Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2
[110000] Información general sobre estados financieros 10
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 11
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 13
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos 14
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto 16
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual 18
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior 21
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera 24
[700002] Datos informativos del estado de resultados 25
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses 26
[800001] Anexo - Desglose de créditos 27
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera 29
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto 30
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados 31
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable 32
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos 36
[800500] Notas - Lista de notas 37
[800600] Notas - Lista de políticas contables 48
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 57

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Culiacán, Sinaloa, a 29 de abril 2022. Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. (“Homex” o “la Compañía”) (BMV: HOMEX), empresa dedicada al desarrollo de proyectos de vivienda propios y a la prestación de servicios integrales para el desarrollo, construcción y venta de vivienda de interés social, vivienda media y residencial en México, reportó hoy sus resultados financieros, al Primer Trimestre terminado el 31 de marzo de 2022[1].

Eventos Relevantes:

- Durante el Primer Trimestre de 2022, el volumen total de viviendas entregadas fue de 221 viviendas donde el volumen de proyectos de servicios integrales para el desarrollo de vivienda representó 64% y el volumen de proyectos propios representó 36%.

- Durante el Primer Trimestre de 2022 la Compañía registró un total de ingresos por $285.2 millones, donde los ingresos por proyectos propios totalizaron $46.4 millones y los ingresos por servicios integrales para el desarrollo de vivienda $207.4; así mismo se registraron $31.4 millones de otros ingresos.

- El precio promedio de las viviendas entregadas, tanto en proyectos propios como en proyectos por servicios integrales para el desarrollo de vivienda, fue de $1.1 millones reflejando un mayor enfoque de la Compañía en el segmento de vivienda media y residencial.

- La Utilidad Neta al 31 de marzo de 2022 totalizó $58.6 millones.

Comentario del Director General:

José Alberto Baños, director general de Homex, comentó en relación a los resultados del primer trimestre de 2022: Hemos iniciado el año con 7 proyectos en operación y planeamos arrancar 5 proyectos adicionales de servicios integrales para el desarrollo de vivienda en los siguientes trimestres del año. Durante el trimestre logramos la venta de 221 unidades una disminución de 32% comparado con el mismo periodo del año anterior, sin embargo logramos un crecimiento en ingresos de 11% respaldado por una mezcla de viviendas enfocada en el segmento de vivienda media y residencial, así como por el registro de otros ingresos relacionados al diseño de proyectos. En lo que respecta a nuestros márgenes obtuvimos un margen bruto de 15% donde el margen de viviendas de proyectos propios fue 22.0%. Mantener nuestros márgenes será nuestro principal reto para este año, derivado de la constante presión en los precios de insumos tales como acero, cemento, y otros. Sin embargo confiamos en que estamos siguiendo la estrategia correcta al enfocar nuestros proyectos a segmentos con menor sensibilidad al incremento en precios y con una demanda sostenible. Por último, confiamos en que lograremos un crecimiento en nuestros ingresos de acuerdo a nuestro Plan de Negocios para 2022.

[1] A menos que se indique lo contrario, todas las cifras no auditadas, están presentadas en miles de pesos mexicanos de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) ó IFRS por sus siglas en inglés

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

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. es una compañía verticalmente integrada enfocada en los sectores de vivienda de interés social y vivienda media en México.

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

La estrategia y objetivo del equipo directivo de Homex es el ser una empresa transparente, rentable y líder en el sector de vivienda en México para generar valor a nuestros grupos de interés, al mismo tiempo que contribuimos con el desarrollo de México, dentro de un marco de óptimo gobierno corporativo.

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

Factores de riesgo relacionados con nuestras actividades

La incapacidad de dar cumplimiento a las diversas obligaciones operativas y / o financieras previstas en los contratos celebrados con acreedores.

La disminución de los créditos hipotecarios otorgados por las entidades financieras del sector público y privado, de los cuales dependemos, o los retrasos en el desembolso de dichos créditos, así como cambios en las Políticas de Vivienda, podrían dar como resultado una disminución en ventas e ingresos.

Una desaceleración de la economía nacional podría limitar la disponibilidad de financiamiento de parte del sector privado en México, el cual es esencial para nuestras ventas de vivienda media, lo que a su vez podría dar como resultado una disminución en ventas e ingresos.

Los resultados de operación están sujetos a la estacionalidad de la industria.

En un futuro, la dificultad para encontrar terrenos idóneos o los aumentos en los precios de éstos podría incrementar nuestro costo de ventas y reducir nuestras utilidades.

Los aumentos en los precios de las materias primas podrían dar como resultado un incremento en el costo de ventas y una disminución en nuestras utilidades netas.

La pérdida de nuestros ejecutivos clave podría ocasionar que se interrumpieran nuestras operaciones.

La incapacidad para atraer y retener trabajadores calificados, cambios en las leyes y aspectos laborales podrían afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

La competencia de otros desarrolladores de vivienda podría dar como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos.

Las condiciones económicas adversas en México y otros mercados emergentes podrían afectarnos de manera adversa.

Los cambios a las regulaciones en materia de construcción y uso de suelo a los que estamos sujetos podrían ocasionar retrasos en la construcción y, consecuentemente, un aumento en nuestros costos.

Los cambios a leyes y reglamentos en materia ambiental a que estamos sujetos podrían ocasionar retrasos en la construcción y, consecuentemente, un aumento en los costos.

Los desarrollos en proceso de construcción que no están asegurados podrían sufrir siniestros, lo que podría ocasionarnos pérdidas significativas.

Una reducción en las distribuciones pagadas por nuestras subsidiarias operativas podría limitar nuestra capacidad para pagar dividendos y cumplir con nuestras obligaciones de deuda.

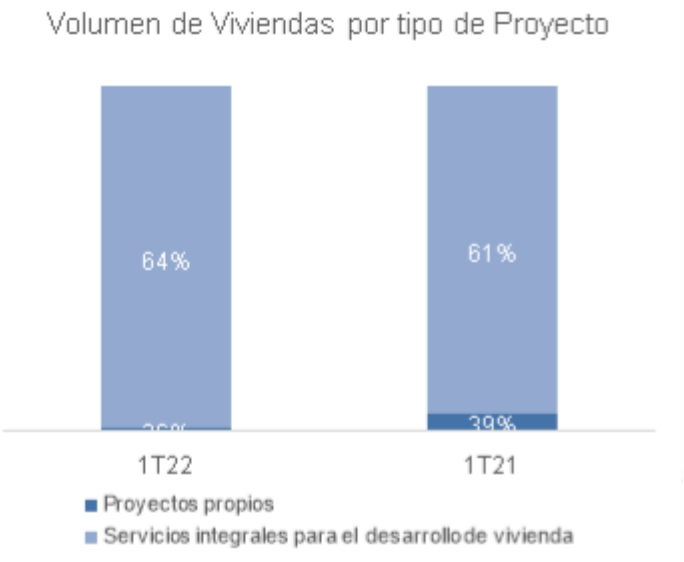
No podemos predecir el impacto que las cambiantes condiciones climáticas, incluyendo las correspondientes repercusiones legales, reglamentarias y sociales, podrían tener en nuestro negocio.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Presencia Geográfica. Al 31 de marzo de 2022, Homex tenía operaciones en 7 proyectos localizados en 5 ciudades de la República Mexicana.

Volumen: Durante el Primer Trimestre de 2022, el volumen total de vivienda s entregadas fue de 221 unidades, un decremento de 32% comparado con 327 unidades durante el Primer Trimestre de 2021.

Para el Primer Trimestre de 2022, el volumen de viviendas entregadas por servicios de construcción, totalizaron 141 unidades o 64% del total del volumen escriturado. El volumen



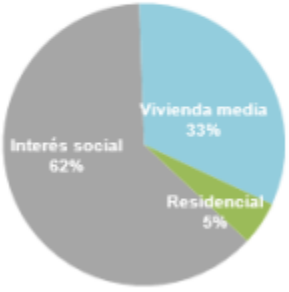
de vivienda residencial representó 87% del total de viviendas entregadas, mientras que el 13% correspondió al segmento de vivienda media.

Las viviendas entregadas por proyectos propios totalizaron 80 unidades o 36% del total del volumen escriturado. El volumen en el segmento de interés social de proyectos propios representó 62%. El volumen de vivienda media y residencial representó 38% del total del volumen durante el Primer Trimestre de 2022.

VOLUMEN					
	1T22	% del Total	1T21	% del Total	Variación 1T22 / 1T21
Venta de viviendas por proyectos propios					
Interés social (de $109 mil hasta $486 mil)	50	23 %	95	29 %	-47 %
Vivienda media (desde $486,001 hasta $851,000 mil)	26	12 %	29	9 %	-10 %
Vivienda residencial (desde $851,001 mil en adelante)	4	2 %	3	1 %	33 %
Servicios de construcción					
Interés social (de $109 mil hasta $486 mil)	-	-	29	9 %	-100 %
Vivienda media (desde $486,001 hasta $851,000 mil)	18	8 %	48	15 %	-63 %
Vivienda residencial (desde $851,001 mil en adelante)	123	56 %	123	38 %	-
Total Volumen	221	100 %	327	100 %	-32 %

Proyectos Propios

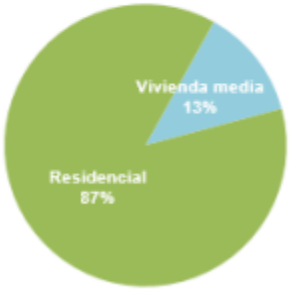
Unidades Vendidas por Segmento 1T22



Porcentaje de participación considerando un volumen de 80 unidades

Servicios integrales para el desarrollo de vivienda

Unidades Vendidas por Segmento 1T22



Porcentaje de participación considerando un volumen de 141 unidades

El precio promedio por proyectos propios: Para las viviendas entregadas durante el Primer Trimestre de 2022 fue de $580 mil, un incremento de 36% al compararlo con el Primer Trimestre de 2021. El aumento en el precio promedio de Homex fue derivado principalmente de un crecimiento de 53% en el segmento de vivienda media el cual aumentó a $580 mil de $426 mil.

PRECIO PROMEDIO POR PROYECTOS PROPIOS			
(Miles de pesos)	1T22	1T21	Variación 1T22 / 1T21
Vivienda de interés social	440	365	21 %
Vivienda media	537	535	0 %
Vivienda residencial	2,610	1,711	53 %
Precio promedio para todas las viviendas	580	426	36 %

Precio promedio considerando un volumen de 80 unidades al 31 de marzo de 2022 y 127 al 31 de marzo de 2021.

El precio promedio por servicios de construcción: Para las viviendas entregadas durante el Primer Trimestre de 2022 fue de $1.5 millones, un aumento de 77% al compararlo con $831mil durante el Primer Trimestre de 2021.

PRECIO PROMEDIO POR SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN			
(Miles de pesos)	1T22	1T21	Variación 1T22 / 1T21
Vivienda de interés social	-	453	N/A
Vivienda media	719	651	10 %
Vivienda residencial	1,619	1,727	-6 %
Precio promedio para todas las viviendas	1,471	831	77 %

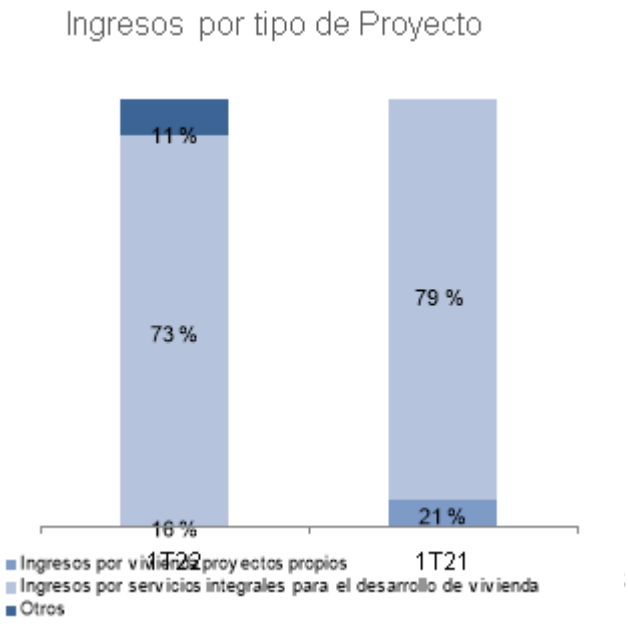
Precio promedio considerando un volumen de 141 unidades al 31 de marzo de 2022 y 200 al 31 de marzo de 2021.

Financiamiento Hipotecario. Para el Primer Trimestre de 2022, la principal fuente de financiamiento de los clientes de vivienda de la Compañía en proyectos propios fue INFONAVIT, la cual representó el 73% del total de las fuentes de financiamiento para los clientes de los proyectos de la Compañía, seguido por FOVISSSTE que representó 11%.

TIPO DE FINANCIAMIENTO				
	1T22	% del Total	1T21	% del Total
INFONAVIT	103	47 %	179	55 %
FOVISSSTE	27	12 %	33	10 %
Instituciones financieras	60	27 %	56	17 %
Otros	31	14 %	59	18 %
TOTAL	221	100 %	327	100 %

Resultados Financieros:

Total Ingresos: Durante el Primer Trimestre del 2022, la Compañía registró un total de ingresos por $285.2 millones, derivado, principalmente, de los ingresos por servicios integrales para el desarrollo de vivienda los cuales totalizaron $207.4 millones o 73% del total de ingresos. Para los tres meses concluidos al 31 de marzo de 2022, el ingreso por proyectos propios totalizó $46.4 millones o 16% del total de ingresos.



CLASIFICACIÓN DE INGRESOS					
(Miles de pesos)	1T22	% del Total	1T21	% del Total	Variación 1T22 / 1T21
Ingresos por vivienda proyectos propios	46,395	16 %	54,150	21 %	-14 %
Ingresos por servicios integrales para el desarrollo de vivienda	207,436	73 %	202,504	79 %	2 %
Ingresos por diseño de proyectos	31,381	11 %	302	0 %	10291 %
Total de ingresos	285,212	100 %	256,956	100 %	11 %

Utilidad Bruta: Para los tres meses concluidos al 31 de marzo de 2022, se obtuvo una utilidad bruta de $42.4 millones con un margen bruto de 14.9%, comparado con una utilidad bruta de $22.0 millones y un margen bruto de 8.6% durante el Primer Trimestre del 2021.

El margen bruto por las operaciones de vivienda de proyectos propios fue de 22.0%. El margen bruto por los servicios integrales para el desarrollo de vivienda fue de 8.5%.

