Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2

[110000] Información general sobre estados financieros 13

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 15

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 17

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos 18

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto 20

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual 22

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior 26

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera 30

[700002] Datos informativos del estado de resultados 31

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses 32

[800001] Anexo - Desglose de créditos 33

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera 35

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto 36

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados 37

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable 38

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto 42

[800500] Notas - Lista de notas 43

[800600] Notas - Lista de políticas contables 56

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 66

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Culiacán, Sinaloa, a 28 de septiembre de 2021,- 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 Tercer Trimestre terminado el 30 de septiembre de 2021.

Puntos Relevantes:

- Durante el Tercer Trimestre de 2021, la Compañía registró un total de ingresos por $271.8 millones un crecimiento de 28% comparado con el mismo periodo del año anterior.

- La Compañía ha continuado creciendo su modelo de negocio de prestación de servicios integrales para el desarrollo de vivienda donde los proyectos en curso han alcanzado un ritmo de crecimiento constante, al mismo tiempo que la Compañía ha iniciado nuevos proyectos. Durante el trimestre, los ingresos por servicios integrales para el desarrollo de vivienda totalizaron $147.2 millones un crecimiento de 31% comparado con el mismo periodo del año anterior. Los ingresos por proyectos propios totalizaron $83.3 millones un crecimiento de 90% al compararse con $43.7 millones durante el mismo periodo del año anterior.

- Durante el Tercer Trimestre de 2021, el volumen total de viviendas entregadas fue de 261 viviendas un crecimiento de 7% al compararse con 243 viviendas durante el mismo periodo del año anterior. El volumen de proyectos de servicios integrales para el desarrollo de vivienda representó 65% y el volumen de proyectos propios representó 35%.

- Para los nueve meses acumulados al 30 de septiembre de 2021, el volumen total de viviendas entregadas fue de 881 viviendas. El volumen de proyectos de servicios integrales para el desarrollo de vivienda representó 63% y el volumen de proyectos propios representó 37%.

- Durante el Tercer Trimestre de 2021, los gastos de operación representaron 10% del total de los ingresos comparado con 17% durante el mismo periodo del año anterior.

Comentario del Director General:

José Alberto Baños López, Director General de la Compañía comentó: “Durante el trimestre obtuvimos un crecimiento del 28% en el total de los ingresos, donde los ingresos de proyectos propios crecieron un 90%, mientras que los ingresos por servicios integrales para el desarrollo de vivienda crecieron un 31% alcanzando $147.2 millones o 54% del total de los ingresos. Obtuvimos una utilidad bruta de $29.2 millones de pesos y para los nueve meses acumulados al 30 de septiembre de 2021 $80.4 millones de pesos lo cual

refleja la rentabilidad de nuestro nuevo modelo de negocio. Así mismo, durante el cuarto trimestre del año, finalizaremos la reestructura de ciertos pasivos lo cual ayudará a mejorar nuestro balance general y resultados.

Continuaremos trabajando en la incorporación de nuevos proyectos habitacionales para crecer y fortalecer nuestro portafolio de proyectos propios y proyectos de servicios integrales para el desarrollo de vivienda con el objetivo de lograr un crecimiento rentable, ordenado y sostenido de nuestras operaciones, donde los proyectos que iniciamos son evaluados cuidadosamente revisando la competencia, mezcla de productos, fuentes de financiamiento para nuestros clientes, ubicación, entre otros factores clave y estratégicos los cuáles nos permiten poder ofrecer a nuestros clientes la mejor oferta de mercado posible.”

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.

