y fiscales de los activos y pasivos de las Compañías y se reconocen impuestos diferidos (activos o pasivos) respecto a las diferencias temporales entre dichos valores. No se reconocen impuestos por las siguientes diferencias temporales: el reconocimiento inicial de activos y pasivos en una transacción que no sea una adquisición de negocios y que no afecte al resultado contable ni fiscal, y diferencias relativas a inversiones en subsidiarias y asociada en la medida en que la Entidad pueda controlar la fecha de reversión y es probable que no se revertirán en un futuro previsible.

Los impuestos diferidos se calculan utilizando las tasas que se espera se aplicarán a las diferencias temporales cuando se reviertan, con base en las leyes promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si existe un derecho legalmente exigible para compensar los activos y pasivos fiscales causados, y corresponden a impuesto sobre la renta gravado por la misma autoridad fiscal y a la misma Entidad fiscal, o sobre diferentes Entidades fiscales,

que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales causados sobre una base neta o sus activos y pasivos fiscales se materializan simultáneamente.

Se reconoce un activo diferido por pérdidas fiscales por amortizar, créditos fiscales y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que en el futuro se disponga de utilidades gravables contra las cuales se puedan aplicar. Los activos diferidos se revisan a la fecha de reporte y se reducen en la medida en que la realización del correspondiente beneficio fiscal ya no sea probable.

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]

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.

Para las reservas territoriales que no cuentan actualmente con un proyecto en desarrollo, el costo unitario está representado por el costo de adquisición, más los costos directamente incurridos en su adquisición.

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

El costo unitario estimado para cada vivienda en desarrollo es determinado por la suma de los costos acumulados invertidos y los costos estimados por incurrir en cada proyecto, divididos entre el total de las viviendas a construir y se utiliza para estimar el valor neto de realización de los inventarios inmobiliarios en proceso y determinar si existe algún potencial deterioro.

La Entidad evalúa al final de cada periodo de reporte, la necesidad de una reserva de valuación por cada proyecto, al comparar el valor en libros del inventario contra el valor de realización (precio de venta menos gastos de venta y costos estimados para concluir el activo).

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.

En adición, cuando la Entidad realiza anticipos para la compra de reservas territoriales o para la ejecución de servicios de construcción de sus desarrollos, o a fideicomisos para el desarrollo de terrenos, los pagos efectuados por estos conceptos se registran dentro del rubro pagos anticipados, atendiendo a la fecha en la que espera sean realizados (circulante o no circulante).

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

Propiedades de inversión

Cuando el uso de una propiedad cambia de ocupada por el dueño a propiedades de inversión, esta es valorizada al valor razonable y reclasificada como propiedad de inversión. Cualquier ganancia resultante de esta nueva medición se reconocerá en resultados en la medida en que revierta una pérdida por deterioro del valor previo para esa propiedad específica, reconociendo cualquier ganancia restante en otros resultados integrales y presentándolo en la reserva de revaloración. Cualquier pérdida se reconoce en resultados. No obstante, en la medida que un importe está incluido en el excedente de revalorización para esa propiedad, la pérdida se reconoce en otro resultado integral y reduce el excedente de revalorización dentro del patrimonio.

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

Arrendamientos

En el momento de celebración de un contrato, la Entidad evalúa si dicho contrato es o contiene un arrendamiento. Un contrato es o contiene un arrendamiento si dicho contrato conlleva el derecho a controlar el uso de un activo identificable por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

Arrendatario

Al comienzo o en la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Entidad asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento o servicio sobre la base de sus precios independientes relativos. Sin embargo, para los arrendamientos de propiedades, la Entidad ha elegido no separar los componentes que no son de arrendamiento y contabilizar los componentes de arrendamiento y los que no son de arrendamiento, como un solo componente de arrendamiento.

La Entidad reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, más los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos para desmantelar o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

Posteriormente, el activo por derecho de uso se depreciaba posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final del plazo del arrendamiento, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente a la Entidad al final del plazo del arrendamiento o el costo del activo por derecho de uso refleja que la Entidad ejercerá una opción de compra. En ese caso, el activo por derecho de uso se depreciaría a lo largo de la vida útil del activo subyacente, que se determina sobre la misma base que los de propiedades y equipo. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro, si corresponde, y se ajusta por ciertas nuevas valuaciones del pasivo por arrendamiento como cambios en el monto de la renta por ajuste de inflación.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no han sido pagados en la fecha de inicio, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no puede determinarse fácilmente, la tasa incremental de financiamiento de la Entidad. Generalmente, la Entidad usa su tasa de interés incremental como tasa de descuento.

La Entidad determina su tasa incremental de financiamiento obteniendo tasas de interés de varias fuentes de financiamiento externo y realiza ciertos ajustes para reflejar los términos del arrendamiento (como plazo del arrendamiento y moneda en que se encuentran denominados los pagos) y el tipo de activo arrendado.

Los pagos de arrendamiento incluidos en la valuación del pasivo por arrendamiento comprenden lo siguiente:

- pagos fijos, incluidos los pagos en sustancia fijos;
- pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, inicialmente valuados utilizando el índice o la tasa en la fecha de inicio;
- importes que se espera pagar bajo una garantía de valor residual; y

–el precio de ejercicio bajo una opción de compra que la Entidad está razonablemente segura de ejercer, los pagos de arrendamiento en un período de renovación opcional si la Entidad está razonablemente segura de ejercer una opción de extensión y las sanciones por la terminación anticipada de un arrendamiento a menos que la Entidad esté razonablemente segura de no terminar antes de tiempo.

El pasivo por arrendamiento se valúa al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se vuelve a valuar cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que surgen de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación de la Entidad, del monto que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, si la Entidad cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, extensión o terminación o si hay un pago en sustancia fijo de arrendamiento modificado. Cuando el pasivo por arrendamiento se vuelve a valuar de esta manera, se realiza un ajuste correspondiente al importe en libros del activo por derecho de uso, o se registra en resultados si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

La Entidad presenta activos de derecho de uso que no cumplen con la definición de propiedad de inversión y pasivos por arrendamiento en pasivos por arrendamiento en el estado de situación financiera.

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

La Entidad ha decidido no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos para arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos a corto plazo, incluidos equipos de TI. La Entidad reconoce los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

Arrendador

Al momento de celebración o modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Entidad asigna la contraprestación correspondiente a cada componente del arrendamiento, sobre la base de su precio unitario relacionado.

Cuando la Entidad actúa como arrendador, determina al inicio del arrendamiento si cada arrendamiento constituye un arrendamiento capitalizable o un arrendamiento operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, la Entidad realiza una evaluación general para determinar si el arrendamiento transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios correspondientes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, entonces el arrendamiento constituye un arrendamiento capitalizable; de lo contrario, representa un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, la Entidad considera ciertos indicadores tales como evaluar si el arrendamiento es por un período de tiempo equiparable a la mayor parte de la vida económica del activo.

Cuando la Entidad es un arrendador intermedio, se contabiliza su participación en el arrendamiento principal y en el subarrendamiento por separado. Evalúa la clasificación de un subarrendamiento tomando como referencia el activo por derechos de uso que surge del arrendamiento principal y no con respecto al activo subyacente. Si el arrendamiento principal es un arrendamiento de corto plazo para el cual la Entidad aplica la excepción descrita anteriormente, entonces se clasifica el subarrendamiento como un arrendamiento operativo.