UTILIDAD BRUTA / MARGEN BRUTO					
(Miles de pesos, %)	1T22	% del Total	1T21	% del Total	Variación 1T22 / 1T21
Utilidad Bruta					
Ingresos por vivienda proyectos propios	10,184	24 %	13,256	60 %	-23 %
Servicios integrales para el desarrollo de vivienda	17,636	42 %	15,817	72 %	12 %
Otros	14,552	34 %	(6,998)	-32 %	-308 %
TOTAL	42,372	100 %	22,075	100 %	92 %
Margen Bruto					
Ingresos por vivienda proyectos propios	22.0 %	147.8 %	24.5 %	285.0 %	(25)
Servicios integrales para el desarrollo de vivienda	8.5 %	57.2 %	7.8 %	90.9 %	7
Otros	-15.6 %	-105.0 %	-23.7 %	-275.9 %	81
TOTAL	14.9 %	100.0 %	8.6 %	100.0 %	63

Utilidad (pérdida) de Operación: Durante el Primer Trimestre de 2022, la Compañía generó una utilidad operativa de $62.4 millones, comparado con una pérdida operativa de $66.6 millones durante el Primer Trimestre de 2021. El resultado del 1T22 deriva principalmente del registro de una utilidad por venta de terrenos.

UAFIDA: Durante el Primer Trimestre de 2022 la Compañía registró una UAFIDA de $65.2 millones, comparado con una UAFIDA negativa de $11.5 millones reportada en el mismo periodo de 2021. Durante los primeros tres meses terminados al 31 de marzo de 2022, la Compañía registró otros gastos en relación al reconocimiento y actualización de impuestos los cuales no significaron una salida de efectivo.

UAFIDA		
(Miles de pesos)	1T22	1T21
Utilidad neta	58,426	(79,549)
Depreciación	6,201	5,332
Resultado integral de financiamiento	3,759	13,196

Impuestos, recargos y actualizaciones	(3,393)	49,849
Interés minoritario	256	(321)
UAFIDA	65,249	(11,493)

Costo Integral de Financiamiento: Para el Primer Trimestre de 2022, el costo integral de financiamiento fue $3.7 millones de pesos comparado con $13.2 millones de pesos durante el mismo periodo del año anterior. Al 31 de marzo de 200, el gasto de intereses corresponde a líneas de crédito vigentes.

Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada: Durante el Primer Trimestre de 2022, la Compañía obtuvo una Utilidad Neta Consolidada de $58.7 millones comparado con una Pérdida Neta Consolidada de $79.8 millones durante el Primer Trimestre de 2021.

Estructura Financiera:

Ciclo de Capital de Trabajo:

El ciclo de capital de trabajo fue de 207 días al 31 de marzo de 2022 principalmente por los días de cuentas por pagar. El saldo de cuentas por pagar incluye pasivos bancarios sin costo con plazos vencidos los cuales están en proceso de re-estructura, así como otros acreedores y gastos provisionados.

CICLO DE CAPITAL DE TRABAJO				
	31 de marzo de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Miles de pesos	días	Miles de pesos	días
Inventario (reserva territorial)	663,259	253	664,338	255
Inventario (construcción en proceso)	151,889	58	171,783	66
Cuentas por cobrar	73,642	24	54,682	18
Cuentas por pagar	334,566	127	152,105	58
Total del ciclo de capital de trabajo	**1,223,356**	**207**	**1,042,908**	**281**

Deuda: La deuda bancaria de la Compañía al 31 de marzo de 2021, ascendió a $75.4 millones, comparado con $76.4 millones al 31 de diciembre de 2021.

(miles de pesos)	31 de marzo de 2022	31 de diciembre de 2021
Deuda Total	75,432	76,445
Deuda Neta	17,518	48,476
Deuda Neta a UAFIDA (veces)	0.01x	0.04x

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

Nuestras principales fuentes de liquidez son:

- Flujo de efectivo proveniente de nuestras operaciones
- Créditos
- Deuda no bancaria
- Proveedores de materiales

Control interno [bloque de texto]

El equipo administrativo de Homex es responsable de la preparación e integridad de los estados financieros consolidados de la Compañía así como de mantener un sistema de control interno. Este tipo de control sirve para proporcionar garantía razonable a los accionistas, a la comunidad financiera y a otras partes interesadas de que las transacciones sean ejecutadas de acuerdo con los objetivos de la administración de la Compañía, que los registros financieros sean confiables como base de la preparación de los estados financieros consolidados y que los activos estén protegidos contra pérdidas debidas a usos o disposiciones no autorizados.

La Compañía tiene un departamento de Control interno encargado de establecer políticas y controles que aseguren que los procesos de la Compañía se realizan de manera confiable. Así mismo la Compañía tiene un departamento de Auditoria Interna que reporta directamente al Comité de Auditoría encargados de realizar auditorías periódicas para verificar los procedimientos y operaciones de la Compañía.

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]

La Compañía mide su rendimiento y desempeño a través de indicadores que miden la rentabilidad y eficiencia de la Compañía para reducir sus pasivos, mejorar su rentabilidad y generar flujo de efectivo positivo a través del tiempo.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	HOMEX
Periodo cubierto por los estados financieros:	2022-01-01 al 2022-03-31
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2022-03-31
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	HOMEX
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES DE PESOS
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	1
Tipo de emisora:	ICS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

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

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

El analista independiente es 414 cosulting.

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	57,914,000	27,969,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	73,642,000	54,682,000
Impuestos por recuperar	7,427,000	7,318,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	131,530,000	152,213,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	301,320,000	256,170,000
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	571,833,000	498,352,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	571,833,000	498,352,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	341,809,000	341,954,000
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	878,000	878,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	229,150,000	230,019,000
Propiedades de inversión	0	0
Activos por derechos de uso	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	15,404,000	12,199,000
Total de activos no circulantes	587,241,000	585,050,000
Total de activos	1,159,074,000	1,083,402,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	446,660,000	423,222,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	365,104,000	329,733,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
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	811,764,000	752,955,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	811,764,000	752,955,000
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 2022-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	189,841,000	231,766,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	3,036,000	2,930,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	3,036,000	2,930,000
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	192,877,000	234,696,000
Total pasivos	1,004,641,000	987,651,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	7,170,073,000	7,170,073,000
Prima en emisión de acciones	2,089,120,000	2,089,120,000
Acciones en tesorería	11,519,000	11,519,000
Utilidades acumuladas	(9,169,504,000)	(9,227,930,000)
Otros resultados integrales acumulados	85,240,000	85,240,000
Total de la participación controladora	163,410,000	104,984,000
Participación no controladora	(8,977,000)	(9,233,000)
Total de capital contable	154,433,000	95,751,000
Total de capital contable y pasivos	1,159,074,000	1,083,402,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-03-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-03-31
Resultado de periodo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Ingresos	285,212,000	256,956,000
Costo de ventas	242,840,000	234,881,000
Utilidad bruta	42,372,000	22,075,000
Gastos de venta	5,871,000	8,827,000
Gastos de administración	28,615,000	21,601,000
Otros ingresos	60,450,000	4,180,000
Otros gastos	5,895,000	62,501,000
Utilidad (pérdida) de operación	62,441,000	(66,674,000)
Ingresos financieros	1,356,000	1,046,000
Gastos financieros	5,115,000	14,242,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	58,682,000	(79,870,000)
Impuestos a la utilidad	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	58,682,000	(79,870,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0
Utilidad (pérdida) neta	58,682,000	(79,870,000)
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	58,426,000	(79,549,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	256,000	(321,000)
Utilidad por acción [bloque de texto]	0.01	-0.01
Utilidad por acción [sinopsis]		
Utilidad por acción [partidas]		
Utilidad por acción básica [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.01	(0.01)
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.01	(0.01)
Utilidad por acción diluida [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.01	(0.01)
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.01	(0.01)

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-03-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-03-31
Estado del resultado integral [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	58,682,000	(79,870,000)
Otro resultado integral [sinopsis]		
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Efecto por conversión [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-03-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-03-31
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral	0	0
Resultado integral total	58,682,000	(79,870,000)
Resultado integral atribuible a [sinopsis]		
Resultado integral atribuible a la participación controladora	58,426,000	(79,549,000)
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	256,000	(321,000)

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-03-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-03-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	58,682,000	(79,870,000)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	3,715,000	14,996,000
+ Gastos de depreciación y amortización	6,201,000	5,332,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	(2,340,000)	61,915,000
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(44,000)	(962,000)
+ 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	19,881,000	(17,226,000)
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(21,374,000)	(25,173,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	1,536,000	(34,585,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	16,522,000	15,590,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	4,585,000	20,827,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	28,682,000	40,714,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	87,364,000	(39,156,000)
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	1,312,000	84,000
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	88,676,000	(39,072,000)
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	2,414,000	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	5,332,000	468,000
+ 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 - 2022-03-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-03-31
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	(50,000,000)	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	0	0
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(52,918,000)	(468,000)
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	927,000
+ 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	33,700,000	77,079,000
- Reembolsos de préstamos	35,327,000	51,881,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	79,000	94,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- Intereses pagados	4,107,000	9,436,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(5,813,000)	16,595,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	29,945,000	(22,945,000)
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	29,945,000	(22,945,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	27,969,000	42,112,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	57,914,000	19,167,000

[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	7,170,073,000	2,089,120,000	11,519,000	(9,227,930,000)	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	58,426,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	58,426,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	58,426,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	7,170,073,000	2,089,120,000	11,519,000	(9,169,504,000)	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	152,000	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	152,000	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	85,088,000	85,240,000	104,984,000	(9,233,000)	95,751,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	58,426,000	256,000	58,682,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	58,426,000	256,000	58,682,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	58,426,000	256,000	58,682,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	85,088,000	85,240,000	163,410,000	(8,977,000)	154,433,000

[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	6,703,415,000	2,089,120,000	11,519,000	(10,386,737,000)	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(79,549,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(79,549,000)	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	927,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	927,000	0	0	(79,549,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	6,704,342,000	2,089,120,000	11,519,000	(10,466,286,000)	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	1,181,000	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	1,181,000	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	85,088,000	86,269,000	(1,519,452,000)	(6,511,000)	(1,525,963,000)
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	(79,549,000)	(321,000)	(79,870,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	(79,549,000)	(321,000)	(79,870,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	927,000	0	927,000
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	(78,622,000)	(321,000)	(78,943,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	85,088,000	86,269,000	(1,598,074,000)	(6,832,000)	(1,604,906,000)

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	7,170,073,000	7,170,073,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	8	8
Numero de empleados	433	430
Numero de obreros	559	440
Numero de acciones en circulación	7,782,638,400	7,782,638,400
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	878,000	878,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-03-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-03-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Depreciación y amortización operativa	6,201,000	5,332,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2021-04-01 - 2022-03-31	Año Anterior 2020-04-01 - 2021-03-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	1,109,729,000	918,917,000
Utilidad (pérdida) de operación	468,952,000	370,059,000
Utilidad (pérdida) neta	1,294,661,000	323,881,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	1,296,806,000	326,551,000
Depreciación y amortización operativa	22,996,000	23,538,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Bancarios [sinopsis]																
Comercio exterior (bancarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Banca comercial																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]																
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
LAGATUS, SA DE CV, SOFOM ENR 2	NO	2019-05-14	2019-06-13	T.F. 18%		10,000,000										
LAGATUS, SA DE CV, SOFOM ENR ACAPULCO	NO	2020-10-30	2023-12-01	T.F. 15%			13,724,000									
LAGATUS, SA DE CV, SOFOM ENR NAYARIT	NO	2020-10-30	2022-04-01	T.F. 15%		5,076,000										
PQ LAGATUS, SA DE CV, SOFOM ENR	NO	2022-01-31	2023-01-31	T.F. 14%		3,208,000										
SABERIA SA DE CV 59.5 MLLS	NO	2021-10-29	2022-10-29	T.F. 18.5%		24,989,000										
SABERIA CULIACAN	NO	2020-10-30	2023-02-01	T.F. 15%			12,367,000									
ICH 001 SAPI DE CV	NO	2020-08-08	2022-03-28	Variable		3,041,000										
ICH 002 SAPI DE CV 2.3 MLLS	NO	2022-03-02	2022-12-01	T.F. 18%		1,500,000										
PYFI1 SA DE CV	NO	2021-05-07	2021-07-31	T.F. 18%		500,000										
INTERESES *						1,027,000										
TOTAL					0	49,341,000	26,091,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	49,341,000	26,091,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																
Proveedores																
VAMA IMPORTACIONES SA DE CV	NO	2022-04-28	2022-04-28			3,204,000										
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS BIMEX, SA DE CV	NO	2022-04-28	2022-04-28			1,863,000										
BLOQUERA DE VALLARTA SA DE CV	NO	2022-04-28	2022-04-28			1,637,000										

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
CONSTRUCTORA LORAX DE BELA SA DE CV	NO	2022-04-28	2022-04-28			1,565,000										
Z SERVICIOS INTEGRALES, SA DE CV.	NO	2022-04-28	2022-04-28			1,189,000										
RSM CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS ELECTRICOS DE LA COSTA S A DE C V	NO	2022-04-28	2022-04-28			1,136,000										
SALGADO CLEMENTE FELIX	NO	2022-04-28	2022-04-28			1,071,000										
LUG BLAN CONSTRUCCIONES SA DE CV	NO	2022-04-28	2022-04-28			1,017,000										
BRINGAS CORPORATION SA DE CV	NO	2022-04-28	2022-04-28			998,000										
ELECTRO MAYOREO DE SINALOA SA DE CV	NO	2022-04-28	2022-04-28			852,000										
VARIOS	NO	2022-04-28	2022-04-28			92,517,000										
TOTAL					0	107,049,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores																
TOTAL					0	107,049,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																
TOTAL					0	156,390,000	26,091,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

	Monedas [eje]				
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	Total de pesos [miembro]
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	0	0	0	0	0
Activo monetario no circulante	4,000	80,000	0	0	80,000
Total activo monetario	4,000	80,000	0	0	80,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	82,000	1,633,000	0	0	1,633,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	82,000	1,633,000	0	0	1,633,000
Monetario activo (pasivo) neto	(78,000)	(1,553,000)	0	0	(1,553,000)

[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				
RESIDENCIAL	10,438,000	0	0	10,438,000
MEDIA	13,953,000	0	0	13,953,000
SOCIAL	22,004,000	0	0	22,004,000
SERVICIOS INTEGRALES PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA				
SERVICIOS INTEGRALES	207,436,000	0	0	207,436,000
DISEÑO DE PROYECTOS Y OTROS				
NUEVO PRODUCTO	31,381,000	0	0	31,381,000
TOTAL	285,212,000	0	0	285,212,000

[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]

La política de la Compañía establece que no puede realizar operaciones con derivados.