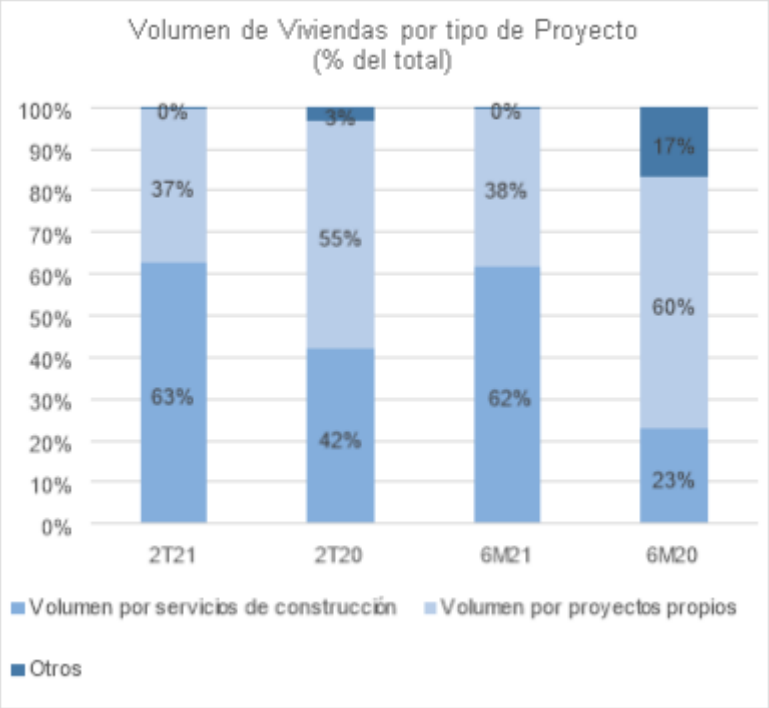
Una reducción en las distribuciones pagadas por nuestras subsidiarias operativas podría limitar nuestra capacidad para pagar dividendos y cumplir con nuestras obligaciones de deuda.

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 30 de septiembre de 2021, Homex tiene operaciones en 10 proyectos localizados en 10 ciudades de la República Mexicana.

Volumen: Durante el Tercer Trimestre de 2021, el volumen total de viviendas entregadas fue de 261 unidades, un incremento de 7% comparado con 243 unidades durante el Tercer Trimestre de 2020. Para el periodo de nueve meses acumulado al 30 de septiembre de 2021, el volumen total de viviendas entregadas fue de 881 unidades, comparado con 917 unidades durante el mismo periodo del 2020.



Para el Tercer Trimestre de 2021, las viviendas entregadas por proyectos propios totalizaron 91 unidades o 35% del total del volumen escriturado. El volumen en el segmento de interés social de proyectos propios representó 48%. El volumen de vivienda media y residencial representó 52% del total del volumen durante el Tercer Trimestre de 2021.

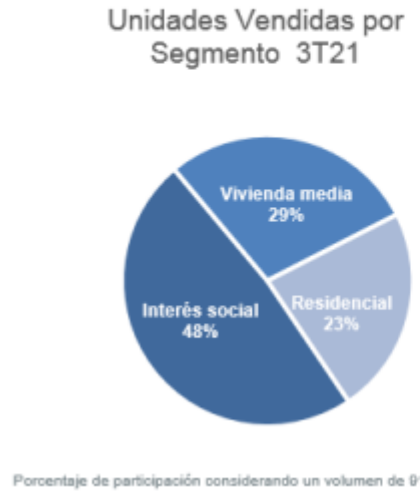
Para el periodo de nueve meses acumulado al 30 de septiembre de 2021, el volumen total de viviendas entregadas por proyectos propios totalizó 326 unidades, comparado con 482 unidades durante el mismo periodo del 2020.

El volumen de viviendas entregadas por servicios integrales para el desarrollo de vivienda, por los tres meses terminados al 30 de septiembre de 2021, totalizaron 170 unidades o 65% del total del volumen escriturado. El volumen de vivienda residencial representó 74% del total de viviendas entregadas, mientras que el 26% correspondió al segmento de vivienda media.

Para el periodo de nueve meses acumulado al 30 de septiembre de 2021, el volumen total de viviendas entregadas por servicios integrales para el desarrollo de vivienda totalizó 554 unidades, comparado con 321 unidades durante el mismo periodo del 2020.