Si un acuerdo incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, entonces la Entidad aplica la NIIF 15 para asignar la contraprestación establecida en el contrato.

La Entidad aplica la baja de cuentas y los requerimientos de deterioro establecidos en la NIIF 9, a la inversión neta en el arrendamiento. Adicionalmente, la Entidad regularmente revisa el estimado de los valores residuales no garantizados utilizados en la determinación de la inversión bruta del arrendamiento.

La Entidad reconoce los pagos de los arrendamientos clasificados como operativos, como un ingreso en una base lineal respecto del plazo del arrendamiento como parte de los ingresos por arrendamientos.

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que la Entidad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Entidad para administrar su liquidez consiste en asegurar, en la medida de lo posible, que contará con la liquidez suficiente para solventar sus pasivos a la fecha de su vencimiento, tanto en situaciones normales como en condiciones extraordinarias, sin incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación de la Entidad.

La Entidad utiliza el costeo con base en la fórmula la de costos identificados para los inventarios inmobiliarios, lo cual le ayuda a monitorear los requerimientos de flujos de efectivo y a optimizar el rendimiento en efectivo de sus inversiones. Normalmente, la Entidad se asegura de contar con suficiente efectivo disponible para cubrir los gastos de operación previstos para un periodo de 90 días, que incluye el pago de sus obligaciones financieras; lo anterior excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no son razonablemente predecibles, como son los desastres naturales. Además, la Entidad mantiene líneas de crédito con diversos bancos a través de diferentes contratos, que pueden usarse para necesidades de capital de trabajo y desarrollos inmobiliarios. Los contratos tienen vigencia entre 1 y 4 años, si no fuesen cubiertos al vencimiento. Las tasas de interés son de TIEE más entre 2 y 4 puntos porcentuales.

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tasas de interés puedan afectar los ingresos de la Entidad. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es

administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

Riesgo de tasa de interés

Las fluctuaciones en tasas de interés impactan principalmente a los préstamos cambiando ya sea su valor razonable (deuda a tasa fija) o sus flujos de efectivo futuros (deuda a tasa variable). La Administración no cuenta con una política formal para determinar cuánto de la exposición de la Entidad deberá ser a tasa fija o variable. No obstante, al momento de obtener nuevos préstamos, la Administración usa su juicio para decidir si considera que una tasa fija o variable sería más favorable para la Entidad durante el plazo previsto, hasta su vencimiento.

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

Participaciones no controladoras

Las participaciones no controladoras se miden inicialmente a la participación proporcional de los activos netos identificados de la adquiriente a la fecha de la adquisición.

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

i) 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 fecha de reporte, 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
Maquinaria	10 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario, herramientas y equipo	10 años
Equipo de cómputo	3.33 años

Las mejoras a inmuebles arrendados se deprecian al menor de su vida útil o la vigencia del contrato de arrendamiento.

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 ingresos provenientes de venta de viviendas principalmente e ingresos por venta de terrenos y soluciones habitacionales en una menor proporción.

La Entidad reconoce los ingresos por venta de viviendas y terrenos cuando transfiere el control de los inmuebles, lo cual sucede cuando estas son entregadas a los adquirientes, y se obtiene la aceptación del inmueble adquirido, y no existe una obligación de desempeño pendiente de concluir por parte de la Entidad.

Los incentivos y otras promociones comerciales relacionados con las ventas de casas habitación, terrenos y soluciones habitacionales, son reconocidos netos de los ingresos correspondientes 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 soluciones habitacionales se reconocen como ingresos cuando se cumple con la obligación de desempeño, y el cliente acepta los trabajos efectuados a las unidades habitacionales y no existe una obligación de desempeño pendiente de concluir por parte de la Entidad.

Las cantidades recibidas antes que el trabajo haya sido ejecutado se incluyen en el estado consolidado de situación financiera, como un pasivo, como depósitos para viviendas.

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

Resumen de las principales políticas contables-

- a) Bases de consolidación de estados financieros
 - i) Subsidiarias

Los estados financieros consolidados comprenden los estados financieros de la Controladora y sus sociedades subsidiarias al 31 de diciembre de 2021 y 2020. 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 involucramiento 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 de 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 beneficios o pérdidas y cada uno de los componentes de otros resultados, son atribuidos a los propietarios de las acciones de la Entidad y a la 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 de la Entidad se eliminan de forma íntegra en el proceso de consolidación. Las pérdidas se eliminan solo en la medida de que no existan indicios de deterioro.

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.

La participación accionaria de la Entidad en el capital contable de sus subsidiarias se muestra a continuación:

Actividad Entidad a sep. 2022 a dic. 2021

Diseño, promoción y venta de viviendas de interés social, nivel medio y residencial. Cadu Inmobiliaria, S.A. de C.V. 99.99 99.99

Inmobiliaria Tusal, S.A. de C.V. 99.95 99.95

Cadurma, S.A. de C.V. 98.00 98.00

Casas Duraderas del Centro, S.A. de C.V. 99.99 99.99

Casas Duraderas del Sur, S.A. de C.V. 99.99 99.99

Caduem, S.A. de C.V. 95.00 95.00

Cadu Residencias, S.A. de C.V. 99.99 85.00

Inmoccidente, S.A de C.V. 99.99 99.99
 Viviendas de Subastas Restauradas, S.A. de C.V. 99.99 99.99
 Fideicomiso Número 4378 Tulum 20.00

Urbanización de todo tipo de desarrollos inmobiliarios, comerciales, industriales, así como de obra pública e interconexión con redes de distribución de servicios públicos como agua potable, drenaje, electrificación, entre otros. Urbanizadora ASPA, S.A. de C.V. 99.99 99.99

Suministros Concretora, S.A. de C.V. 99.99 99.99
 Urbarima, S.A. de C.V. 98.00 98.00
 Urvael, S.A. de C.V. 99.99 99.99
 Urbamer, S.A. de C.V. 99.99 99.99
 Urbacd, S.A. de C.V. 99.99 99.99
 Villa Urbanizadora, S.A. de C.V. 95.00 95.00
 Subastas y Licitaciones del Altiplano, S.A de C.V. 99.99 99.99

Construcción de todo tipo de bienes inmuebles, ya sea comerciales y habitaciones, de cualquier material.

Construcciones Punta Cancún, S.A. de C.V. 99.99 99.99
 Edificaciones Riviera Maya, S.A. de C.V. 98.00 98.00
 Construcciones de Montejo, S.A. de C.V. 99.99 99.99
 Inmobiliaria Especializada Vael, S.A. de C.V. 99.99 99.99

Villa Edificadora, S.A. de C.V. 95.00 95.00
 Edificasas del Bajío, S.A. de C.V. 99.99 99.99
 Ecoviviendas Tapatías, S.A. de C.V. 99.99 99.99
 Progresando y Creciendo, S.A. de C.V. 51.00 51.00
 Inmobilia Administradora de Capital, S.A. de C.V. 99.99 99.99

Servicios administrativos y de personal Urbamer, S.A. de C. V.
 99.99 99.99
 Administración de Personal Nuevos Horizontes, S.A. de C.V. - -
 La Mejor Vivienda, S.A. de C.V. - -

Todas las subsidiarias están domiciliadas en México.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Entidad no decretó dividendos.

ii) Inversión en asociada

Las participaciones de la Entidad en las inversiones contabilizadas bajo el método de participación incluyen las participaciones en una compañía asociada.

Una asociada es una entidad sobre la que la Entidad tiene una influencia significativa pero no control o control conjunto, de sus políticas financieras y de operación.