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-03-31	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	138,000	17,000
Saldos en bancos	55,297,000	25,473,000
Total efectivo	55,435,000	25,490,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	2,479,000	2,479,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	2,479,000	2,479,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	57,914,000	27,969,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	73,642,000	54,682,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	73,642,000	54,682,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	36,613,000	36,781,000
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	36,613,000	36,781,000
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	92,184,000	111,765,000
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	2,733,000	3,667,000
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	131,530,000	152,213,000
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-03-31	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	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	10,333,000	12,615,000
Total vehículos	10,333,000	12,615,000
Enseres y accesorios	218,817,000	217,404,000
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	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	229,150,000	230,019,000
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	107,049,000	90,527,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-03-31	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	7,374,000	7,470,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	332,237,000	325,225,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	446,660,000	423,222,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	0	0
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	49,341,000	53,792,000
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	315,763,000	275,941,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	365,104,000	329,733,000
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	0	0
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	26,091,000	22,653,000
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	163,750,000	209,113,000
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	189,841,000	231,766,000
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 2022-03-31	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	85,088,000	85,088,000
Otros resultados integrales	152,000	152,000
Total otros resultados integrales acumulados	85,240,000	85,240,000
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	1,159,074,000	1,083,402,000
Pasivos	1,004,641,000	987,651,000
Activos (pasivos) netos	154,433,000	95,751,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	571,833,000	498,352,000
Pasivos circulantes	811,764,000	752,955,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(239,931,000)	(254,603,000)

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-03-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-03-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]		
Ingresos [sinopsis]		
Servicios	0	27,034,000
Venta de bienes	46,395,000	54,150,000
Intereses	0	0
Regalías	0	0
Dividendos	0	0
Arrendamiento	0	0
Construcción	207,436,000	166,118,000
Otros ingresos	31,381,000	9,654,000
Total de ingresos	285,212,000	256,956,000
Ingresos financieros [sinopsis]		
Intereses ganados	1,312,000	84,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	44,000	962,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Otros ingresos financieros	0	0
Total de ingresos financieros	1,356,000	1,046,000
Gastos financieros [sinopsis]		
Intereses devengados a cargo	5,115,000	14,242,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Otros gastos financieros	0	0
Total de gastos financieros	5,115,000	14,242,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]		
Impuesto causado	0	0
Impuesto diferido	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0

[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]

Se optan por presentar en bloque [813000]

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

Estimaciones contables

La preparación de los estados financieros de la Compañía requiere que la Administración realice juicios, estimaciones e hipótesis contables significativas que afectan a los importes reconocidos de ingresos, gastos, activos y pasivos, y las revelaciones correspondientes, así como la revelación de pasivos contingentes. La incertidumbre sobre tales supuestos y estimaciones puede resultar en que en ejercicios futuros se requiera algún ajuste significativo al valor en libros de los activos o pasivos afectados.

Las estimaciones claves concernientes al futuro y otras fuentes clave de estimaciones inciertas a la fecha de reporte que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material al valor en libros de los activos y pasivos durante el siguiente año financiero se describen abajo. La Compañía basa sus supuestos y estimaciones en parámetros disponibles cuando los estados financieros consolidados son preparados. Las circunstancias existentes y supuestos sobre el desarrollo futuro; sin embargo, pudieran cambiar derivado de cambios en el mercado y circunstancias que estén fuera de control de la Compañía. Dichos cambios son reflejados en los supuestos cuando ocurran.

Los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos de los estados financieros consolidados adjuntos incluyen, pero no necesariamente se limitan a, lo siguiente:

- Probabilidad de cobranza de las cuentas por cobrar de clientes: Las estimaciones de la probabilidad de cobranza impacta la capacidad de la Compañía para reconocer primeramente los ingresos, y luego también el nivel de la reserva para cuentas de cobro dudoso en períodos futuros.

- Recuperabilidad de los Inventarios La Compañía clasifica los inventarios como de naturaleza circulante o no circulante basada, en parte, en sus estimaciones de la actividad de construcción y la intención de venderlos o consumirlos en el ciclo normal de operaciones. Los valores netos realizables de los inventarios, podrían ser sujetos de ajustes basados en las tendencias actuales económicas de la industria de la construcción en México.

- Con base en la información actualmente disponible, la Compañía ha considerado reservar pérdidas fiscales en aquellas subsidiarias donde es poco probable la generación de utilidades fiscales en el corto plazo.

- Vida depreciable de los saldos de propiedad y equipo.

- Los estados financieros consolidados han sido preparados asumiendo que la Compañía continúa como negocio en marcha.

Los resultados actuales podrían variar de los juicios, estimaciones y suposiciones hechas al 31 de marzo de 2022 y 31 diciembre de 2020.

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

Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros individuales de Desarrolladora Homex y todas sus subsidiarias al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021. Todas las subsidiarias tienen fecha de reporte 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 para cada uno de los periodos reportados.

Desarrolladora Homex controla una subsidiaria cuando está expuesta, o tiene derecho a retornos variables derivado de su involucramiento con la subsidiaria y tiene la capacidad de afectar dichos retornos a través de su poder sobre la subsidiaria.

Las subsidiarias son consolidadas desde la fecha de adquisición, siendo dicha fecha cuando la Compañía obtiene control y continúan siendo consolidadas hasta la fecha en que dicho control cese. Los estados financieros de las subsidiarias se preparan por el mismo período de reporte que los de la Compañía controladora, utilizando políticas contables consistentes.

Un cambio en la participación accionaria de una subsidiaria, sin pérdida de control, se contabiliza como una transacción de capital. Si la Compañía pierde control sobre una subsidiaria, entonces:

- Cancela los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de dicha subsidiaria.
- Cancela el valor en libros de cualquier participación no controladora.
- Cancela el valor acumulado de efectos de conversión reconocido en el capital contable.
- Reconoce el valor razonable por la contraprestación recibida.
- Reconoce el valor razonable de cualquier inversión conservada.
- Reconoce un superávit o déficit en utilidad o pérdida.
- Reclasifica las acciones de la tenedora previamente reconocidas en otras partidas de la utilidad o pérdida integral a resultados del periodo o a resultados acumulados, según sea apropiado.

La Compañía segrega la utilidad o pérdida integral total de las subsidiarias entre los propietarios de la controladora y las participaciones no controladoras con base en su participación respectiva.

Todas las operaciones y saldos entre la Compañía y sus subsidiarias se eliminan en la consolidación, incluyendo ganancias y pérdidas no realizadas en operaciones entre subsidiarias y la Compañía. En los casos en los que existen pérdidas no realizadas en la venta de activos de la Compañía, se realiza una revisión en la consolidación de manera que el activo involucrado también se verifica para efectos del deterioro desde la perspectiva de la Compañía.

Las principales subsidiarias de la Compañía, así como el porcentaje de participación sobre su capital social al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, y una breve descripción de sus actividades, se muestran a continuación:

Compañía	**31 de marzo de 2022**	31 de diciembre de 2021	Actividad
Homex Atizapán, S.A. de C.V.	**93.14 %**	**93.14** %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas.
CT Prop, S. de R.L de C.V.	**100 %**	**100** %	Promoción, diseño, construcción y venta de viviendas turísticas.
SOUL BR, S.A. de C.V.	**100 %**	**100** %	Prestación de servicios administrativos.
Sicrevi México, S.A. de C.V.	**100 %**	**100** %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas.
NWBH, S.A. de C.V.	**100 %**	**100** %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas.

Durante el período terminado el 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, no hubo subsidiarias no consolidadas, por lo que no fue aplicable ningún criterio de exclusión.

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

Las siguientes son las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados:

a)Reconocimiento de ingresos y costos

Los ingresos se originan principalmente por la comercialización y venta de viviendas propias y por servicios integrales para el desarrollo de viviendas. Para determinar el momento en que se deben reconocer los ingresos, la Compañía sigue el modelo de 5 pasos que consiste en:

1. Identificar el contrato con un cliente
2. Identificar las obligaciones de desempeño
3. Determinar el precio de la transacción
4. Asignar el precio de la transacción a las obligaciones de desempeño
5. Reconocer los ingresos cuando/conforme se cumplen las obligaciones de desempeño.

La Compañía no realiza transacciones que involucren diferentes contratos y que por sus características deban ser combinados de acuerdo con la IFRS 15; asimismo, usualmente no realiza transacciones que involucren diferentes servicios como parte de un mismo contrato, por lo que, en todos los casos el precio total de la transacción para un contrato se asigna a una sola obligación de desempeño con base en sus precios de venta independientes.

El precio de la transacción para los contratos no considera pagos variables, tampoco contemplan componente de financiamiento, pagos en especie ni montos cobrados en nombre de terceros.

Los ingresos se reconocen en un momento determinado o a lo largo del tiempo, cuando (o conforme) la Compañía cumple con las obligaciones de desempeño al transferir los bienes o servicios prometidos a sus clientes.

La Compañía reconoce los pasivos del contrato por el pago recibido con respecto a las obligaciones de desempeño no cumplidas y presenta estos montos como “Anticipos de clientes para futuras ventas” en el estado consolidado de posición financiera. De manera similar, si la Compañía cumple con una obligación de desempeño antes de recibir el pago, entonces reconoce ya sea un activo del contrato o una cuenta por cobrar en su estado consolidado de posición financiera, dependiendo de si se requiere algo más que sólo el paso del tiempo antes de que el pago sea exigible.

La Compañía evalúa sus contratos de ingresos con criterio específico para poder determinar si está actuando como principal o agente. La Compañía ha concluido que está actuando como principal con respecto a sus contratos de ingresos. Los siguientes son criterios específicos de reconocimiento de ingresos que deberán ser cumplidos para que el ingreso pueda ser reconocido:

Venta de viviendas

Los ingresos por la venta de viviendas se reconocen en un momento determinado, esto es cuando o conforme la Compañía transfiere el control de los activos al cliente, es decir, los riesgos y beneficios, en forma significativa, derivados de la propiedad o titularidad de los bienes. La Compañía no conserva para sí alguna participación continua en la gestión actual de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos y el comprador ha aceptado el bien. Las condiciones anteriores se cumplen normalmente a la terminación de la construcción, a la firma por parte de la Compañía, del cliente y de la institución financiera de la escritura respectiva y una vez que el bien ha sido físicamente entregado.

El costo de ventas representa el costo incurrido en la construcción de las viviendas para su venta por la Compañía. Estos costos incluyen la tierra, los materiales directos, mano de obra y todos los costos indirectos relacionados con el desarrollo del proyecto, tales como mano de obra indirecta, equipos, reparaciones, depreciación y la capitalización del costo financiero por préstamos.

Servicios de integrales para el desarrollo de vivienda

Los ingresos y costos por servicios integrales para el desarrollo de viviendas se reconocen a lo largo del tiempo de conformidad con el método de entradas, medido sobre la base de los esfuerzos o recursos de la Compañía para satisfacer la obligación de desempeño, es decir, mide el porcentaje de los costos incurridos sobre los costos totales estimados para cada desarrollo y cada proyecto, de acuerdo con la IFRS 15. Bajo este método, los ingresos totales previstos para cada desarrollo y proyecto se multiplican por el

porcentaje de avance para determinar el importe de los ingresos que deben reconocerse. La Administración de la Compañía evalúa periódicamente la razonabilidad de las estimaciones utilizadas para determinar el porcentaje de avance. Los servicios integrales para el desarrollo de vivienda se componen por:

- Servicios de construcción
- Servicios de comercialización
- Honorarios
- Comisiones
- Contraprestaciones

b)Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprende el efectivo en caja y bancos y los depósitos a la vista, junto con cualesquiera otras inversiones altamente líquidas y a corto plazo que sean fácilmente convertibles en montos conocidos de efectivo y que están sujetos a un riesgo insignificante de cambio en su valor.

c)Inventarios y costo de ventas

Las obras en proceso, los materiales de construcción, los terrenos en desarrollo y para futuros desarrollos se valúan al menor de su costo de adquisición y su valor neto de realización. Por valor neto de realización se entiende el valor estimado de venta en el curso ordinario de las operaciones del negocio, menos los costos estimados para terminación y los costos estimados necesarios para llevar a cabo la venta.

Los terrenos para futuros desarrollos corresponden a la reserva territorial que se encuentra pendiente de desarrollar más allá del año 2021. La Compañía clasifica los terrenos que están garantizando deuda, cuentas por pagar vencidas en procesos de formalización y aquéllos que tiene la intención de vender o consumir en su ciclo normal de operaciones como activos circulantes. El remanente de los terrenos es clasificado como activo a largo plazo.

La IAS 23, Costos por préstamos, establece que los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo apto, el cual es aquél que requiere, necesariamente, de un período sustancial antes de estar listo para el uso al que está destinado o para la venta, forman parte del costo de dichos activos.

La Compañía reconoce los otros costos por préstamos como un gasto en el período en que se haya incurrido en ellos. Los costos por préstamos son los intereses en los que la entidad incurre, que están relacionados con los fondos que ha tomado prestados. Los terrenos en desarrollo y construcción en proceso incluyen los costos por préstamos capitalizados. La Compañía capitaliza los costos por préstamos que resultan de la aplicación de un promedio ponderado de deuda al promedio ponderado de la inversión en construcción en proceso y los terrenos en desarrollo durante el período de adquisición y construcción.

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Compañía no capitalizó préstamos, debido a que los desarrollos activos no tienen financiamiento y los desarrollos más antiguos dejaron de ser calificables.

d)Pagos anticipados

Los pagos anticipados se reconocen siempre y cuando se estime que el beneficio económico futuro asociado fluya hacia la Compañía. Una vez que el bien o servicio es recibido, la Compañía amortiza el importe relativo a los pagos anticipados como un activo o gasto del período, dependiendo de su naturaleza.

e)Maquinaria y equipo

La maquinaria y equipo se registran al costo de adquisición o al costo de fabricación incluyendo cualquier costo atribuible directamente para trasladar los activos a la locación y dejarlos en condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la Administración.