VOLUMEN	3T21	% del Total	3T20	% del Total	Variación 3T21 / 3T20	ACUM21	% del Total	ACUM20	% del Total	Variación 21 / 20
Venta de viviendas por proyectos propios										
Interés social (de $109 mil hasta $486 mil)	44	17%	64	26%	-31%	216	25%	331	36%	-35%
Vivienda media (desde $486,001 hasta $851,000 mil)	26	10%	3	1%	767%	84	10%	64	7%	31%
Vivienda residencial (desde $851,001 mil en adelante)	21	8%	8	3%	163%	26	3%	87	9%	-70%
Servicios integrales para el desarrollo de vivienda										
Interés social (de $109 mil hasta $486 mil)	-	-	48	20%	-100%	47	5%	73	8%	-36%
Vivienda media (desde $486,001 hasta $851,000 mil)	45	17%	13	5%	246%	156	18%	73	8%	114%
Vivienda residencial (desde $851,001 mil en adelante)	125	48%	107	44%	17%	351	40%	175	19%	101%
Paquete de viviendas	-	-	-	-	N/A	-	-	114	12%	-100%
Lotes comerciales	-	-	-	-	N/A	1	0%	-	-	N/A
Total Volumen	261	100%	243	100%	7%	881	100%	917	100%	-4%

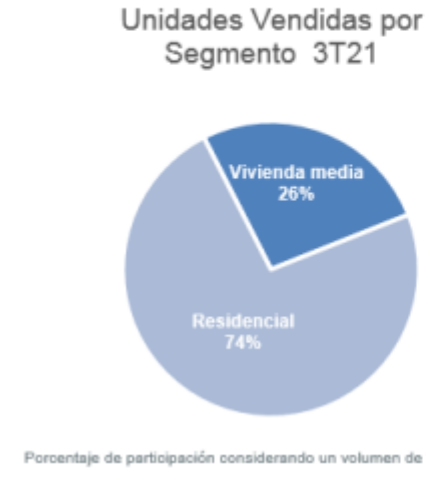
Proyectos Propios



Porcentaje de participación considerando un volumen de 91 unidades

Porcentaje de participación considerando un volumen de 326 unidades

Servicios integrales para el desarrollo de vivienda



Porcentaje de participación considerando un volumen de 170 unidades

Porcentaje de participación considerando un volumen de 554 unidades

El precio promedio: Para las viviendas entregadas durante el Tercer Trimestre de 2021 fue de $883 mil, un incremento de 37% al compararlo con $643 mil durante el Tercer Trimestre de 2020. El aumento en el precio promedio de Homex fue derivado

principalmente de una mayor participación del segmento residencial en proyectos propios así como un mayor precio promedio de las viviendas residenciales.

Para el periodo de nueve meses acumulado al 30 de septiembre de 2021, el precio promedio para todas las viviendas escrituradas y entregadas fue de $786 mil, un incremento de 23% al compararlo con $640 mil durante el periodo de nueve meses acumulado al 30 de septiembre de 2020.

El precio promedio por proyectos propios: Para las viviendas entregadas durante el Tercer Trimestre de 2021 fue de $915 mil un incremento de 57% al compararlo con $584 mil durante el mismo periodo del año anterior. El aumento deriva principalmente de un incremento en el precio promedio de las viviendas residenciales así como una mayor participación de dicho segmento.

Para el periodo de nueve meses acumulado al 30 de septiembre de 2021, el precio promedio para todas las viviendas escrituradas y entregadas fue de $578 mil una disminución de 15% al compararlo con $681 mil durante el mismo periodo de 2020. La disminución deriva principalmente de un menor precio promedio en el segmento de vivienda media e interés social.

PRECIO PROMEDIO POR PROYECTOS PROPIOS						
(Miles de pesos)	3T21	3T20	Variación 3T21 / 3T20	ACUM21	ACUM20	Variación 21 / 20
Vivienda de interés social	467	402	16 %	399	406	-2 %
Vivienda media	520	510	2 %	525	610	-14 %
Vivienda residencial	2,428	2,001	21 %	2,282	1,775	29 %
Precio promedio para todas las viviendas	915	584	57 %	578	681	-15 %

Precio promedio considerando un volumen de 91 y 326 unidades para el 3T21 y nueve meses acumulado al 30 de septiembre de 2021; y 75 unidades para el 3T20 y 482 para los nueve meses acumulados al 30 de septiembre de 2020.