La participación en asociada se contabiliza usando el método de participación. Inicialmente se reconocen al costo, que incluye los costos de transacción. Despues del reconocimiento inicial, los estados financieros consolidados incluyen la participación de la Entidad en los resultados de la inversión contabilizada bajo el método de participación, hasta la fecha en que la influencia significativa o el control conjunto cesan.

iii) Participaciones no controladoras

Las participaciones no controladoras se miden inicialmente a la participación proporcional de los activos netos identificados de la adquiriente a la fecha de la adquisición.

b) Intereses en operaciones conjuntas (fideicomisos de terrenos para el desarrollo de fraccionamientos)

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

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

-Sus activos.

-Sus pasivos.

-Sus ingresos por la venta de las casas derivan de la operación conjunta.

-Sus gastos.

La Entidad contabiliza los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados con su participación en una operación conjunta de conformidad con las NIIF, sólo en la parte correspondiente al acuerdo de operación conjunta respectivo.

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 ingresos provenientes de venta de viviendas principalmente e ingresos por venta de terrenos y soluciones habitacionales en una menor proporción.

La Entidad reconoce los ingresos por venta de viviendas y terrenos cuando transfiere el control de los inmuebles, lo cual sucede cuando estas son entregadas a los adquirientes, y se obtiene la aceptación del inmueble adquirido, y no existe una obligación de desempeño pendiente de concluir por parte de la Entidad.

Los incentivos y otras promociones comerciales relacionados con las ventas de casas habitación, terrenos y soluciones habitacionales, son reconocidos netos de los ingresos correspondientes 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 soluciones habitacionales se reconocen como ingresos cuando se cumple con la obligación de desempeño, y el cliente acepta los trabajos efectuados a las unidades habitacionales y no existe una obligación de desempeño pendiente de concluir por parte de la Entidad.

Las cantidades recibidas antes que el trabajo haya sido ejecutado se incluyen en el estado consolidado de situación financiera, como un pasivo, como depósitos para viviendas.

d) Beneficios a los empleados

Beneficios a los empleados a corto plazo

Los beneficios a los empleados a corto plazo son reconocidos como gasto cuando se presta el servicio relacionado. Se reconoce una obligación por el monto que se espera pagar si la Entidad posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad.

Planes de aportaciones definidas

Las obligaciones por aportaciones a planes de aportaciones definidas se reconocen como gasto a medida que se presta el servicio relacionado. Las aportaciones pagadas por adelantado son reconocidas como un activo en la medida que esté disponible un reembolso de efectivo o una reducción en los pagos futuros.

Planes de beneficios definidos

La obligación neta de la Entidad relacionada con planes de beneficios definidos se calcula separadamente para cada plan estimando el importe del beneficio futuro que los empleados han ganado en el período actual y en períodos anteriores, descontando ese importe y deduciendo el valor razonable de los activos del plan.

El cálculo de las obligaciones por beneficios definidos es efectuado anualmente por un actuario calificado usando el método de unidad de crédito proyectada. Cuando el cálculo resulta en un posible activo para la Entidad, el activo reconocido se limita al valor presente de los beneficios económicos disponibles en la forma de reembolsos futuros del plan o reducciones en las futuras aportaciones al mismo.

Para calcular el valor presente de los beneficios económicos, se debe considerar cualquier requerimiento de financiación mínimo.

Las nuevas mediciones del pasivo por beneficios netos definidos, que incluye las ganancias y pérdidas actuariales, el rendimiento de los activos del plan (excluidos los intereses) y el efecto del techo del activo (si existe, excluido el interés), se reconocen de inmediato en otros resultados integrales. La Entidad determina el gasto (ingreso) neto por intereses por el pasivo (activo) por beneficios definidos neto del período aplicando la tasa de descuento usada para medir la obligación por beneficios definidos al comienzo del período anual al pasivo (activo) por beneficios definidos netos, considerando cualquier cambio en el pasivo (activo) por beneficios definidos netos durante el período como resultado de aportaciones y pagos de beneficios. El gasto neto por intereses y otros gastos relacionados con los planes de beneficios definidos se reconocen en resultados.

Otros beneficios a los empleados a largo plazo

La obligación neta de la Entidad en relación con beneficios a los empleados a largo plazo es el importe del beneficio futuro que los empleados han ganado a cambio de sus servicios en el período actual y en períodos anteriores. El beneficio es descontado para determinar su valor presente. Las nuevas mediciones se reconocen en resultados en el período en que surgen.

Beneficios por terminación

Los beneficios por terminación son reconocidos como gasto cuando la Entidad no puede retirar la oferta relacionada con los beneficios y cuando la Entidad reconoce los costos de reestructuración. Si no se espera liquidar los beneficios en su totalidad dentro de los 12 meses posteriores al término del período sobre el que se informa, estos se descuentan.

e) Instrumentos financieros

I. Reconocimiento y medición inicial

Los activos y pasivos financieros - incluyendo cuentas por cobrar y pagar - se reconocen inicialmente cuando estos activos se originan o se adquieren, o cuando estos pasivos se emiten o asumen, ambos contractualmente. Los activos y los pasivos financieros (a menos que sea una cuenta por cobrar o por pagar sin un componente de financiamiento significativo) se miden y reconocen inicialmente a su valor razonable más, en el caso de activos o pasivos financieros no medidos a valor razonable con cambios en éste, llevados a través de resultado integral, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión, cuando en lo subsecuente se midan a su costo amortizado. Una cuenta por cobrar sin un componente de financiamiento significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

II. Clasificación y medición posterior

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si la Entidad cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa, posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

-el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y

-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.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

-el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y

-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.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, la Entidad puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. En el reconocimiento inicial, la Entidad puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al

valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio

La Entidad realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye lo que se muestra a continuación.

-las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;

-cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia de la Entidad;

-los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;

-cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y

-la frecuencia, el valor y el momento de las ventas en períodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para desreconocimiento no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo de la Entidad de los activos.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El 'interés' se define como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, la Entidad considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, la Entidad considera lo que se muestra a continuación:

-hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;

-términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;

-características de pago anticipado y prórroga; y

-términos que limitan el derecho de la Entidad a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas

Activos financieros al costo amortizado - Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

Pasivos financieros: Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

III. Baja contable

Activos financieros

La Entidad da de baja contable un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

Pasivos financieros

La Entidad da de baja contable un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. La Entidad también da de baja contable un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja contable de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

IV. Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando la Entidad tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

f) Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y con riesgos de poca importancia por cambios en su valor.

g) 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.

Para las reservas territoriales que no cuentan actualmente con un proyecto en desarrollo, el costo unitario está representado por el costo de adquisición, más los costos directamente incurridos en su adquisición.

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

El costo unitario estimado para cada vivienda en desarrollo es determinado por la suma de los costos acumulados invertidos y los costos estimados por incurrir en cada proyecto, divididos entre el total de las viviendas a construir y se utiliza para estimar el valor neto de realización de los inventarios inmobiliarios en proceso y determinar si existe algún potencial deterioro

La Entidad evalúa al final de cada periodo de reporte, la necesidad de una reserva de valuación por cada proyecto, al comparar el valor en libros del inventario contra el valor de realización (precio de venta menos gastos de venta y costos estimados para concluir el activo).

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.