La depreciación se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil estimada menos su valor residual estimado, como se muestra a continuación:

	Años
Maquinaria y equipo	3 a 10
Equipo de transporte	4 a 10
Mobiliario y equipo de oficina	10
Equipo de cómputo	4
Equipo de comunicación	4

Una partida de maquinaria y equipo se deja de reconocer a partir de su baja o cuando no existen beneficios económicos futuros que se esperen por su uso o eliminación. Cualquier utilidad o pérdida derivada de la cancelación de un activo (calculada como la diferencia entre el valor neto recuperado y el valor en libros del activo) se incluye en el estado consolidado de resultados cuando el activo se cancela o se da de baja.

f)Activos arrendados

La Compañía como arrendataria

Para cualquier contrato celebrado después del 1 de enero de 2019, la Compañía considera si dicho contrato es o contiene un arrendamiento. Un arrendamiento se define como ‘un contrato, o parte de un contrato, que otorga el derecho de uso de un activo (el activo subyacente) durante un período de tiempo a cambio de un pago’. Para aplicar esta definición, la Compañía considera si el contrato cumple con tres evaluaciones clave, como sigue:

- El contrato contiene un activo identificado, que se identifica ya sea explícitamente en el contrato o implícitamente al ser identificado en el momento en que el activo se pone a disposición de la Compañía.

- La Compañía tiene derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos derivados del uso del activo identificado durante el periodo de uso, considerando sus derechos dentro del alcance definido en el contrato; y

- La Compañía tiene el derecho a dirigir el uso del activo identificado durante el periodo de uso. la Compañía evalúa si tiene derecho a dirigir el ‘cómo y con qué propósito’ se utiliza el activo durante el periodo de uso.

Medición y reconocimiento de los arrendamientos como arrendatario

En la fecha de inicio del arrendamiento, la Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en el estado consolidado de posición financiera. El activo por derecho de uso se mide al costo, que se compone de la medición inicial del pasivo por arrendamiento y de los costos directos iniciales.

La Compañía deprecia los activos por derecho de uso en línea recta desde la fecha de comienzo del arrendamiento hasta el final de la vida útil del activo por derecho a uso o el final del plazo del arrendamiento, el que sea menor. La Compañía también evalúa el deterioro de valor del activo por derecho de uso cuando existen indicios al respecto.

En la fecha de comienzo, la Compañía mide el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos pendientes a esa fecha, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento, si dicha tasa es fácilmente determinable, o la tasa incremental de los préstamos.

Los pagos de arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento se componen de pagos fijos (incluyendo pagos que son fijos en sustancia), pagos variables basados en un índice o tasa.

Después de la medición inicial, el pasivo se reducirá con los pagos efectuados y se incrementará por los intereses. El pasivo se vuelve a medir para reflejar cualquier reevaluación o modificación, o si hay cambios en los pagos que son fijos en sustancia.

Cuando se vuelve a medir el pasivo por arrendamiento, el ajuste correspondiente se refleja en el activo por derecho de uso o en resultados si el activo por derecho de uso ya se ha reducido a cero.

La Compañía eligió contabilizar los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor utilizando las soluciones prácticas. En lugar de reconocer un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento, los pagos relacionados se reconocen en línea recta como un gasto en resultados durante el plazo del arrendamiento.

En el estado consolidado de posición financiera, los activos por derechos de uso se han incluido en el rubro de “maquinaria y equipo” y los pasivos por arrendamiento se han incluido en el de “cuentas por pagar”.

g)Deterioro de maquinaria y equipo

Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los cuales existe un ingreso de efectivo adecuado independiente (unidades generadoras de efectivo). Como resultado de esta agrupación, los activos se prueban individualmente para deterioro y algunos se prueban a nivel de unidad generadora de efectivo.

Los activos individuales o unidades generadoras de efectivo se prueban para deterioro siempre que haya algún evento o cambio en las circunstancias que indiquen que el monto registrado no puede ser recuperable.

Una pérdida por deterioro se reconoce por el monto en el que el valor registrado del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su valor de recuperación, el cual corresponde a la cantidad mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso. Para determinar el valor en uso, la Administración estima los flujos de efectivo futuros esperados y determina una tasa de interés adecuada para poder calcular el valor presente de dichos flujos de efectivo. Los datos utilizados para los procedimientos de prueba por deterioro están vinculados directamente con el presupuesto más reciente aprobado, ajustado según sea necesario para excluir los efectos de futuras reorganizaciones y mejoras de activos. Los factores de descuento reflejan la evaluación actual de las condiciones del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y factores de riesgo específicos de los activos.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en el estado consolidado de resultados en las categorías de gastos consistentes con la función del activo deteriorado.

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, no existen indicios de deterioro por los que se tenga que reconocer alguna pérdida sobre el valor de las propiedades, maquinaria y equipo.

h)Obligaciones por beneficios a los empleados

Beneficios posteriores al empleo
El plan de beneficios definidos de la Compañía incluye la prima de antigüedad que cubre a todos sus trabajadores, la cual se determina con base en lo establecido en la Ley Federal del Trabajo (“LFT”). Bajo la LFT, los trabajadores tienen derecho a ciertos beneficios al momento de su separación, bajo ciertas circunstancias. El pasivo reconocido en el estado consolidado de posición financiera para los planes de beneficios definidos es el valor presente de las obligaciones de beneficios definidos a la fecha de reporte.

La Compañía estima la obligación de beneficios definidos anualmente con la ayuda de actuarios independientes con base en la tasa estándar de inflación, la tasa de crecimiento salarial y la de mortalidad. Los factores de descuento se determinan cerca del cierre de cada año con referencia a los bonos gubernamentales de alta calidad que se denominan en la moneda en la cual se pagarán los beneficios y que tengan vencimiento aproximado a los plazos del pasivo de prima de antigüedad.

Los costos por servicios del pasivo por beneficios definidos se incluyen en el gasto por beneficios a empleados. Las ganancias o pérdidas que derivan de las remediciones del pasivo por beneficios definidos se incluyen en otras partidas de utilidad integral.

Indemnizaciones

Las indemnizaciones no sustitutivas de una jubilación, cubiertas al personal que se retira tanto por causas de una restructura como de cualquier otra causa, se cargan a los resultados del periodo en que se realizan o bien se crean provisiones cuando existe una obligación presente de eventos con una probabilidad de salida de recursos y se puede razonablemente estimar dicha obligación.

Beneficios a empleados a corto plazo

Los beneficios a empleados a corto plazo incluyen los derechos de vacaciones; estos pasivos circulantes se incluyen en el rubro de “cuentas por pagar”, son medidos por el monto que se espera pagar como resultado del derecho no utilizado. En virtud de que estos pasivos son a corto plazo no han sido descontados al considerarse dicho efecto inmaterial.

i)Instrumentos financieros

Reconocimiento, medición inicial y baja de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía forma parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero expiran o cuando el activo y sustancialmente todos sus riesgos y beneficios se transfieren. Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación se extingue, descarga, cancela o expira.

Clasificación y medición inicial de activos financieros

A excepción de las cuentas por cobrar a clientes, que no contienen un componente de financiamiento significativo y se miden al precio de la transacción de acuerdo con la IFRS 15, todos los activos financieros se miden inicialmente a valor razonable ajustado por los costos de transacción (en caso de que aplique).

Los activos financieros, que no son designados y efectivos como instrumentos de cobertura, se clasifican en las siguientes tres categorías para propósitos de su valuación:

- Costo amortizado
- Valor razonable con cambios en resultados (VRCR)
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRORI)

En los períodos presentados, la Compañía no tiene activos financieros categorizados como VRCR ni VRORI.

La clasificación anterior se determina tomando como base los siguientes conceptos:

- El modelo de negocio para el manejo del activo financiero
- Las características contractuales del flujo de efectivo del activo financiero

Todos los ingresos y gastos relacionados con activos financieros se reconocen en resultados y se presentan dentro de los gastos e ingresos financieros u otras partidas financieras; excepto el deterioro de las cuentas por cobrar a clientes que se presenta en ventas netas.

Medición posterior de los activos financieros

Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros se miden a costo amortizado si los activos cumplen con las siguientes condiciones (y no se designan a VRCR):

- Se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros y cobrar sus flujos de efectivo contractuales.
- Los términos contractuales de los activos financieros dan lugar a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el saldo de capital pendiente.

Si el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial difiere del precio de la transacción, el instrumento se reconoce ajustado para aplazar la diferencia entre ambos valores. Después esa diferencia diferida se reconocerá en resultados en la medida que surja un cambio que implique un cambio en el valor del instrumento financiero.

Después del reconocimiento inicial, estos se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se omite el descuento cuando el efecto del descuento no es material. El efectivo y equivalentes de efectivo, las cuentas por cobrar a clientes y la mayoría de las otras cuentas por cobrar se ubican en esta categoría de instrumentos financieros.

Deterioro de activos financieros

La Compañía usa un enfoque simplificado para contabilizar las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, así como los activos de los contratos con clientes, y reconoce la reserva para deterioro como las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo

de vida del activo. Estos son los déficits esperados en los flujos de efectivo contractuales, considerando el incumplimiento potencial en cualquier momento durante la vida del instrumento financiero. La Compañía utiliza su experiencia histórica, indicadores externos e información a futuro para calcular las pérdidas crediticias esperadas utilizando una matriz de provisiones.

La Compañía evalúa el deterioro de las cuentas por cobrar a clientes sobre una base colectiva clasificada por el tipo de industria del cliente, ya que tienen características compartidas de riesgo crediticio y se han agrupado con base en los días vencidos.

Clasificación y medición de pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen deuda financiera, proveedores y otras cuentas por pagar. Estos pasivos se miden inicialmente a valor razonable y, cuando aplica, se ajustan por los costos de transacción, a menos que la Compañía haya designado el pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

Subsecuentemente, los pasivos financieros se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto para los derivados y pasivos financieros designados a VRCR, que se contabilizan posteriormente a valor razonable con ganancias o pérdidas reconocidas en resultados (que no sean instrumentos financieros derivados que se designan y son efectivos como instrumentos de cobertura).

Todos los cargos relacionados con intereses y, si aplica, los cambios en el valor razonable de un instrumento se reconocen en resultados y son incluidos dentro de los costos o ingresos por financiamiento.

j)Provisiones y compromisos

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

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo, a menos que se esté en el curso de una combinación de negocios. En una combinación de negocios, los pasivos contingentes se reconocen a la fecha de adquisición cuando existe una obligación presente surgida de eventos pasados y el valor razonable se pueda medir de manera fiable, incluso si la salida de recursos económicos no es probable. Posteriormente se miden con base en el monto que sea mayor entre una provisión comparable según se describe anteriormente, y el monto reconocido a la fecha de adquisición, menos cualquier amortización.

En caso de que el valor del dinero en el tiempo sea material, las provisiones son descontadas utilizando una tasa antes de impuestos que refleje cuando sea apropiado, los riesgos específicos al pasivo. Cuando el descuento sea utilizado, el incremento en la provisión derivado del paso del tiempo se reconoce como gasto por intereses.

La provisión para gastos “Trámites con gobiernos estatales y municipales” que se incluye en el rubro de “cuentas por pagar” corresponde a predial, infraestructura sanitaria, luz, drenaje, entre otros; esta provisión se mide con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente a la luz de la evidencia confiable disponible a la fecha del reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

Los compromisos no son sujetos de reconocimiento a menos que ocasionen una pérdida. Los compromisos se revelan cuando las adiciones de activo fijo son importantes, los bienes o servicios contratados exceden sustancialmente las necesidades inmediatas de la Compañía o representan obligaciones contractuales.

k)Impuestos a la utilidad

Impuesto sobre la renta corriente

El impuesto sobre la renta (ISR) corriente a cargo o a favor por el período actual se reconoce hasta el importe que se espera recuperar o pagar a las autoridades fiscales. Las tasas de impuestos y leyes fiscales utilizadas para calcular el importe de dicho impuesto son aquellas que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de reporte.

El ISR corriente relacionado con partidas reconocidas directamente en el capital contable se reconoce en el capital contable y no en el estado consolidado de resultados. La Administración de la Compañía periódicamente evalúa las posiciones fiscales en las declaraciones de impuestos con respecto a situaciones donde las regulaciones fiscales correspondientes son sujetas a interpretación y establecen las provisiones donde es apropiado.

Impuesto sobre la renta diferido

El impuesto sobre la renta (ISR) diferido se determina por el método de activos y pasivos a la fecha de reporte entre las bases contables de los activos y sus valores en libros para efectos de reporte financiero.

El ISR diferido pasivo se reconoce por todas las diferencias temporales, excepto:

- Cuando el pasivo por ISR diferido deriva del reconocimiento inicial del crédito mercantil de un activo o pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y el tiempo de la transacción, no afecte la utilidad contable ni fiscal.

- Con respecto a las diferencias temporales asociadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, donde el tiempo de reversión de las diferencias temporales pueda ser controlado y sea probable que las diferencias temporales no se reversen en un futuro cercano.

El ISR diferido activo se reconoce por todas las diferencias temporales deducibles, pérdidas y créditos fiscales por amortizar, mientras sea probable que la utilidad gravable esté disponible cuando las diferencias temporales deducibles y las pérdidas y créditos fiscales por amortizar puedan ser utilizadas, excepto:

- Cuando el activo por ISR diferido relacionado con las diferencias temporales, derive del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en la transacción que no sea una combinación de negocios y el tiempo de la transacción, no afecte la utilidad contable ni fiscal.

- Con respecto a las diferencias temporales asociadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, el ISR diferido activo podrá ser reconocido solo mientras sea probable que las diferencias temporales sean reversibles en un futuro cercano y la utilidad gravable esté disponible cuando las diferencias temporales puedan ser utilizadas.

El valor en libros del ISR diferido activo se revisa a la fecha de cada reporte y se reduce en tanto no sea probable que exista suficiente utilidad gravable que permita que toda o una parte de éste impuesto pueda ser utilizado. El activo por ISR diferido no reconocido será revaluado a la fecha de cada reporte y se reconocerá cuando sea probable que las futuras utilidades fiscales permitirán que el ISR diferido activo sea recuperado.

El ISR diferido, activo y pasivo se mide utilizando la tasa fiscal que se espera aplicar en el año en que el activo sea realizado o el pasivo pagado, basado en las tasas fiscales que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de reporte.

El ISR diferido es reconocido en correlación con la transacción de origen ya sea en el estado consolidado de resultado integral o directamente en el capital contable.

El activo y el pasivo, de ISR diferido se netean si existe un derecho legal para compensar los activos contra los pasivos y los impuestos diferidos están relacionados con la misma entidad y con la misma autoridad fiscal.

l)Moneda extranjera

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros consolidados se presentan en “pesos mexicanos”, que corresponden a la moneda del entorno económico donde operan la Compañía y sus subsidiarias, es decir su moneda funcional, la cual es también su moneda de informe.