El precio promedio por servicios integrales para el desarrollo de vivienda: Para las viviendas entregadas durante el Tercer Trimestre de 2021 fue de $866 mil, un incremento de 29% al compararlo con el Tercer Trimestre de 2020.

Para el periodo de nueve meses acumulado al 30 de septiembre de 2021, el precio promedio para todas las viviendas escrituradas y entregadas fue de $910 mil, un incremento de 13% al compararlo con $807 mil durante el periodo de nueve meses acumulado al 30 de septiembre de 2020.

PRECIO PROMEDIO POR SERVICIOS INTEGRALES PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA						
(Miles de pesos)	3T21	3T20	Variación 3T21 / 3T20	ACUM21	ACUM20	Variación 21 / 20
Vivienda de interés social	-	459	N/A	458	514	-11 %
Vivienda media	601	531	13 %	624	534	17 %
Vivienda residencial	1,741	1,593	9 %	1,732	1,569	10 %
Precio promedio para todas las viviendas	866	669	29 %	910	807	13 %

Precio promedio considerando un volumen de 170 y 554 unidades para el 3T21 y nueve meses acumulado al 30 de septiembre de 2021; y 168 unidades para el 3T20 y 321 para los nueve meses acumulados al 30 de septiembre de 2020.

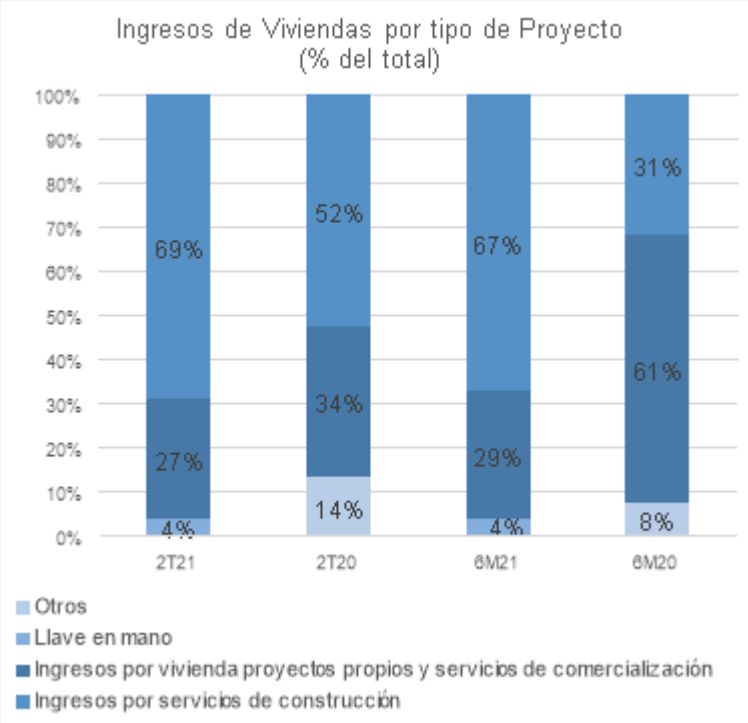
Financiamiento Hipotecario. Para el Tercer Trimestre de 2021, la principal fuente de financiamiento de los clientes de vivienda de la Compañía fue INFONAVIT, la cual representó el 63% del total de las fuentes de financiamiento para los clientes de Homex. Para los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2021, el financiamiento a través de INFONAVIT representó el 74% mientras que el 26% de los clientes de Homex fueron financiados por la banca comercial y otros fondos de vivienda estatales.