En adición, cuando la Entidad realiza anticipos para la compra de reservas territoriales o para la ejecución de servicios de construcción de sus desarrollos, o a fideicomisos para el desarrollo de terrenos, los pagos efectuados por estos conceptos se registran dentro del rubro pagos anticipados, atendiendo a la fecha en la que espera sean realizados (circulante o no circulante).

h) Propiedades de inversión

Cuando el uso de una propiedad cambia de ocupada por el dueño a propiedades de inversión, esta es valorizada al valor razonable y reclasificada como propiedad de inversión. Cualquier ganancia resultante de esta nueva medición se reconocerá en resultados en la medida en que revierta una pérdida por deterioro del valor previo para esa propiedad específica, reconociendo cualquier ganancia restante en otros resultados integrales y presentándolo en la reserva de revaloración. Cualquier pérdida se reconoce en resultados. No obstante, en la medida que un importe está incluido en el excedente de revalorización para esa propiedad,

la pérdida se reconoce en otro resultado integral y reduce el excedente de revalorización dentro del patrimonio.

i) 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 fecha de reporte, 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
Maquinaria	10 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario, herramientas y equipo	10 años
Equipo de cómputo	3.33 años

Las mejoras a inmuebles arrendados se deprecian al menor de su vida útil o la vigencia del contrato de arrendamiento.

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.

j) Costos por préstamos

Los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la 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.

k) Arrendamientos

En el momento de celebración de un contrato, la Entidad evalúa si dicho contrato es o contiene un arrendamiento. Un contrato es o contiene un arrendamiento si dicho contrato lleva el derecho a controlar el uso de un activo identificable por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

i. Arrendatario

Al comienzo o en la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Entidad asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento o servicio sobre la base de sus precios independientes relativos. Sin embargo, para los arrendamientos de propiedades, la Entidad ha elegido no separar los componentes que no son de arrendamiento y contabilizar los componentes de arrendamiento y los que no son de arrendamiento, como un solo componente de arrendamiento.

La Entidad reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, más los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos para desmantelar o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

Posteriormente, el activo por derecho de uso se depreció posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final del plazo del arrendamiento, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente a la Entidad al final del plazo del arrendamiento o el costo del activo por derecho de uso refleja que la Entidad ejercerá una opción de compra. En ese caso, el activo por derecho de uso se depreciará a lo largo de la vida útil del activo subyacente, que se determina sobre la misma base que los de propiedades y equipo. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro, si corresponde, y se ajusta por ciertas nuevas valuaciones del pasivo por arrendamiento como cambios en el monto de la renta por ajuste de inflación.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no han sido pagados en la fecha de inicio, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no puede determinarse fácilmente, la tasa incremental de financiamiento de la Entidad. Generalmente, la Entidad usa su tasa de interés incremental como tasa de descuento.

La Entidad determina su tasa incremental de financiamiento obteniendo tasas de interés de varias fuentes de financiamiento externo y realiza ciertos ajustes para reflejar los términos del arrendamiento (como plazo del arrendamiento y moneda en que se encuentran denominados los pagos) y el tipo de activo arrendado.

Los pagos de arrendamiento incluidos en la valuación del pasivo por arrendamiento comprenden lo siguiente:

- pagos fijos, incluidos los pagos en sustancia fijos;
 - pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, inicialmente valuados utilizando el índice o la tasa en la fecha de inicio;
 - importes que se espera pagar bajo una garantía de valor residual; y
- el precio de ejercicio bajo una opción de compra que la Entidad está razonablemente segura de ejercer, los pagos de arrendamiento en un período de renovación opcional si la Entidad está razonablemente segura de ejercer una opción de extensión y las sanciones por la terminación anticipada de un arrendamiento a menos que la Entidad esté razonablemente segura de no terminar antes de tiempo.

El pasivo por arrendamiento se valúa al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se vuelve a valuar cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que surgen de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación de la Entidad, del monto que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, si la Entidad cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, extensión o terminación o si hay un pago en sustancia fijo de arrendamiento modificado. Cuando el pasivo por arrendamiento se vuelve a valuar de esta manera, se realiza un ajuste correspondiente al importe en libros del activo por derecho de uso, o se registra en resultados si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

La Entidad presenta activos de derecho de uso que no cumplen con la definición de propiedad de inversión y pasivos por arrendamiento en pasivos por arrendamiento en el estado de situación financiera.

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

La Entidad ha decidido no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos para arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos a corto plazo, incluidos equipos de TI. La Entidad reconoce los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

ii. Arrendador

Al momento de celebración o modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Entidad asigna la contraprestación correspondiente a cada componente del arrendamiento, sobre la base de su precio unitario relacionado.

Cuando la Entidad actúa como arrendador, determina al inicio del arrendamiento si cada arrendamiento constituye un arrendamiento capitalizable o un arrendamiento operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, la Entidad realiza una evaluación general para determinar si el arrendamiento transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios correspondientes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, entonces el arrendamiento constituye un arrendamiento capitalizable; de lo contrario, representa un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, la Entidad considera ciertos indicadores tales como evaluar si el arrendamiento es por un periodo de tiempo equiparable a la mayor parte de la vida económica del activo.

Cuando la Entidad es un arrendador intermedio, se contabiliza su participación en el arrendamiento principal y en el subarrendamiento por separado. Evalúa la clasificación de un subarrendamiento tomando como referencia el activo por derechos de uso que surge del arrendamiento principal y no con respecto al activo subyacente. Si el arrendamiento principal es un arrendamiento de corto plazo para el cual la Entidad aplica la excepción descrita anteriormente, entonces se clasifica el subarrendamiento como un arrendamiento operativo.

Si un acuerdo incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, entonces la Entidad aplica la NIIF 15 para asignar la contraprestación establecida en el contrato.

La Entidad aplica la baja de cuentas y los requerimientos de deterioro establecidos en la NIIF 9, a la inversión neta en el arrendamiento. Adicionalmente, la Entidad regularmente revisa el estimado de los valores residuales no garantizados utilizados en la determinación de la inversión bruta del arrendamiento.

La Entidad reconoce los pagos de los arrendamientos clasificados como operativos, como un ingreso en una base lineal respecto del plazo del arrendamiento como parte de los ingresos por arrendamientos.

1) Deterioro

Instrumentos financieros y activos del contrato

La Entidad reconoce estimaciones de pérdidas crediticias esperadas por los activos financieros medidos al costo amortizado.

La Entidad mide las estimaciones de pérdidas por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide como el importe de las pérdidas crediticias esperadas de doce meses:

-Saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Las estimaciones de pérdidas por cuentas por cobrar comerciales y activos del contrato siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Entidad considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esto incluye información cuantitativa y cualitativa y análisis, basados en la experiencia histórica de la Entidad y en una evaluación de crédito informada e incluyendo información prospectiva.

La Entidad asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 150 días, con excepción de los casos en que la Entidad tenga información de que el riesgo no se ha incrementado significativamente.

La Entidad considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo a la Entidad, sin un recurso por parte de la Entidad tal como acciones para la ejecución de la garantía (si existe alguna); o
- el activo financiero tiene una mora de 90 días, o bien cuando la Entidad tenga información razonable y respaldada para considerar que un plazo mayor es un criterio más apropiado.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero, sobre eventos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de los estados financieros (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses). El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que la Entidad está expuesta al riesgo de crédito.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por la probabilidad de las pérdidas crediticias y se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la Entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Activos financieros con deterioro crediticio

A la fecha de los estados financieros, la Entidad evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene "deterioro crediticio" cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 150 días;
- la reestructuración de un préstamo o adelantos por parte de la Entidad en términos que ésta no consideraría de otra manera;

- es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Presentación de la estimación para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera.