Saldos y transacciones en moneda extranjera

Las operaciones con monedas extranjeras se convierten a la moneda funcional de la Compañía, utilizando los tipos de cambio prevalecientes en las fechas de las operaciones. Las ganancias y pérdidas cambiarias resultantes de la liquidación de dichas operaciones y de la valuación de las partidas monetarias al tipo de cambio de cierre de año, se reconocen en resultados.

Los rubros no monetarios son medidos a costo histórico (convertidos utilizando los tipos de cambio a la fecha de la operación), excepto aquellos rubros no monetarios medidos a valor razonable los cuales se convierten utilizando los tipos de cambio a la fecha en que se determinó el valor razonable.

m)Capital contable

El capital social representa el valor nominal de las acciones que han sido emitidas.

El capital contable se integra de otros componentes como sigue:

a)Prima en venta de acciones- Incluye las primas recibidas por la emisión de capital social. Cualquier costo de operación asociado con la emisión de acciones se deduce de la prima por emisión de acciones, neto de cualquier beneficio por el impuesto relacionado.

b)Reserva legal- Representa el 5% de las utilidades obtenidas; el total de la reserva no excederá del 20% del capital social.

c)Otras cuentas de capital- Comprende las pérdidas actuariales por cambios en los supuestos demográficos y financieros.

d)Las pérdidas acumuladas incluyen todas las utilidades o pérdidas actuales y de períodos anteriores.

n)Plan de incentivos

El plan de incentivos para Directivos y empleados de la Compañía tiene por objeto: (i) recompensar la lealtad, dedicación y desempeño, e (ii) incentivar la permanencia de éstos dentro de la Compañía, ya sea en el desempeño de sus funciones o, en su caso, en aquellas otras funciones a cargo que, periódicamente, determine el Consejo.

El Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones tiene a su cargo evaluar el desempeño del Director General y, con la opinión de este último, de los demás funcionarios del equipo ejecutivo y, en su caso, asignar sus prestaciones y paquete de incentivos, incluyendo la posibilidad de recibir acciones de la Compañía sujeto a cumplimiento con ciertas métricas.

o)Utilidad por acción

La utilidad por acción de la participación controladora se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada de la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La Compañía no posee valores dilutivos adicionales a: 1) los planes de acciones decretados en Asamblea General de Accionistas celebrada el 20 de abril de 2018 o; 2) el Split inverso decretado en Asamblea General de Accionistas celebrada en 2018, los cuales no han tenido efectos al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021. La utilidad por acción básica y diluida es la misma para los períodos presentados en los estados financieros consolidados adjuntos.

p)Presentación del estado consolidado de resultados

Los costos e ingresos reflejados en el estado consolidado de resultados se presentan de acuerdo con su función, ya que esta clasificación permite un adecuado análisis de los márgenes brutos y operativos. La utilidad de operación de la Compañía se presenta porque es un indicador importante de su desempeño y resultados e incluye ingresos ordinarios, costos y gastos de operación. La Compañía ha decidido presentar en sus estados consolidados de resultados un subtotal de 'Utilidad bruta' el cual concilia con la 'Utilidad neta del año' considerando los rubros de gastos de operación, otros ingresos, gastos e ingresos por intereses, el resultado cambiario y los impuestos a la utilidad.

q)Información por segmentos

La información por segmentos se presenta de acuerdo con la información que analiza la Dirección en la toma de decisiones de la Administración. La información se presenta considerando los tipos de ingreso (vivienda social, vivienda media, vivienda residencial, acuerdos de concesión, servicios integrales para el desarrollo de viviendas y otros), que representan los productos y servicios principales que proporciona la Compañía.

r)Utilidad integral

La utilidad integral incluye la utilidad neta y los cambios en las obligaciones laborales.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

Las siguientes son las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados:

a)Reconocimiento de ingresos y costos

Los ingresos se originan principalmente por la comercialización y venta de viviendas propias y por servicios integrales para el desarrollo de viviendas. Para determinar el momento en que se deben reconocer los ingresos, la Compañía sigue el modelo de 5 pasos que consiste en:

1. Identificar el contrato con un cliente
2. Identificar las obligaciones de desempeño
3. Determinar el precio de la transacción
4. Asignar el precio de la transacción a las obligaciones de desempeño
5. Reconocer los ingresos cuando/conforme se cumplen las obligaciones de desempeño.

La Compañía no realiza transacciones que involucren diferentes contratos y que por sus características deban ser combinados de acuerdo con la IFRS 15; asimismo, usualmente no realiza transacciones que involucren diferentes servicios como parte de un mismo contrato, por lo que, en todos los casos el precio total de la transacción para un contrato se asigna a una sola obligación de desempeño con base en sus precios de venta independientes.

El precio de la transacción para los contratos no considera pagos variables, tampoco contemplan componente de financiamiento, pagos en especie ni montos cobrados en nombre de terceros.

Los ingresos se reconocen en un momento determinado o a lo largo del tiempo, cuando (o conforme) la Compañía cumple con las obligaciones de desempeño al transferir los bienes o servicios prometidos a sus clientes.

La Compañía reconoce los pasivos del contrato por el pago recibido con respecto a las obligaciones de desempeño no cumplidas y presenta estos montos como “Anticipos de clientes para futuras ventas” en el estado consolidado de posición financiera. De manera similar, si la Compañía cumple con una obligación de desempeño antes de recibir el pago, entonces reconoce ya sea un activo del contrato o una cuenta por cobrar en su estado consolidado de posición financiera, dependiendo de si se requiere algo más que sólo el paso del tiempo antes de que el pago sea exigible.

La Compañía evalúa sus contratos de ingresos con criterio específico para poder determinar si está actuando como principal o agente. La Compañía ha concluido que está actuando como principal con respecto a sus contratos de ingresos. Los siguientes son criterios específicos de reconocimiento de ingresos que deberán ser cumplidos para que el ingreso pueda ser reconocido:

Venta de viviendas

Los ingresos por la venta de viviendas se reconocen en un momento determinado, esto es cuando o conforme la Compañía transfiere el control de los activos al cliente, es decir, los riesgos y beneficios, en forma significativa, derivados de la propiedad o titularidad de los bienes. La Compañía no conserva para sí alguna participación continua en la gestión actual de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos y el comprador ha aceptado el bien. Las condiciones anteriores se cumplen normalmente a la terminación de la construcción, a la firma por parte de la Compañía, del cliente y de la institución financiera de la escritura respectiva y una vez que el bien ha sido físicamente entregado.

El costo de ventas representa el costo incurrido en la construcción de las viviendas para su venta por la Compañía. Estos costos incluyen la tierra, los materiales directos, mano de obra y todos los costos indirectos relacionados con el desarrollo del proyecto, tales como mano de obra indirecta, equipos, reparaciones, depreciación y la capitalización del costo financiero por préstamos.

Servicios de integrales para el desarrollo de vivienda

Los ingresos y costos por servicios integrales para el desarrollo de viviendas se reconocen a lo largo del tiempo de conformidad con el método de entradas, medido sobre la base de los esfuerzos o recursos de la Compañía para satisfacer la obligación de desempeño, es decir, mide el porcentaje de los costos incurridos sobre los costos totales estimados para cada desarrollo y cada proyecto, de acuerdo con la IFRS 15. Bajo este método, los ingresos totales previstos para cada desarrollo y proyecto se multiplican por el porcentaje de avance para determinar el importe de los ingresos que deben reconocerse. La Administración de la Compañía evalúa periódicamente la razonabilidad de las estimaciones utilizadas para determinar el porcentaje de avance. Los servicios integrales para el desarrollo de vivienda se componen por:

- Servicios de construcción
- Servicios de comercialización
- Honorarios
- Comisiones
- Contraprestaciones

b)Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprende el efectivo en caja y bancos y los depósitos a la vista, junto con cualesquiera otras inversiones altamente líquidas y a corto plazo que sean fácilmente convertibles en montos conocidos de efectivo y que están sujetos a un riesgo insignificante de cambio en su valor.

c)Inventarios y costo de ventas

Las obras en proceso, los materiales de construcción, los terrenos en desarrollo y para futuros desarrollos se valúan al menor de su costo de adquisición y su valor neto de realización. Por valor neto de realización se entiende el valor estimado de venta en el curso ordinario de las operaciones del negocio, menos los costos estimados para terminación y los costos estimados necesarios para llevar a cabo la venta.

Los terrenos para futuros desarrollos corresponden a la reserva territorial que se encuentra pendiente de desarrollar más allá del año 2021. La Compañía clasifica los terrenos que están garantizando deuda, cuentas por pagar vencidas en procesos de formalización y aquéllos que tiene la intención de vender o consumir en su ciclo normal de operaciones como activos circulantes. El remanente de los terrenos es clasificado como activo a largo plazo.

La IAS 23, Costos por préstamos, establece que los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo apto, el cual es aquél que requiere, necesariamente, de un período sustancial antes de estar listo para el uso al que está destinado o para la venta, forman parte del costo de dichos activos.

La Compañía reconoce los otros costos por préstamos como un gasto en el período en que se haya incurrido en ellos. Los costos por préstamos son los intereses en los que la entidad incurre, que están relacionados con los fondos que ha tomado prestados. Los terrenos en desarrollo y construcción en proceso incluyen los costos por préstamos capitalizados. La Compañía capitaliza los costos por préstamos que resultan de la aplicación de un promedio ponderado de deuda al promedio ponderado de la inversión en construcción en proceso y los terrenos en desarrollo durante el período de adquisición y construcción.

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Compañía no capitalizó préstamos, debido a que los desarrollos activos no tienen financiamiento y los desarrollos más antiguos dejaron de ser calificables.

d)Pagos anticipados

Los pagos anticipados se reconocen siempre y cuando se estime que el beneficio económico futuro asociado fluya hacia la Compañía. Una vez que el bien o servicio es recibido, la Compañía amortiza el importe relativo a los pagos anticipados como un activo o gasto del período, dependiendo de su naturaleza.

e)Maquinaria y equipo

La maquinaria y equipo se registran al costo de adquisición o al costo de fabricación incluyendo cualquier costo atribuible directamente para trasladar los activos a la locación y dejarlos en condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la Administración.

La depreciación se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil estimada menos su valor residual estimado, como se muestra a continuación:

	Años
Maquinaria y equipo	3 a 10
Equipo de transporte	4 a 10
Mobiliario y equipo de oficina	10
Equipo de cómputo	4
Equipo de comunicación	4

Una partida de maquinaria y equipo se deja de reconocer a partir de su baja o cuando no existen beneficios económicos futuros que se esperen por su uso o eliminación. Cualquier utilidad o pérdida derivada de la cancelación de un activo (calculada como la diferencia entre el valor neto recuperado y el valor en libros del activo) se incluye en el estado consolidado de resultados cuando el activo se cancela o se da de baja.

f)Activos arrendados

La Compañía como arrendataria

Para cualquier contrato celebrado después del 1 de enero de 2019, la Compañía considera si dicho contrato es o contiene un arrendamiento. Un arrendamiento se define como ‘un contrato, o parte de un contrato, que otorga el derecho de uso de un activo (el activo subyacente) durante un período de tiempo a cambio de un pago’. Para aplicar esta definición, la Compañía considera si el contrato cumple con tres evaluaciones clave, como sigue:

- El contrato contiene un activo identificado, que se identifica ya sea explícitamente en el contrato o implícitamente al ser identificado en el momento en que el activo se pone a disposición de la Compañía.

- La Compañía tiene derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos derivados del uso del activo identificado durante el periodo de uso, considerando sus derechos dentro del alcance definido en el contrato; y

- La Compañía tiene el derecho a dirigir el uso del activo identificado durante el periodo de uso. la Compañía evalúa si tiene derecho a dirigir el ‘cómo y con qué propósito’ se utiliza el activo durante el periodo de uso.

Medición y reconocimiento de los arrendamientos como arrendatario

En la fecha de inicio del arrendamiento, la Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en el estado consolidado de posición financiera. El activo por derecho de uso se mide al costo, que se compone de la medición inicial del pasivo por arrendamiento y de los costos directos iniciales.

La Compañía deprecia los activos por derecho de uso en línea recta desde la fecha de comienzo del arrendamiento hasta el final de la vida útil del activo por derecho a uso o el final del plazo del arrendamiento, el que sea menor. La Compañía también evalúa el deterioro de valor del activo por derecho de uso cuando existen indicios al respecto.

En la fecha de comienzo, la Compañía mide el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos pendientes a esa fecha, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento, si dicha tasa es fácilmente determinable, o la tasa incremental de los préstamos.

Los pagos de arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento se componen de pagos fijos (incluyendo pagos que son fijos en sustancia), pagos variables basados en un índice o tasa.

Después de la medición inicial, el pasivo se reducirá con los pagos efectuados y se incrementará por los intereses. El pasivo se vuelve a medir para reflejar cualquier reevaluación o modificación, o si hay cambios en los pagos que son fijos en sustancia.

Cuando se vuelve a medir el pasivo por arrendamiento, el ajuste correspondiente se refleja en el activo por derecho de uso o en resultados si el activo por derecho de uso ya se ha reducido a cero.

La Compañía eligió contabilizar los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor utilizando las soluciones prácticas. En lugar de reconocer un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento, los pagos relacionados se reconocen en línea recta como un gasto en resultados durante el plazo del arrendamiento.

En el estado consolidado de posición financiera, los activos por derechos de uso se han incluido en el rubro de "maquinaria y equipo" y los pasivos por arrendamiento se han incluido en el de "cuentas por pagar".

g)Deterioro de maquinaria y equipo

Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los cuales existe un ingreso de efectivo adecuado independiente (unidades generadoras de efectivo). Como resultado de esta agrupación, los activos se prueban individualmente para deterioro y algunos se prueban a nivel de unidad generadora de efectivo.

Los activos individuales o unidades generadoras de efectivo se prueban para deterioro siempre que haya algún evento o cambio en las circunstancias que indiquen que el monto registrado no puede ser recuperable.

Una pérdida por deterioro se reconoce por el monto en el que el valor registrado del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su valor de recuperación, el cual corresponde a la cantidad mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso. Para determinar el valor en uso, la Administración estima los flujos de efectivo futuros esperados y determina una tasa de interés adecuada para poder calcular el valor presente de dichos flujos de efectivo. Los datos utilizados para los procedimientos de prueba por deterioro están vinculados directamente con el presupuesto más reciente aprobado, ajustado según sea necesario para excluir los efectos de futuras reorganizaciones y mejoras de activos. Los factores de descuento reflejan la evaluación actual de las condiciones del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y factores de riesgo específicos de los activos.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en el estado consolidado de resultados en las categorías de gastos consistentes con la función del activo deteriorado.

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, no existen indicios de deterioro por los que se tenga que reconocer alguna pérdida sobre el valor de las propiedades, maquinaria y equipo.

h)Obligaciones por beneficios a los empleados

Beneficios posteriores al empleo
El plan de beneficios definidos de la Compañía incluye la prima de antigüedad que cubre a todos sus trabajadores, la cual se determina con base en lo establecido en la Ley Federal del Trabajo ("LFT"). Bajo la LFT, los trabajadores tienen derecho a ciertos beneficios al momento de su separación, bajo ciertas circunstancias. El pasivo reconocido en el estado consolidado de posición financiera para los planes de beneficios definidos es el valor presente de las obligaciones de beneficios definidos a la fecha de reporte.

La Compañía estima la obligación de beneficios definidos anualmente con la ayuda de actuarios independientes con base en la tasa estándar de inflación, la tasa de crecimiento salarial y la de mortalidad. Los factores de descuento se determinan cerca del cierre de cada año con referencia a los bonos gubernamentales de alta calidad que se denominan en la moneda en la cual se pagarán los beneficios y que tengan vencimiento aproximado a los plazos del pasivo de prima de antigüedad.

Los costos por servicios del pasivo por beneficios definidos se incluyen en el gasto por beneficios a empleados. Las ganancias o pérdidas que derivan de las remediciones del pasivo por beneficios definidos se incluyen en otras partidas de utilidad integral.

Indemnizaciones

Las indemnizaciones no sustitutivas de una jubilación, cubiertas al personal que se retira tanto por causas de una restructura como de cualquier otra causa, se cargan a los resultados del periodo en que se realizan o bien se crean provisiones cuando existe una obligación presente de eventos con una probabilidad de salida de recursos y se puede razonablemente estimar dicha obligación.

Beneficios a empleados a corto plazo

Los beneficios a empleados a corto plazo incluyen los derechos de vacaciones; estos pasivos circulantes se incluyen en el rubro de "cuentas por pagar", son medidos por el monto que se espera pagar como resultado del derecho no utilizado. En virtud de que estos pasivos son a corto plazo no han sido descontados al considerarse dicho efecto inmaterial.

i)Instrumentos financieros

Reconocimiento, medición inicial y baja de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía forma parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero expiran o cuando el activo y sustancialmente todos sus riesgos y beneficios se transfieren. Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación se extingue, descarga, cancela o expira.

Clasificación y medición inicial de activos financieros

A excepción de las cuentas por cobrar a clientes, que no contienen un componente de financiamiento significativo y se miden al precio de la transacción de acuerdo con la IFRS 15, todos los activos financieros se miden inicialmente a valor razonable ajustado por los costos de transacción (en caso de que aplique).

Los activos financieros, que no son designados y efectivos como instrumentos de cobertura, se clasifican en las siguientes tres categorías para propósitos de su valuación:

- Costo amortizado
- Valor razonable con cambios en resultados (VRCR)
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRORI)

En los períodos presentados, la Compañía no tiene activos financieros categorizados como VRCR ni VRORI.

La clasificación anterior se determina tomando como base los siguientes conceptos:

- El modelo de negocio para el manejo del activo financiero
- Las características contractuales del flujo de efectivo del activo financiero

Todos los ingresos y gastos relacionados con activos financieros se reconocen en resultados y se presentan dentro de los gastos e ingresos financieros u otras partidas financieras; excepto el deterioro de las cuentas por cobrar a clientes que se presenta en ventas netas.

Medición posterior de los activos financieros

Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros se miden a costo amortizado si los activos cumplen con las siguientes condiciones (y no se designan a VRCR):

- Se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros y cobrar sus flujos de efectivo contractuales.
- Los términos contractuales de los activos financieros dan lugar a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el saldo de capital pendiente.

Si el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial difiere del precio de la transacción, el instrumento se reconoce ajustado para aplazar la diferencia entre ambos valores. Después esa diferencia diferida se reconocerá en resultados en la medida que surja un cambio que implique un cambio en el valor del instrumento financiero.

Después del reconocimiento inicial, estos se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se omite el descuento cuando el efecto del descuento no es material. El efectivo y equivalentes de efectivo, las cuentas por cobrar a clientes y la

mayoría de las otras cuentas por cobrar se ubican en esta categoría de instrumentos financieros.

Deterioro de activos financieros

La Compañía usa un enfoque simplificado para contabilizar las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, así como los activos de los contratos con clientes, y reconoce la reserva para deterioro como las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo. Estos son los déficits esperados en los flujos de efectivo contractuales, considerando el incumplimiento potencial en cualquier momento durante la vida del instrumento financiero. La Compañía utiliza su experiencia histórica, indicadores externos e información a futuro para calcular las pérdidas crediticias esperadas utilizando una matriz de provisiones.

La Compañía evalúa el deterioro de las cuentas por cobrar a clientes sobre una base colectiva clasificada por el tipo de industria del cliente, ya que tienen características compartidas de riesgo crediticio y se han agrupado con base en los días vencidos.

Clasificación y medición de pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen deuda financiera, proveedores y otras cuentas por pagar. Estos pasivos se miden inicialmente a valor razonable y, cuando aplica, se ajustan por los costos de transacción, a menos que la Compañía haya designado el pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

Subsecuentemente, los pasivos financieros se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto para los derivados y pasivos financieros designados a VRCR, que se contabilizan posteriormente a valor razonable con ganancias o pérdidas reconocidas en resultados (que no sean instrumentos financieros derivados que se designan y son efectivos como instrumentos de cobertura).

Todos los cargos relacionados con intereses y, si aplica, los cambios en el valor razonable de un instrumento se reconocen en resultados y son incluidos dentro de los costos o ingresos por financiamiento.

j)Provisiones y compromisos

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

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo, a menos que se esté en el curso de una combinación de negocios. En una combinación de negocios, los pasivos contingentes se reconocen a la fecha de adquisición cuando existe una obligación presente surgida de eventos pasados y el valor razonable se pueda medir de manera fiable, incluso si la salida de recursos económicos no es probable. Posteriormente se miden con base en el monto que sea mayor entre una provisión comparable según se describe anteriormente, y el monto reconocido a la fecha de adquisición, menos cualquier amortización.

En caso de que el valor del dinero en el tiempo sea material, las provisiones son descontadas utilizando una tasa antes de impuestos que refleje cuando sea apropiado, los riesgos específicos al pasivo. Cuando el descuento sea utilizado, el incremento en la provisión derivado del paso del tiempo se reconoce como gasto por intereses.

La provisión para gastos “Trámites con gobiernos estatales y municipales” que se incluye en el rubro de “cuentas por pagar” corresponde a predial, infraestructura sanitaria, luz, drenaje, entre otros; esta provisión se mide con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente a la luz de la evidencia confiable disponible a la fecha del reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

Los compromisos no son sujetos de reconocimiento a menos que ocasionen una pérdida. Los compromisos se revelan cuando las adiciones de activo fijo son importantes, los bienes o servicios contratados exceden sustancialmente las necesidades inmediatas de la Compañía o representan obligaciones contractuales.

k)Impuestos a la utilidad

Impuesto sobre la renta corriente

El impuesto sobre la renta (ISR) corriente a cargo o a favor por el período actual se reconoce hasta el importe que se espera recuperar o pagar a las autoridades fiscales. Las tasas de impuestos y leyes fiscales utilizadas para calcular el importe de dicho impuesto son aquellas que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de reporte.

El ISR corriente relacionado con partidas reconocidas directamente en el capital contable se reconoce en el capital contable y no en el estado consolidado de resultados. La Administración de la Compañía periódicamente evalúa las posiciones fiscales en las declaraciones de impuestos con respecto a situaciones donde las regulaciones fiscales correspondientes son sujetas a interpretación y establecen las provisiones donde es apropiado.

Impuesto sobre la renta diferido

El impuesto sobre la renta (ISR) diferido se determina por el método de activos y pasivos a la fecha de reporte entre las bases contables de los activos y sus valores en libros para efectos de reporte financiero.

El ISR diferido pasivo se reconoce por todas las diferencias temporales, excepto:

- Cuando el pasivo por ISR diferido deriva del reconocimiento inicial del crédito mercantil de un activo o pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y el tiempo de la transacción, no afecte la utilidad contable ni fiscal.

- Con respecto a las diferencias temporales asociadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, donde el tiempo de reversión de las diferencias temporales pueda ser controlado y sea probable que las diferencias temporales no se reversen en un futuro cercano.

El ISR diferido activo se reconoce por todas las diferencias temporales deducibles, pérdidas y créditos fiscales por amortizar, mientras sea probable que la utilidad gravable esté disponible cuando las diferencias temporales deducibles y las pérdidas y créditos fiscales por amortizar puedan ser utilizadas, excepto:

- Cuando el activo por ISR diferido relacionado con las diferencias temporales, derive del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en la transacción que no sea una combinación de negocios y el tiempo de la transacción, no afecte la utilidad contable ni fiscal.

- Con respecto a las diferencias temporales asociadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, el ISR diferido activo podrá ser reconocido solo mientras sea probable que las diferencias temporales sean reversibles en un futuro cercano y la utilidad gravable esté disponible cuando las diferencias temporales puedan ser utilizadas.

El valor en libros del ISR diferido activo se revisa a la fecha de cada reporte y se reduce en tanto no sea probable que exista suficiente utilidad gravable que permita que toda o una parte de éste impuesto pueda ser utilizado. El activo por ISR diferido no reconocido será revaluado a la fecha de cada reporte y se reconocerá cuando sea probable que las futuras utilidades fiscales permitirán que el ISR diferido activo sea recuperado.

El ISR diferido, activo y pasivo se mide utilizando la tasa fiscal que se espera aplicar en el año en que el activo sea realizado o el pasivo pagado, basado en las tasas fiscales que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de reporte.

El ISR diferido es reconocido en correlación con la transacción de origen ya sea en el estado consolidado de resultado integral o directamente en el capital contable.

El activo y el pasivo, de ISR diferido se netean si existe un derecho legal para compensar los activos contra los pasivos y los impuestos diferidos están relacionados con la misma entidad y con la misma autoridad fiscal.

l)Moneda extranjera

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros consolidados se presentan en “pesos mexicanos”, que corresponden a la moneda del entorno económico donde operan la Compañía y sus subsidiarias, es decir su moneda funcional, la cual es también su moneda de informe.

Saldos y transacciones en moneda extranjera

Las operaciones con monedas extranjeras se convierten a la moneda funcional de la Compañía, utilizando los tipos de cambio prevalecientes en las fechas de las operaciones. Las ganancias y pérdidas cambiarias resultantes de la liquidación de dichas operaciones y de la valuación de las partidas monetarias al tipo de cambio de cierre de año, se reconocen en resultados.

Los rubros no monetarios son medidos a costo histórico (convertidos utilizando los tipos de cambio a la fecha de la operación), excepto aquellos rubros no monetarios medidos a valor razonable los cuales se convierten utilizando los tipos de cambio a la fecha en que se determinó el valor razonable.

m)Capital contable

El capital social representa el valor nominal de las acciones que han sido emitidas.

El capital contable se integra de otros componentes como sigue:

a)Prima en venta de acciones- Incluye las primas recibidas por la emisión de capital social. Cualquier costo de operación asociado con la emisión de acciones se deduce de la prima por emisión de acciones, neto de cualquier beneficio por el impuesto relacionado.

b)Reserva legal- Representa el 5% de las utilidades obtenidas; el total de la reserva no excederá del 20% del capital social.

c)Otras cuentas de capital- Comprende las pérdidas actuariales por cambios en los supuestos demográficos y financieros.

d)Las pérdidas acumuladas incluyen todas las utilidades o pérdidas actuales y de períodos anteriores.

n)Plan de incentivos

El plan de incentivos para Directivos y empleados de la Compañía tiene por objeto: (i) recompensar la lealtad, dedicación y desempeño, e (ii) incentivar la permanencia de éstos dentro de la Compañía, ya sea en el desempeño de sus funciones o, en su caso, en aquellas otras funciones a cargo que, periódicamente, determine el Consejo.

El Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones tiene a su cargo evaluar el desempeño del Director General y, con la opinión de este último, de los demás funcionarios del equipo ejecutivo y, en su caso, asignar sus prestaciones y paquete de incentivos, incluyendo la posibilidad de recibir acciones de la Compañía sujeto a cumplimiento con ciertas métricas.

o)Utilidad por acción

La utilidad por acción de la participación controladora se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada de la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La Compañía no posee valores dilutivos adicionales a: 1) los planes de acciones decretados en Asamblea General de Accionistas celebrada el 20 de abril de 2018 o; 2) el Split inverso decretado en Asamblea General de Accionistas celebrada en 2018, los cuales no han tenido efectos al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021. La utilidad por acción básica y diluida es la misma para los períodos presentados en los estados financieros consolidados adjuntos.

p)Presentación del estado consolidado de resultados

Los costos e ingresos reflejados en el estado consolidado de resultados se presentan de acuerdo con su función, ya que esta clasificación permite un adecuado análisis de los márgenes brutos y operativos. La utilidad de operación de la Compañía se presenta porque es un indicador importante de su desempeño y resultados e incluye ingresos ordinarios, costos y gastos de operación. La Compañía ha decidido presentar en sus estados consolidados de resultados un subtotal de 'Utilidad bruta' el cual concilia con la 'Utilidad neta del año' considerando los rubros de gastos de operación, otros ingresos, gastos e ingresos por intereses, el resultado cambiario y los impuestos a la utilidad.

q)Información por segmentos

La información por segmentos se presenta de acuerdo con la información que analiza la Dirección en la toma de decisiones de la Administración. La información se presenta considerando los tipos de ingreso (vivienda social, vivienda media, vivienda residencial, acuerdos de concesión, servicios integrales para el desarrollo de viviendas y otros), que representan los productos y servicios principales que proporciona la Compañía.

r)Utilidad integral

La utilidad integral incluye la utilidad neta y los cambios en las obligaciones laborales.