Las estimaciones de pérdida para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

Cancelación

El importe en libros bruto de un activo financiero es castigado (parcialmente o por completo) en la medida que no existe una posibilidad realista de recuperación. Para los clientes individuales, normalmente la Entidad tiene una política de cancelación del valor bruto en libros cuando el activo financiero tiene un vencimiento de 150 días, basada en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a acciones legales a fin de cumplir con los procedimientos de la Entidad para la recuperación de los importes adeudados.

(ii) Activos no financieros

En cada fecha de presentación, la Entidad revisa los importes en libros de sus activos financieros (distintos de inventarios inmobiliarios y activos por impuestos diferidos) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en entidades de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivados de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o UGE excede su importe recuperable.

m) Impuestos a la utilidad

Impuestos a la utilidad del período

El Impuesto Sobre la Renta (ISR) incluye el impuesto causado y el impuesto diferido. El impuesto causado y el impuesto diferido se reconocen en resultados, excepto que correspondan a una combinación de negocios, o partidas reconocidas directamente en el capital contable u otros resultados integrales.

El ISR causado es el impuesto que se espera pagar. El ISR a cargo por el ejercicio se determina de acuerdo con los requerimientos legales y fiscales para las compañías en México, aplicando las tasas de impuestos promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte, y cualquier ajuste al impuesto a cargo respecto a años anteriores.

El ISR diferido se registra de acuerdo con el método de activos y pasivos, el cual compara los valores contables y fiscales de los activos y pasivos de las Compañías y se reconocen impuestos diferidos (activos o pasivos) respecto a las diferencias temporales entre dichos valores. No se reconocen impuestos por las siguientes diferencias temporales: el reconocimiento inicial de activos y pasivos en una transacción que no sea una adquisición de negocios y que no afecte al resultado contable ni fiscal, y diferencias relativas a inversiones en subsidiarias y asociada en la medida en que la Entidad pueda controlar la fecha de reversión y es probable que no se revertirán en un futuro previsible.

Los impuestos diferidos se calculan utilizando las tasas que se espera se aplicarán a las diferencias temporales cuando se reviertan, con base en las leyes promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha

del reporte. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si existe un derecho legalmente exigible para compensar los activos y pasivos fiscales causados, y corresponden a impuesto sobre la renta gravado por la misma autoridad fiscal y a la misma Entidad fiscal, o sobre diferentes Entidades fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales causados sobre una base neta o sus activos y pasivos fiscales se materializan simultáneamente.

Se reconoce un activo diferido por pérdidas fiscales por amortizar, créditos fiscales y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que en el futuro se disponga de utilidades gravables contra las cuales se puedan aplicar. Los activos diferidos se revisan a la fecha de reporte y se reducen en la medida en que la realización del correspondiente beneficio fiscal ya no sea probable.

n) Provisiones

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

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

Las provisiones se determinan descontando los flujos de efectivo futuros esperados usando una tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones correspondientes al valor temporal del dinero que el mercado cotice (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material), así como el riesgo específico del pasivo correspondiente. La reversión del descuento se reconoce como costo financiero.

o) Cuentas por pagar por adquisición de terrenos

La Entidad ha celebrado contratos para adquirir terrenos, pagaderos principalmente en pesos mexicanos que no generan intereses, y con vencimientos a corto plazo.

p) 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.

q) Moneda funcional y 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 2021 y 2020, los saldos y transacciones en moneda extranjera no son significativas.

r) Depósitos para viviendas

Los depósitos para viviendas representan los recursos recibidos de los clientes por concepto de apartados recibidos durante la etapa de preventa.

s) Utilidad básica por acción y diluida

La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La utilidad por acción diluida se determina ajustando la participación controladora y las acciones ordinarias. La utilidad básica es igual a la utilidad diluida debido a que no existen transacciones que pudieran potencialmente diluir la utilidad.

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]

Resumen de las principales políticas contables-

- a) Bases de consolidación de estados financieros
 - i) Subsidiarias

Los estados financieros consolidados comprenden los estados financieros de la Controladora y sus sociedades subsidiarias al 31 de diciembre de 2021 y 2020. 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 involucramiento 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 de 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 beneficios o pérdidas y cada uno de los componentes de otros resultados, son atribuidos a los propietarios de las acciones de la Entidad y a la 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 de la Entidad se eliminan de forma íntegra en el proceso de consolidación. Las pérdidas se eliminan solo en la medida de que no existan indicios de deterioro.

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.

La participación accionaria de la Entidad en el capital contable de sus subsidiarias se muestra a continuación:

Actividad Entidad a sep. 2022 a dic. 2021

Diseño, promoción y venta de viviendas de interés social, nivel medio y residencial. Cadu Inmobiliaria, S.A. de C.V. 99.99 99.99

Inmobiliaria Tusal, S.A. de C.V. 99.95 99.95

Cadurma, S.A. de C.V. 98.00 98.00

Casas Duraderas del Centro, S.A. de C.V. 99.99 99.99

Casas Duraderas del Sur, S.A. de C.V. 99.99 99.99

Caduem, S.A. de C.V. 95.00 95.00

Cadu Residencias, S.A. de C.V. 99.99 85.00

Inmoccidente, S.A de C.V. 99.99 99.99

Viviendas de Subastas Restauradas, S.A. de C.V. 99.99 99.99

Fideicomiso Número 4378 Tulum 20.00

Urbanización de todo tipo de desarrollos inmobiliarios, comerciales, industriales, así como de obra pública e interconexión con redes de distribución de servicios públicos como agua potable, drenaje, electrificación, entre otros. Urbanizadora ASPA, S.A. de C.V. 99.99 99.99

Suministros Concretora, S.A. de C.V. 99.99 99.99

Urbarima, S.A. de C.V. 98.00 98.00

Urvael, S.A. de C.V. 99.99 99.99

Urbamer, S.A. de C.V. 99.99 99.99

Urbacdc, S.A. de C.V. 99.99 99.99

Villa Urbanizadora, S.A. de C.V. 95.00 95.00

Subastas y Licitaciones del Altiplano, S.A de C.V. 99.99 99.99

Construcción de todo tipo de bienes inmuebles, ya sea comerciales y habitaciones, de cualquier material.

Construcciones Punta Cancún, S.A. de C.V. 99.99 99.99

Edificaciones Riviera Maya, S.A. de C.V. 98.00 98.00

Construcciones de Montejo, S.A. de C.V. 99.99 99.99

Inmobiliaria Especializada Vael, S.A. de C.V. 99.99 99.99

Villa Edificadora, S.A. de C.V. 95.00 95.00

Edificas del Bajío, S.A. de C.V. 99.99 99.99

Ecoviviendas Tapatías, S.A. de C.V. 99.99 99.99

Progresando y Creciendo, S.A. de C.V. 51.00 51.00

Inmobilia Administradora de Capital, S.A. de C.V. 99.99 99.99

Servicios administrativos y de personal Urbamer, S.A. de C. V.

99.99 99.99

Administración de Personal Nuevos Horizontes, S.A. de C.V. - -

La Mejor Vivienda, S.A. de C.V. - -

Todas las subsidiarias están domiciliadas en México.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Entidad no decretó dividendos.

ii) Inversión en asociada

Las participaciones de la Entidad en las inversiones contabilizadas bajo el método de participación incluyen las participaciones en una compañía asociada.