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

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

DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados Condensados no Auditados
Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre 2020
y por los doce meses terminados el 31 de marzo de 2022 y 2020.
(Cifras expresadas en miles de pesos, excepto que se indique algo diferente)

1. Descripción del negocio e información corporativa

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (la "Compañía") está integrada por un Grupo de empresas dedicadas principalmente a la promoción, diseño, desarrollo, construcción y comercialización de conjuntos habitacionales de vivienda: de interés social, media y residencial. Las principales actividades de la Compañía en relación con sus desarrollos inmobiliarios incluyen la compra del terreno, la obtención de permisos y licencias, el diseño, construcción y comercialización de viviendas, así como la asistencia para que sus clientes obtengan créditos hipotecarios. La Compañía fue constituida el 30 de marzo de 1998 y se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Culiacán, Sinaloa, México, con una duración por tiempo indefinido.

La Compañía tiene su domicilio social en Culiacán, Sinaloa, México, y sus acciones son públicas en la Bolsa Mexicana de Valores. Su domicilio corporativo se localiza en Boulevard Rotarismo No. 1140, Desarrollo Urbano Tres Ríos, Culiacán, Sinaloa, México, código postal 80020.

La Compañía participa en ofertas de vivienda a los principales fondos de vivienda del país, tales como el Instituto Nacional del Fondo de Ahorro para la Vivienda de los Trabajadores ("INFONAVIT"), el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado ("FOVISSSTE") y las sociedades financieras de objeto limitado ("Sofoles") a través de fondos que les suministra la Sociedad Hipotecaria Federal ("SHF"); adicionalmente, y en menor medida, participa en el mercado financiado por la banca comercial.

2. Bases de preparación y declaración de cumplimiento con las normas internacionales de información financiera.

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados del Grupo al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre 2021 y por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022 y 2021 han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34, *Información Financiera Intermedia*. La preparación de estos requiere que la administración haga un mayor uso de métodos para realizar juicios, estimaciones y supuestos en los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos, sin embargo, los resultados reales pudieran diferir de estas estimaciones. En la opinión de la Administración, todos los ajustes necesarios para la presentación razonable de estos han sido incluidos.

Estos estados financieros deben ser leídos en conjunto con los estados financieros auditados consolidados del Grupo por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 los cuales fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad e incluyen, entre otras revelaciones, las principales políticas contables del Grupo, las cuales fueron aplicadas consistentemente al 31 de marzo de 2022.

Los estados financieros incluyen notas selectas que facilitan el entendimiento de las principales transacciones y eventos significativos que tuvieron un impacto en la situación financiera de la Compañía y su desempeño financiero desde la fecha en que se emitieron los últimos estados financieros anuales.

La adopción de las mejoras y modificaciones a las NIIF actuales, vigentes a partir del 1 de enero de 2022, no tuvieron un impacto significativo en estos estados financieros.

3. Inventarios

	2022	2021
Terrenos escriturados	**$ 272,439**	$ 273,373
Terrenos contratados	**49,011**	49,011
Obra en proceso	**114,022**	133,603
Materiales de construcción	**37,867**	38,180
	473,339	494,167
Inventario para futuros desarrollos	**341,809**	341,954
Total inventarios porción circulante	**$ 131,530**	$ 152,213

Costo de ventas

	2022	2021
Costo de vivienda	**$ 36,211**	**$** 40,894
Costo de servicios integrales para el desarrollo de viviendas	**189,800**	186,687
Costo de otros servicios	**16,829**	7,300
	$ 242,840	**$** 234,881

4. Impuestos por recuperar

	2022	2021
Impuesto sobre la renta retenido	**$ 981**	$ 974
Impuesto al valor agregado pendiente de acreditar	**6,446**	6,344
	$ 7,427	$ 7,318

5. Otros activos no financieros

	2022	2021
Anticipos a proveedores	**$ 24,056**	$ 28,218
Anticipo a cuenta de terrenos	**166,276**	166,276
Cuenta por cobrar por venta de subsidiarias	**31,156**	31,954
Cuentas por cobrar por préstamos	**75,105**	25,169
Deudores Diversos	**4,727**	4,553
	$ 301,320	$ 256,170

6. Maquinaria y equipo

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la maquinaria y equipo se integra como se muestra a continuación:

	Maquinaria y equipo	Otros activos fijos	Total
Costo o valuación:			
Al 1 de enero de 2021	$ 94,348	$ 182,007	$ 276,355
Adiciones	47,925	2,240	50,165
Traspasos	(49,934)	2,416	(47,518)
Bajas	(855)	-	(855)
Al 31 de diciembre de 2021	$ 91,484	$ 186,663	$ 278,147
Adiciones	18,058	30,786	48,844
Traspasos	(19,777)	(25,486)	(45,263)
Bajas	-	-	-
Al 31 de marzo de 2022	**$ 89,765**	**$ 191,963**	**$ 281,728**
Depreciación:			
Al 1 de enero de 2021	$ 3,523	$ 25,544	$ 29,067
Depreciación	3,951	17,444	21,395
Bajas	(708)	-	(708)
Al 31 de diciembre de 2021	$ 6,766	$ 42,988	$ 49,754
Depreciación	1,461	4,199	5,660
Traspasos	(1,751)	-	(1,751)
Al 31 de marzo de 2022	**$ 6,476**	**$ 47,187**	**$ 53,663**
Activos por derecho de uso:			
Costo o valuación:			
Al 31 de diciembre de 2021	$ -	$ 6,683	$ 6,683
Adiciones	-	-	-
Bajas	-	-	-
Al 31 de marzo de 2022	**$ -**	**$ 6,683**	**$ 6,683**
Depreciación:			
Al 31 de diciembre de 2021	$ -	$ 5,057	$ 5,057
Adiciones	-	541	541
Bajas	-	-	-
Al 31 de marzo de 2022	**$ -**	**$ 5,598**	**$ 5,598**
Valor neto en libros:			
Al 31 de marzo de 2022	**$ 83,289**	**$ 145,861**	**$ 229,150**
Al 31 de diciembre de 2021	$ 84,718	$ 145,301	$ 230,019

La depreciación de la maquinaria y equipo, y de los derechos de uso por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022 y 2020 ascendió a $6,201 y $5,332, respectivamente, se presenta en los estados consolidados de resultados adjuntos dentro de las siguientes cuentas:

	2022	2021

Costo por servicios integrales para el desarrollo de viviendas	**$ 4,283**	$ 3,503
Costo de ventas	**1,155**	973
Gastos de administración	**763**	856
	$ 6,201	$ 5,332

7. Deuda

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la deuda a corto y largo plazo con instituciones financieras y no financieras se integra de la siguiente manera:

	2022	2021
Financieras:		
Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR i)	**$ 32,008**	$ 26,226
No financieras:		
Saberia, S.A. de C.V. ii)	**37,356**	27,370
ICH 001 S.A.P.I. de C.V. iii)	**3,041**	21,459
ICH 002 S.A.P.I. de C.V.	**1,500**	-
Pyfi1, S.A. de C.V.	**500**	500
Intereses por pagar	**1,027**	890
Total de deuda	**$ 75,432**	$ 76,445
Porción circulante de la deuda	**(49,341)**	(53,792)
Deuda a largo plazo	**$ 26,091**	$ 22,653

i)Incluye líneas de crédito revolventes de Lagatus a tasa de interés fija de 15% y 18% anual con vencimientos de 2021 a 2023.

ii)Líneas de crédito otorgadas por Saberia, S.A. de C.V., con vencimiento en 2023, a una tasa de interés anual de 18.5% y 15%, respectivamente.

iii)Línea de crédito otorgada por ICH 001, S.A.P.I. de C.V., hasta por $28,600, a una tasa de interés mensual del 5.5% con vencimiento en junio de 2022.

10. Cuentas por pagar

	2022	2021
Proveedores	**$ 107,049**	$ 90,527
Créditos con plazos vencidos en proceso de formalización	**15,850**	15,850
Deuda a empleados y provisiones laborales	**21,674**	22,950
Otros acreedores y gastos provisionados (1)	**180,961**	223,294
Pasivos por derecho de uso	**9,032**	8,597
Total de cuentas por pagar	**$ 334,566**	$ 361,218
Menos: porción circulante	**170,816**	152,105
Cuentas por pagar a largo plazo	**$ 163,750**	$ 209,113

(1)En marzo de 2022 la Compañía compensó $45,264 de una cuenta por pagar con un tercero por compra de Activos Fijos.

11. Capital contable

a)Capital Social

Al 31 de diciembre de 2021 el número de acciones representativas del capital social de Homex asciende a 7,782,638,400 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, serie única, de las cuales 33,586,931 corresponden al capital social fijo "Clase I" que se encuentra íntegramente suscrito y pagado y 7,749,051,469 corresponden al capital variable "Clase II". De estas últimas acciones únicamente se encuentran suscritas y pagadas 7,449,933,399 acciones y el resto corresponde 174,722,000 acciones no pagadas "Clase II" del plan de incentivos, mismas que están suscritas vía fideicomiso, y 124,396,070 acciones no pagadas "Clase II" del plan de acciones a acreedores comunes, mismas que están suscritas vía fideicomiso.

b)Distribución de utilidades

Cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN)

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN) individual y de las subsidiarias asciende a $612,295 y $453,730, respectivamente. La distribución de dividendos o utilidades a los accionistas que provengan de esta CUFIN no generarán impuesto sobre la renta, hasta que dicha cuenta se agote.

A partir del ejercicio 2014, los dividendos pagados a personas físicas y residentes en el extranjero están sujetos a un impuesto del 10%, mismo que tiene el carácter de pago definitivo. Esta regla aplica únicamente a la distribución de utilidades que se generen a partir del 1 de enero 2014.

En el caso de dividendos no provenientes de CUFIN, además de lo anterior, seguirán siendo sujetos al pago de ISR a cargo de la entidad, determinado con base en la tasa general de ley, mismo que tiene la característica de definitivo y podrá acreditarse contra el impuesto sobre la renta del ejercicio y de los dos siguientes.

El saldo de estas cuentas es susceptible de actualizarse hasta la fecha de distribución utilizando el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).

c)Reducciones de capital

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo actualizado de la Cuenta de Capital de Aportación Actualizado (CUCA) individual y de las subsidiarias asciende a $9,587,148 y $3,561,437 respectivamente. En el caso de reembolso o reducciones de capital a favor de los accionistas, el excedente de dicho reembolso sobre este importe tendrá el tratamiento fiscal de una utilidad distribuida.

En caso de que el capital contable sea superior al saldo de la CUCA, el diferencial será considerado como un dividendo o utilidad distribuida sujeta al pago del ISR. Si las utilidades antes mencionadas proceden de la CUFIN, no habrá impuesto corporativo a pagar por la reducción o reembolso de capital. En caso contrario, deberá darse el tratamiento de dividendos o utilidades distribuidas.

El saldo de esta cuenta es susceptible de actualizarse hasta la fecha de distribución utilizando el INPC.

d)Utilidades retenidas

Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la Sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por algún motivo. El saldo de la reserva legal al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 asciende a $85,088, mismo que forma parte del saldo de pérdidas acumuladas, que se presenta en los estados consolidados de posición financiera adjuntos.

12. Información por segmentos

La Compañía no genera reportes individuales por vivienda de interés social, vivienda media y residencial. La siguiente información por segmentos se presenta acorde a la información que utiliza la Administración para efectos de toma de decisiones. La Compañía segrega la información financiera por segmentos (vivienda de interés social, vivienda de interés medio, vivienda residencial,

servicios integrales para el desarrollo de viviendas y otros), considerando la estructura operacional y organizacional del negocio (la cual se estableció acorde a los modelos de las viviendas que se explican en el siguiente párrafo), conforme a la normatividad de la IFRS 8, Información financiera por segmentos.

Descripción general de los productos o servicios

La industria de los desarrolladores de vivienda en México se divide en tres sectores operativos dependiendo del costo de las viviendas: vivienda de interés social, vivienda media y vivienda residencial. Se considera que el precio de la vivienda de interés social fluctúa en un rango entre $109 y $486, en tanto que el precio de la vivienda media fluctúa entre $487 y $851, y el precio de la vivienda residencial es superior a $851. Actualmente, la Compañía se enfoca en proporcionar a sus clientes vivienda de interés social, vivienda media y vivienda residencial. Por lo tanto, los segmentos operativos que se muestran corresponden a los de estos tipos de vivienda de acuerdo con los lineamientos de la IFRS 8, Información financiera por segmentos.

A marzo de 2021 y 2020, el precio promedio de venta de las viviendas de interés social fue de aproximadamente $440 y $409. Una vivienda de interés social típica incluye cocina, sala-comedor, de dos a tres recámaras y un baño.

A marzo de 2021 y 2020, el precio promedio de venta de las viviendas de tipo medio fue de aproximadamente $628 y $593. Una vivienda media típica incluye cocina, comedor, sala, entre dos y tres recámaras, un baño completo y un medio baño.

A marzo de 2021 y 2020, el precio promedio de venta de las viviendas de tipo residencial fue de aproximadamente $4,229 y $3,438. Una vivienda residencial típica incluye cocina, comedor, sala, tres recámaras, área de servicio, dos baños completos y un medio baño.

Los ingresos por servicios integrales para el desarrollo de viviendas corresponden a los costos de servicios integrales para el desarrollo de viviendas proporcionados a terceros. Los otros ingresos incluyen ingresos por venta de bienes y servicios a terceros.

La siguiente tabla muestra los principales rubros de la información por segmentos por los doce meses terminados el 31 de marzo de 2022 y 2020:

2022	**Ingresos**	**Depreciación**	**Utilidad bruta**	**Gastos por intereses y comisiones**
Viviendas:				
Social	$ 22,004	$ 910	$ 4,830	$ 395
Media	13,953	577	3,063	250
Residencial	10,438	431	2,291	185
Ingresos por venta de viviendas	46,395	1,918	10,184	830
Ingresos por construcción	207,436	4,283	17,636	3,720
Otros ingresos	31,381	-	14,552	565
Total	$ 285,212	$ 6,201	$ 42,372	$ 5,115

2021	**Ingresos**	**Depreciación**	**Utilidad bruta**	**Gastos por intereses y comisiones**
Viviendas:				
Social	$ 33,514	$ 1,132	$ 8,204	$ 1,858
Media	15,503	524	3,795	859
Residencial	5,133	173	1,257	282
Ingresos por venta de viviendas	54,150	1,829	13,256	2,999
Ingresos por construcción	202,504	3,503	15,817	11,224
Otros ingresos	302	-	(6,998)	19

Total	$ 256,956	$ 5,332	$ 22,075	$ 14,242

Los ingresos por segmento corresponden a las ventas que representa cada segmento del total de las ventas consolidadas. El gasto de depreciación fue alojado a cada segmento utilizando las mismas bases que los ingresos.