Una asociada es una entidad sobre la que la Entidad tiene una influencia significativa pero no control o control conjunto, de sus políticas financieras y de operación.

La participación en asociada se contabiliza usando el método de participación. Inicialmente se reconocen al costo, que incluye los costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, los estados financieros consolidados incluyen la participación de la Entidad en los resultados de la inversión contabilizada bajo el método de participación, hasta la fecha en que la influencia significativa o el control conjunto cesan.

iii) Participaciones no controladoras

Las participaciones no controladoras se miden inicialmente a la participación proporcional de los activos netos identificados de la adquiriente a la fecha de la adquisición.

b) Intereses en operaciones conjuntas (fideicomisos de terrenos para el desarrollo de fraccionamientos)

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

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

-Sus activos.

-Sus pasivos.

-Sus ingresos por la venta de las casas derivan de la operación conjunta.

-Sus gastos.

La Entidad contabiliza los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados con su participación en una operación conjunta de conformidad con las NIIF, sólo en la parte correspondiente al acuerdo de operación conjunta respectivo.

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 ingresos provenientes de venta de viviendas principalmente e ingresos por venta de terrenos y soluciones habitacionales en una menor proporción.

La Entidad reconoce los ingresos por venta de viviendas y terrenos cuando transfiere el control de los inmuebles, lo cual sucede cuando estas son entregadas a los adquirientes, y se obtiene la aceptación del inmueble adquirido, y no existe una obligación de desempeño pendiente de concluir por parte de la Entidad.

Los incentivos y otras promociones comerciales relacionados con las ventas de casas habitación, terrenos y soluciones habitacionales, son reconocidos netos de los ingresos correspondientes 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 soluciones habitacionales se reconocen como ingresos cuando se cumple con la obligación de desempeño, y el cliente acepta los trabajos efectuados a las unidades habitacionales y no existe una obligación de desempeño pendiente de concluir por parte de la Entidad.

Las cantidades recibidas antes que el trabajo haya sido ejecutado se incluyen en el estado consolidado de situación financiera, como un pasivo, como depósitos para viviendas.

d) Beneficios a los empleados

Beneficios a los empleados a corto plazo

Los beneficios a los empleados a corto plazo son reconocidos como gasto cuando se presta el servicio relacionado. Se reconoce una obligación por el monto que se espera pagar si la Entidad posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad.

Planes de aportaciones definidas

Las obligaciones por aportaciones a planes de aportaciones definidas se reconocen como gasto a medida que se presta el servicio relacionado. Las aportaciones pagadas por adelantado son reconocidas como un activo en la medida que esté disponible un reembolso de efectivo o una reducción en los pagos futuros.

Planes de beneficios definidos

La obligación neta de la Entidad relacionada con planes de beneficios definidos se calcula separadamente para cada plan estimando el importe del beneficio futuro que los empleados han ganado en el período actual y en períodos anteriores, descontando ese importe y deduciendo el valor razonable de los activos del plan.

El cálculo de las obligaciones por beneficios definidos es efectuado anualmente por un actuario calificado usando el método de unidad de crédito proyectada. Cuando el cálculo resulta en un posible activo para la Entidad, el activo reconocido se limita al valor presente de los beneficios económicos disponibles en la forma de reembolsos futuros del plan o reducciones en las futuras aportaciones al mismo.

Para calcular el valor presente de los beneficios económicos, se debe considerar cualquier requerimiento de financiación mínimo.

Las nuevas mediciones del pasivo por beneficios netos definidos, que incluye las ganancias y pérdidas actuariales, el rendimiento de los activos del plan (excluidos los intereses) y el efecto del techo del activo (si existe, excluido el interés), se reconocen de inmediato en otros resultados integrales. La Entidad determina el gasto (ingreso) neto por intereses por el pasivo (activo) por beneficios definidos neto del período aplicando la tasa de descuento usada para medir la obligación por beneficios definidos al comienzo del período anual al pasivo (activo) por beneficios definidos netos, considerando cualquier cambio en el pasivo (activo) por beneficios definidos netos durante el período como resultado de aportaciones y pagos de beneficios. El gasto neto por intereses y otros gastos relacionados con los planes de beneficios definidos se reconocen en resultados.

Otros beneficios a los empleados a largo plazo

La obligación neta de la Entidad en relación con beneficios a los empleados a largo plazo es el importe del beneficio futuro que los empleados han ganado a cambio de sus servicios en el período actual y en períodos anteriores. El beneficio es descontado para determinar su valor presente. Las nuevas mediciones se reconocen en resultados en el período en que surgen.

Beneficios por terminación

Los beneficios por terminación son reconocidos como gasto cuando la Entidad no puede retirar la oferta relacionada con los beneficios y cuando la Entidad reconoce los costos de reestructuración. Si no se espera liquidar los beneficios en su totalidad dentro de los 12 meses posteriores al término del período sobre el que se informa, estos se descuentan.

e) Instrumentos financieros

I. Reconocimiento y medición inicial

Los activos y pasivos financieros - incluyendo cuentas por cobrar y pagar - se reconocen inicialmente cuando estos activos se originan o se adquieren, o cuando estos pasivos se emiten o asumen, ambos contractualmente. Los activos y los pasivos financieros (a menos que sea una cuenta por cobrar o por pagar sin un componente de financiamiento significativo) se miden y reconocen inicialmente a su valor razonable más, en el caso de activos o pasivos financieros no medidos a valor razonable con cambios en éste, llevados a través de resultado integral, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión, cuando en lo subsecuente se midan a su costo amortizado. Una cuenta por cobrar sin un componente de financiamiento significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

II. Clasificación y medición posterior

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si la Entidad cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa, posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

-el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y

-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.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

-el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y

-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.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, la Entidad puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. En el reconocimiento inicial, la Entidad puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio

La Entidad realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye lo que se muestra a continuación.

-las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;

-cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia de la Entidad;

-los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;

-cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y

-la frecuencia, el valor y el momento de las ventas en períodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para desreconocimiento no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo de la Entidad de los activos.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses

Para propósitos de esta evaluación, el ‘principal’ se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El ‘interés’ se define como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, la Entidad considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, la Entidad considera lo que se muestra a continuación:

- hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
 - términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
 - características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho de la Entidad a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas

Activos financieros al costo amortizado - Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

Pasivos financieros: Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

III. Baja contable

Activos financieros

La Entidad da de baja contable un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

Pasivos financieros

La Entidad da de baja contable un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. La Entidad también da de baja contable un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja contable de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

IV. Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando la Entidad tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

f) Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y con riesgos de poca importancia por cambios en su valor.

g) 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.

Para las reservas territoriales que no cuentan actualmente con un proyecto en desarrollo, el costo unitario está representado por el costo de adquisición, más los costos directamente incurridos en su adquisición.

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

El costo unitario estimado para cada vivienda en desarrollo es determinado por la suma de los costos acumulados invertidos y los costos estimados por incurrir en cada proyecto, divididos entre el total de las viviendas a construir y se utiliza para estimar el valor neto de realización de los inventarios inmobiliarios en proceso y determinar si existe algún potencial deterioro.

La Entidad evalúa al final de cada periodo de reporte, la necesidad de una reserva de valuación por cada proyecto, al comparar el valor en libros del inventario contra el valor de realización (precio de venta menos gastos de venta y costos estimados para concluir el activo).

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.

En adición, cuando la Entidad realiza anticipos para la compra de reservas territoriales o para la ejecución de servicios de construcción de sus desarrollos, o a fideicomisos para el desarrollo de terrenos, los pagos efectuados por estos conceptos se registran dentro del rubro pagos anticipados, atendiendo a la fecha en la que espera sean realizados (circulante o no circulante).

h) Propiedades de inversión

Cuando el uso de una propiedad cambia de ocupada por el dueño a propiedades de inversión, esta es valorizada al valor razonable y reclasificada como propiedad de inversión. Cualquier ganancia resultante de esta nueva medición se reconocerá en resultados en la medida en que revierta una pérdida por deterioro del valor previo para esa propiedad específica, reconociendo cualquier ganancia restante en otros resultados integrales y presentándolo en la reserva de revaloración. Cualquier pérdida se reconoce en resultados. No obstante, en la medida que un importe está incluido en el excedente de revalorización para esa propiedad, la pérdida se reconoce en otro resultado integral y reduce el excedente de revalorización dentro del patrimonio.

i) 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 fecha de reporte, 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
Maquinaria	10 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario, herramientas y equipo	10 años
Equipo de cómputo	3.33 años

Las mejoras a inmuebles arrendados se deprecian al menor de su vida útil o la vigencia del contrato de arrendamiento.

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.

j) Costos por préstamos

Los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la 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.

k) Arrendamientos

En el momento de celebración de un contrato, la Entidad evalúa si dicho contrato es o contiene un arrendamiento. Un contrato es o contiene un arrendamiento si dicho contrato conlleva el derecho a controlar el uso de un activo identificable por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

i. Arrendatario

Al comienzo o en la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Entidad asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento o servicio sobre la base de sus precios independientes relativos. Sin embargo, para los arrendamientos de propiedades, la Entidad ha elegido no separar los componentes que no son de arrendamiento y contabilizar los componentes de arrendamiento y los que no son de arrendamiento, como un solo componente de arrendamiento.

La Entidad reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, más los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos para desmantelar o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

Posteriormente, el activo por derecho de uso se depreció posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final del plazo del arrendamiento, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente a la Entidad al final del plazo del arrendamiento o el costo del activo por derecho de uso refleja que la Entidad ejercerá una opción de compra. En ese caso, el activo por derecho de uso se depreciará a lo largo de la vida útil del activo subyacente, que se determina sobre la misma base que los de propiedades y equipo. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro, si corresponde, y se ajusta por ciertas nuevas valuaciones del pasivo por arrendamiento como cambios en el monto de la renta por ajuste de inflación.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no han sido pagados en la fecha de inicio, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no puede determinarse fácilmente, la tasa incremental de financiamiento de la Entidad. Generalmente, la Entidad usa su tasa de interés incremental como tasa de descuento.

La Entidad determina su tasa incremental de financiamiento obteniendo tasas de interés de varias fuentes de financiamiento externo y realiza ciertos ajustes para reflejar los términos del arrendamiento (como plazo del arrendamiento y moneda en que se encuentran denominados los pagos) y el tipo de activo arrendado.

Los pagos de arrendamiento incluidos en la valuación del pasivo por arrendamiento comprenden lo siguiente:

- pagos fijos, incluidos los pagos en sustancia fijos;
- pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, inicialmente valuados utilizando el índice o la tasa en la fecha de inicio;
- importes que se espera pagar bajo una garantía de valor residual; y

–el precio de ejercicio bajo una opción de compra que la Entidad está razonablemente segura de ejercer, los pagos de arrendamiento en un período de renovación opcional si la Entidad está razonablemente segura de ejercer una opción de extensión y las sanciones por la terminación anticipada de un arrendamiento a menos que la Entidad esté razonablemente segura de no terminar antes de tiempo.

El pasivo por arrendamiento se valúa al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se vuelve a valuar cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que surgen de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación de la Entidad, del monto que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, si la Entidad cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, extensión o terminación o si hay un pago en sustancia fijo de arrendamiento modificado. Cuando el pasivo por arrendamiento se vuelve a valuar de esta manera, se realiza un ajuste correspondiente al importe en libros del activo por derecho de uso, o se registra en resultados si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

La Entidad presenta activos de derecho de uso que no cumplen con la definición de propiedad de inversión y pasivos por arrendamiento en pasivos por arrendamiento en el estado de situación financiera.

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

La Entidad ha decidido no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos para arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos a corto plazo, incluidos equipos de TI. La Entidad reconoce los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

ii. Arrendador

Al momento de celebración o modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Entidad asigna la contraprestación correspondiente a cada componente del arrendamiento, sobre la base de su precio unitario relacionado.

Cuando la Entidad actúa como arrendador, determina al inicio del arrendamiento si cada arrendamiento constituye un arrendamiento capitalizable o un arrendamiento operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, la Entidad realiza una evaluación general para determinar si el arrendamiento transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios correspondientes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, entonces el arrendamiento constituye un arrendamiento capitalizable; de lo contrario, representa un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, la Entidad considera ciertos indicadores tales como evaluar si el arrendamiento es por un período de tiempo equiparable a la mayor parte de la vida económica del activo.

Cuando la Entidad es un arrendador intermedio, se contabiliza su participación en el arrendamiento principal y en el subarrendamiento por separado. Evalúa la clasificación de un subarrendamiento tomando como referencia el activo por derechos de uso que surge del arrendamiento principal y no con respecto al activo subyacente. Si el arrendamiento principal es un arrendamiento de corto plazo para el cual la Entidad aplica la excepción descrita anteriormente, entonces se clasifica el subarrendamiento como un arrendamiento operativo.

Si un acuerdo incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, entonces la Entidad aplica la NIIF 15 para asignar la contraprestación establecida en el contrato.

La Entidad aplica la baja de cuentas y los requerimientos de deterioro establecidos en la NIIF 9, a la inversión neta en el arrendamiento. Adicionalmente, la Entidad regularmente revisa el estimado de los valores residuales no garantizados utilizados en la determinación de la inversión bruta del arrendamiento.

La Entidad reconoce los pagos de los arrendamientos clasificados como operativos, como un ingreso en una base lineal respecto del plazo del arrendamiento como parte de los ingresos por arrendamientos.

1) Deterioro

Instrumentos financieros y activos del contrato

La Entidad reconoce estimaciones de pérdidas crediticias esperadas por los activos financieros medidos al costo amortizado.

La Entidad mide las estimaciones de pérdidas por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide como el importe de las pérdidas crediticias esperadas de doce meses:

-Saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Las estimaciones de pérdidas por cuentas por cobrar comerciales y activos del contrato siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Entidad considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esto incluye información cuantitativa y cualitativa y análisis, basados en la experiencia histórica de la Entidad y en una evaluación de crédito informada e incluyendo información prospectiva.

La Entidad asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 150 días, con excepción de los casos en que la Entidad tenga información de que el riesgo no se ha incrementado significativamente.

La Entidad considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

-no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo a la Entidad, sin un recurso por parte de la Entidad tal como acciones para la ejecución de la garantía (si existe alguna); o
-el activo financiero tiene una mora de 90 días, o bien cuando la Entidad tenga información razonable y respaldada para considerar que un plazo mayor es un criterio más apropiado.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero, sobre eventos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de los estados financieros (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses). El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que la Entidad está expuesta al riesgo de crédito.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por la probabilidad de las pérdidas crediticias y se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la Entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Activos financieros con deterioro crediticio

A la fecha de los estados financieros, la Entidad evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene “deterioro crediticio” cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 150 días;
- la reestructuración de un préstamo o adelantos por parte de la Entidad en términos que ésta no consideraría de otra manera;
- es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Presentación de la estimación para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera.