La utilidad bruta está registrada en cada segmento utilizando la misma base como la de ingresos. Los gastos financieros se asignan a cada segmento utilizando la misma base que los ingresos.

La Compañía no segrega su estado consolidado de posición financiera ni su estado consolidado de flujos de efectivo por segmento operativo.

13. Gastos de operación

Los principales rubros contenidos dentro de los gastos de operación se resumen a continuación:

	2022	2021
Sueldos y beneficios al personal	**$ 18,340**	$ 11,756
Comisiones	**2,318**	4,682
Honorarios	**4,611**	3,368
Impuestos por sueldos	**2,268**	2,484
Gastos de operación y mantenimiento	**435**	1,618
Publicidad	**743**	1,422
Seguros y fianzas	**1,046**	1,225
Depreciación	**763**	856
Arrendamientos	**308**	515
Escrituración	**94**	385
Provisión de cuentas incobrables	**15**	218
Avalúos	**78**	72
Obligaciones laborales	**106**	96
Otros	**3,361**	1,731
	$ 34,486	$ 30,428

14. Otros (ingresos) gastos, neto

	2022	2021
Venta de Terrenos	**$ (52,507)**	$ (1,132)
Venta de Activo Fijo	**(2,414)**	-
Actualización de provisiones de impuestos	**(3,393)**	49,849
Otros	**(1,189)**	484
Provisión por material de lento movimiento	**(947)**	6,037
Recuperación de cartera	**-**	(3,048)
Costo de obra no capitalizable	**5,895**	6,131
	$ (54,555)	$ 58,321

15. Gastos por intereses

	2022	2021
Intereses	**$ 5,028**	$ 14,048
Comisiones y gastos por financiamiento	**87**	194

	$ 5,115	$	14,242

16. Otros impuestos por pagar

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 los otros impuestos por pagar se integran como sigue:

	2022	2021
ISR	**$ 5,555**	$ 2,241
IMSS	**1,819**	1,709
INFONAVIT	**-**	3,520
Otros impuestos y derechos	**268,470**	263,647
Total de otros impuestos por pagar	**$ 275,844**	$ 271,117

17. Contingencias y compromisos

Garantías de construcción

La Compañía provee a sus clientes una garantía de dos años contra defectos de construcción, la cual puede aplicar por daños estructurales o por defectos en los materiales suplementados por terceros (instalaciones eléctricas, plomería, gas, instalaciones hidrosanitarias), u otras circunstancias fuera de su control.

La Compañía está cubierta por una póliza de seguro que cubre cualquier defecto, oculto o visible, que pudiera ocurrir durante la construcción, la cual también cubre un período de garantía. Por otro lado, se solicita a todos los contratistas que entreguen una fianza de cumplimiento contra vicios ocultos o visibles, la cual tiene la misma vigencia de garantía hacia el cliente final. Adicionalmente, se obtiene también por parte de los contratistas, un fondo de garantía para poder cubrir eventuales reclamos de sus clientes, el cual se le reembolsa al contratista una vez que el período de garantía llegue a su fin.

Compromisos

La Compañía tiene contratos de arrendamiento por las oficinas de ventas ubicadas en diferentes ciudades de la República Mexicana, así como por el arrendamiento de las oficinas corporativas; todos los contratos se celebran solo por un año y se renuevan a su vencimiento.

Otras contingencias

a)La Autoridad fiscal en México tiene el derecho de llevar a cabo revisiones de los impuestos pagados por las compañías mexicanas por un período de cinco años contado a partir de la fecha de presentación de la declaración anual normal o complementaria; por lo tanto a la fecha de autorización para la emisión de los estados financieros individuales, los años fiscales desde 2015 están sujetos a una posible revisión, y, en su caso, aquellos ejercicios respecto de los cuales las compañías hubiesen presentado su declaración anual complementaria durante 2015 y hasta la fecha.

b)De acuerdo con la LISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas, residentes en el país o en el extranjero, están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados. La Compañía a la fecha de autorización para la emisión de los estados financieros consolidados está en proceso de obtención del estudio de precios de transferencia que soporte que las precios o contraprestaciones pactados con sus partes relacionadas sean equiparables a los que se utilizan con o entre partes independientes en operaciones comparables.

c)En relación con ciertas investigaciones que la Comisión de Valores de los Estados Unidos de América (SEC, por sus siglas en inglés) llevó a cabo, el 3 de marzo de 2017, la Compañía informó que alcanzó un acuerdo con la SEC, sin admitir, ni negar, los reclamos (on a neither-admit-nor-deny basis), sobre las investigaciones relativas a reportes financieros, control interno y registros contables acerca del reconocimiento de ingresos y costos derivados de la venta de inmuebles durante el periodo de 2010-2013. Así mismo, el 30 de marzo de 2017, la Compañía informó que la Corte de Distrito de los Estados Unidos de América aprobó el acuerdo alcanzado entre la SEC y la Compañía en relación con las investigaciones antes mencionadas. La

Compañía no fue sancionada económicamente; sin embargo, ha sido restringido su acceso al mercado de valores en los Estados Unidos hasta el año 2022.

Demandas legales

La Compañía está sujeta a procedimientos judiciales sobre los cuales evalúa la probabilidad de que se materialicen como una obligación de pago, para lo cual considera la situación legal a la fecha de la estimación y la opinión de los asesores legales; dichas evaluaciones son reconsideradas periódicamente. La Administración en conjunto con sus abogados considera que tiene probabilidades de éxito en estos procedimientos judiciales; con esta información reconoce en el rubro de cuentas por pagar el posible flujo de pago. No obstante, lo anterior, las resoluciones definitivas podrían diferir.

18. Objetivos y políticas de administración de riesgos financieros

La Compañía está expuesta a varios riesgos relacionados con instrumentos financieros. Los activos y pasivos financieros corresponden al efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar a clientes, proveedores, cuentas por pagar y pasivos acumulados y deuda, los cuales están valuados a su costo amortizado, el cual es similar a su valor razonable. Los principales tipos de riesgo son: riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La Administración de riesgos de la Compañía se coordina en sus oficinas corporativas, en cooperación directa con el Consejo de Administración y activamente se enfoca en asegurar los flujos de efectivo a corto, mediano y largo plazo al minimizar la exposición a los mercados financieros.

La Compañía no se involucra en la comercialización de activos financieros para fines especulativos y tampoco suscribe opciones. Los riesgos financieros más significativos a los cuales se expone se describen a continuación:

Riesgo de mercado
El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero pueda fluctuar por variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende cuatro tipos de riesgo: riesgo de tasa de interés, riesgo de tipo de cambio, riesgo del precio de los insumos básicos y otros riesgos de precio, como el riesgo de precio de las acciones. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen préstamos y créditos.

Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de las variaciones en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía a dicho riesgo se refiere básicamente a las obligaciones a largo plazo con tasas de interés variables.

La Compañía administra el riesgo de tasa de interés, manteniendo una cartera equilibrada de préstamos y créditos con tasas fijas y variables. Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la totalidad de los préstamos y créditos están contratados a una tasa de interés fija.

Riesgo de tipo de cambio
Las transacciones de ingresos, costos y gastos de la Compañía se llevan a cabo en pesos, así mismo la Administración de la Compañía no planea acceder a un financiamiento en moneda extranjera en el corto y mediano plazo, por lo que la exposición a un riesgo de tipo de cambio es mínima ya que las diferencias cambiarias se originan principalmente en los rubros de bancos y proveedores que básicamente están denominadas en dólares estadounidenses (USD) y cuyo importe es inmaterial.

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la posición monetaria en moneda extranjera (dólares estadounidenses o USD) y su equivalente en pesos, es como sigue:

		31 de marzo de 2022		31 de diciembre de 2021
		Miles de dólares		Miles de dólares
Activos monetarios	**USD**	**4**	USD	4
Pasivos monetarios		**(82)**		(82)
Posición pasiva, neta		**(53)**		(53)

$	**(1,596)**	$ (1,596)

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los tipos de cambio por dólar estadounidense eran como sigue:

	31 de marzo de 2022	31 de diciembre de 2021
Dólar estadounidense	**$ 19.9112**	$ 20.4672

Riesgo de crédito
El riesgo de crédito se gestiona de forma grupal con base en las políticas y procedimientos de administración del riesgo de crédito de la Compañía.

El riesgo de crédito con respecto a los saldos en efectivo mantenidos en bancos y depósitos a la vista se gestiona a través de la diversificación de los depósitos bancarios que sólo se realizan con instituciones financieras altamente acreditadas. Por las otras cuentas por cobrar, diferentes de las cuentas por cobrar a clientes y activos de contratos, los saldos se consideran poco significativos y con un riesgo nulo de incumplimiento.

La Compañía monitorea continuamente la calidad crediticia de los clientes con base en su experiencia y los perfiles de clientes definidos por la Administración. La política es tratar sólo con contrapartes que ameritan crédito. Los plazos de crédito oscilan entre 30 y 90 días. Los términos de crédito negociados con los clientes están sujetos a un proceso de aprobación interno que considera la experiencia y el perfil del cliente.

La Compañía aplica el modelo simplificado de la IFRS 9 para el reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas durante la vida de todas las cuentas por cobrar a clientes ya que las mismas no tienen un componente de financiamiento significativo, aplicando una matriz de porcentajes considerando su antigüedad sobre una base de 360 días. Para las cuentas por cobrar a clientes que excedan esta antigüedad la pérdida crediticia esperada será del 100%.

Riesgo de liquidez
La Compañía controla el riesgo de liquidez usando una herramienta de planificación de la liquidez. El objetivo es mantener un equilibrio entre la continuidad del financiamiento y la flexibilidad mediante el uso de préstamos bancarios y el flujo operativo.

La siguiente tabla resume el perfil de vencimientos de los pasivos financieros basado en las obligaciones contractuales no descontadas.

	Menos de un año	**De 1 a 3 años**	**Total**
Al 31 de marzo de 2022			
Deuda y préstamos que devengan intereses	**$ 49,341**	**$ 26,091**	**$ 75,432**
Cuentas por pagar	**140,110**	**163,750**	**303,860**
	$ 189,451	**$ 189,841**	**$ 379,292**
Al 31 de diciembre de 2021			
Deuda y préstamos que devengan intereses	$ 53,792	$ 22,653	$ 76,445
Cuentas por pagar	120,558	209,113	329,671
	$ 174,350	$ 231,766	$ 406,116

Administración de capital
El objetivo fundamental de la administración de capital es asegurar que se mantiene un fuerte nivel de solvencia y unas razones financieras de capital positivas para apoyar el negocio y maximizar el valor de los accionistas.

- La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza los ajustes necesarios en vista a los cambios en las condiciones económicas.
- La Compañía no tiene requerimientos de capital o restricciones que pudieran afectar su posición para administrar su capital.
- No se han realizado cambios en los objetivos, las políticas o los procesos para la gestión de capital durante los períodos terminados el 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

El 29 de diciembre de 2021, la Compañía concluyó una compraventa de la totalidad de las acciones de ciertas subsidiarias con un tercero que fue inicialmente pactada el 27 de diciembre de 2018. A través de la desincorporación de estas empresas, otorgando los activos y pasivos de las mismas a un tercero, la Compañía presenta una estructura corporativa más simple, la cual, entre otros beneficios, permitirá reflejar una posición financiera más sólida al mismo tiempo que ayudará a la consolidación del nuevo modelo de negocio.

A continuación se presentan de manera proforma para efectos comparativos, los estados de resultados, y los estados de posición financiera de la Compañía por el mismo trimestre del ejercicio anterior:

Estados consolidados de resultados integrales proforma
Por el año terminado el 31 de marzo de 2021
(Cifras en miles de pesos)

	Cifras base	Ajuste proforma	Cifras proforma
Ingresos por vivienda	$ 54,150	$ (4,203)	$ 49,947
Ingresos por construcción	202,504	(2,910)	190,242
Otros ingresos	302	(23)	279
	256,956	(7,136)	240,468
Costo de viviendas vendidas	40,894	(4,378)	36,516
Costo por construcción	186,687	(1,133)	185,554
Costo de otros ingresos	7,300	(470)	6,830
	234,881	(5,981)	228,900
Utilidad bruta	22,075	(1,155)	11,568
Gastos de Operación	30,428	(3,271)	27,157
Otros (ingresos) gastos	58,321	(305,743)	(247,422)
Resultado integral de financiamiento	13,196	(7,307)	5,889
Utilidad antes de impuestos	**(79,870)**	**315,166**	**225,944**
Impuestos a la utilidad	-	-	-
Utilidad neta consolidada de operaciones continuas	**(79,870)**	**315,166**	**225,944**
Operaciones discontinuas por venta de subsidiarias	-	890,466	890,466

Utilidad neta	**$ (79,870)**	**$ 1,205,632**	**$ 1,116,410**
Utilidad neta participación controladora	(79,549)	1,205,632	1,116,731
Utilidad neta participación no controladora	(321)	-	(321)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	**$ (79,870)**	**$ 1,205,632**	**$ 1,116,410**

Estados consolidados de posición financiera proforma
Al 31 de marzo de 2021
(Cifras en miles de pesos)

	Cifras base	Ajuste proforma	Cifras proforma
Activos			
Equivalentes de efectivo	$ 19,167	$ 23,742	42,909
Cuentas por cobrar	62,891	(8)	62,883
Terrenos y obra en proceso	2,345,026	(1,732,861)	612,165
Otros activos circulantes	170,605	(121,141)	49,464
Total de activos circulantes	$ 2,597,689	$ (1,830,268)	$ 767,421
Terrenos para futuros desarrollos	214,658	(214,658)	-
Otros activos no circulantes	297,928	(42,297)	255,631
Total de activos	$ 3,110,275	$ (2,087,223)	$ 1,023,052
Pasivos			
Deuda	$ 325,497	$ (298,312)	27,185
Cuentas por pagar	2,645,269	(1,537,615)	1,107,654
Otros pasivos circulantes	1,693,052	(1,136,218)	556,834
Total de pasivos circulantes	4,663,818	(2,972,145)	1,691,673
Deuda a largo plazo	48,569	-	48,569
Otros pasivos no circulantes	2,794	(5,544)	(2,750)
Total de pasivos	4,715,181	(2,977,689)	1,737,492
Capital contable	(1,604,906)	890,466	(714,440)
Total de pasivos y capital contable	$ 3,110,275	$ (2,087,223)	$ 1,023,052

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