Las estimaciones de pérdida para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

Cancelación

El importe en libros bruto de un activo financiero es castigado (parcialmente o por completo) en la medida que no existe una posibilidad realista de recuperación. Para los clientes individuales, normalmente la Entidad tiene una política de cancelación del valor bruto en libros cuando el activo financiero tiene un vencimiento de 150 días, basada en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a acciones legales a fin de cumplir con los procedimientos de la Entidad para la recuperación de los importes adeudados.

(ii) Activos no financieros

En cada fecha de presentación, la Entidad revisa los importes en libros de sus activos financieros (distintos de inventarios inmobiliarios y activos por impuestos diferidos) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en entidades de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivados de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o UGE excede su importe recuperable.

m) Impuestos a la utilidad

Impuestos a la utilidad del período

El Impuesto Sobre la Renta (ISR) incluye el impuesto causado y el impuesto diferido. El impuesto causado y el impuesto diferido se reconocen en resultados, excepto que correspondan a una combinación de negocios, o partidas reconocidas directamente en el capital contable u otros resultados integrales.

El ISR causado es el impuesto que se espera pagar. El ISR a cargo por el ejercicio se determina de acuerdo con los requerimientos legales y fiscales para las compañías en México, aplicando las tasas de impuestos promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte, y cualquier ajuste al impuesto a cargo respecto a años anteriores.

El ISR diferido se registra de acuerdo con el método de activos y pasivos, el cual compara los valores contables y fiscales de los activos y pasivos de las Compañías y se reconocen impuestos diferidos (activos o pasivos) respecto a las diferencias temporales entre dichos valores. No se reconocen impuestos por las siguientes diferencias temporales: el reconocimiento inicial de activos y pasivos en una transacción que no sea una adquisición de negocios y que no afecte al resultado contable ni fiscal, y diferencias relativas a inversiones en subsidiarias y asociada en la medida en que la Entidad pueda controlar la fecha de reversión y es probable que no se revertirán en un futuro previsible.

Los impuestos diferidos se calculan utilizando las tasas que se espera se aplicarán a las diferencias temporales cuando se reviertan, con base en las leyes promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si existe un derecho legalmente exigible para compensar los activos y pasivos fiscales causados, y corresponden a impuesto sobre la renta gravado por la misma autoridad fiscal y a la misma Entidad fiscal, o sobre diferentes Entidades fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales causados sobre una base neta o sus activos y pasivos fiscales se materializan simultáneamente.

Se reconoce un activo diferido por pérdidas fiscales por amortizar, créditos fiscales y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que en el futuro se disponga de utilidades gravables contra las cuales se puedan aplicar. Los activos diferidos se revisan a la fecha de reporte y se reducen en la medida en que la realización del correspondiente beneficio fiscal ya no sea probable.

n) Provisiones

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

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

Las provisiones se determinan descontando los flujos de efectivo futuros esperados usando una tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones correspondientes al valor temporal del dinero que el mercado cotice (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material), así como el riesgo específico del pasivo correspondiente. La reversión del descuento se reconoce como costo financiero.

o) Cuentas por pagar por adquisición de terrenos

La Entidad ha celebrado contratos para adquirir terrenos, pagaderos principalmente en pesos mexicanos que no generan intereses, y con vencimientos a corto plazo.

p) 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.

q) Moneda funcional y 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 2021 y 2020, los saldos y transacciones en moneda extranjera no son significativas.

r) Depósitos para viviendas

Los depósitos para viviendas representan los recursos recibidos de los clientes por concepto de apartados recibidos durante la etapa de preventa.

s) Utilidad básica por acción y diluida

La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La utilidad por acción diluida se determina ajustando la participación controladora y las acciones ordinarias. La utilidad básica es igual a la utilidad diluida debido a que no existen transacciones que pudieran potencialmente diluir la utilidad.

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

Los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la 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.

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]

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 antes de impuestos a la utilidad 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.

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

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.

Para las reservas territoriales que no cuentan actualmente con un proyecto en desarrollo, el costo unitario está representado por el costo de adquisición, más los costos directamente incurridos en su adquisición.

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

El costo unitario estimado para cada vivienda en desarrollo es determinado por la suma de los costos acumulados invertidos y los costos estimados por incurrir en cada proyecto, divididos entre el total de las viviendas a construir y se utiliza para estimar el valor neto de realización de los inventarios inmobiliarios en proceso y determinar si existe algún potencial deterioro

La Entidad evalúa al final de cada periodo de reporte, la necesidad de una reserva de valuación por cada proyecto, al comparar el valor en libros del inventario contra el valor de realización (precio de venta menos gastos de venta y costos estimados para concluir el activo).

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.

En adición, cuando la Entidad realiza anticipos para la compra de reservas territoriales o para la ejecución de servicios de construcción de sus desarrollos, o a fideicomisos para el desarrollo de terrenos,

los pagos efectuados por estos conceptos se registran dentro del rubro pagos anticipados, atendiendo a la fecha en la que espera sean realizados (circulante o 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 fecha de reporte, 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
Maquinaria	10 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario, herramientas y equipo	10 años
Equipo de cómputo	3.33 años

Las mejoras a inmuebles arrendados se deprecian al menor de su vida útil o la vigencia del contrato de arrendamiento.

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 30 de septiembre de 2022 la empresa no cuenta con instrumentos financieros derivados.

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

Al 30 de septiembre de 2022 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 tuvieran 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 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 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]

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 pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.

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

Impuestos a la utilidad 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 desarrolló 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 desprendérse 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 diciembre de 2021 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. 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.

Especificamente:

- 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 satisface 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.

Acontecimientos recientes:

En los próximos días se formalizará el refincamiento del crédito del desarrollo BLUME, que vence en el 4T22, con lo que mejoraremos el perfil de vencimiento de nuestra deuda.

El 24 de octubre de 2022, HR Ratings ratificó la calificación de largo y corto plazo de HR BBB y HR3 de Corpovael S.A.B. de C.V. Asimismo, HR Ratings ratificó la calificación de HR BBB de las emisiones “CADU18” y “CADU19”, y de HR A+ de “CADU20V”, manteniendo una perspectiva estable para todas las calificaciones.

El 5 de septiembre de 2022, Verum cambió de ‘A-/M’ a ‘BBB/M’ y de ‘2/M’ a ‘3/M’ las calificaciones corporativas para el largo plazo y el corto plazo, respectivamente, de Corpovael, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias. Por lo anterior, las calificaciones de las emisiones “CADU18” y “CADU19” cambiaron de ‘A-/M’ a ‘BBB/M’ y la de “CADU20V” de ‘AA-/M’ a ‘A/M’.

A principios de septiembre de 2022, CADU reenvío los reportes trimestrales correspondientes al 1T22 y 2T22, con el objetivo de que estos reflejaran con mayor precisión los ajustes de auditoría del ejercicio 2021.

El 23 de agosto de 2022, CADU anunció el levantamiento de la suspensión de la cotización de sus valores, toda vez que el 22 de agosto fueron aprobados, por la Asamblea de Accionistas, los Estados Financieros del ejercicio 2021 y el dictamen de los auditores externos.

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