TIPO DE FINANCIAMIENTO								
	3T21	% del Total	3T20	% del Total	ACUM21	% del Total	ACUM20	% del Total
INFONAVIT	57	63%	64	85%	240	74%	348	72%
FOVISSSTE	13	14%	-	-	43	13%	46	10%
Instituciones financieras	4	4%	3	4%	7	2%	35	7%
Otros	17	19%	8	11%	36	11%	53	11%
TOTAL	91	100%	75	100%	326	100%	482	100%

Resultados Financieros:

Total Ingresos: Durante el Tercer Trimestre del 2021, la Compañía registró un total de ingresos por $271.8 millones un crecimiento de 28% comparado con el mismo periodo del año anterior. El crecimiento de los ingresos de la Compañía deriva principalmente de los ingresos por proyectos propios servicios integrales para el desarrollo de vivienda los cuales totalizaron $147.2 millones o 54% del total de ingresos. Los ingresos por proyectos propios totalizaron $83.3 millones o 31% del total.

Para los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2021, la Compañía registró un total de ingresos por $806.7 millones, donde los ingresos por servicios integrales para el desarrollo de vivienda totalizaron $504.3 millones o 63% del total de los ingresos y los ingresos por proyectos propios totalizaron $188.5 millones o 23% del total de los ingresos.



CLASIFICACIÓN DE INGRESOS										
(Miles de pesos)	3T21	% del Total	3T20	% del Total	Variación 3T21 / 3T20	ACUM21	% del Total	ACUM20	% del Total	Variación 21 / 20
Ingresos por vivienda proyectos propios	83,291	31 %	43,766	21 %	90 %	188,530	23 %	328,426	48 %	-43 %
Ingresos por servicios integrales para el desarrollo de vivienda	147,183	54 %	112,425	53 %	31 %	504,341	63 %	259,204	38 %	95 %
Ingresos por servicios de comercialización	28,110	10 %	41,965	20 %	-33 %	79,604	10 %	61,291	9 %	30 %
Ingresos por casas vendidas llave en mano	12,979	5 %	13,510	6 %	-4 %	32,347	4 %	13,510	2 %	139 %
Otros	83,291	31 %	43,766	21 %	90 %	188,530	23 %	328,426	48 %	-43 %
Total de ingresos	271,869	100 %	212,621	100 %	28 %	806,764	100 %	680,054	100 %	19 %

Utilidad Bruta: Para los tres meses concluidos al 30 de septiembre de 2021, se obtuvo una utilidad bruta de $29.2 millones con un margen bruto de 10.8%, comparado con una utilidad bruta de $30.2 millones y un margen bruto de 14.2% durante el Tercer Trimestre del 2020.

Para el periodo de nueve meses acumulado al 30 de septiembre de 2021 la compañía generó una utilidad bruta de $80.4 millones y un margen bruto de 10.0%. El margen bruto por las operaciones de vivienda de proyectos propios fue de 22.0%, mientras que el margen bruto por servicios integrales para el desarrollo de vivienda alcanzó 1.2%. La utilidad por los servicios integrales para el desarrollo de vivienda es menor comparada con los proyectos propios por la naturaleza de estos proyectos donde se registra el porcentaje de los costos incurridos sobre los costos totales estimados para cada proyecto, así, los ingresos totales previstos para cada proyecto se multiplican por el porcentaje de avance para determinar el importe de los ingresos que deben reconocerse. Sin embargo, estos proyectos son más rentables para la Compañía, dado que no requieren el uso de capital de Homex y los gastos administrativos y financieros asociados al proyecto son absorbidos por el mismo por lo que el flujo de efectivo es positivo y la tasa de retorno atractiva. El margen bruto incluyendo los 1) servicios integrales para el desarrollo de vivienda 2) los servicios de comercialización y 3) llave en mano alcanzó un 9.4%.

UTILIDAD BRUTA / MARGEN BRUTO

(Miles de pesos, %)	3T21	% del Total	3T20	% del Total	Variación 3T21 / 3T20	ACUM21	% del Total	ACUM20	% del Total	Variación 21 / 20
Utilidad Bruta										
Viviendas proyectos propios	15,179	52 %	12,396	41 %	22 %	41,451	52 %	81,183	69 %	-49 %
Servicios integrales para el desarrollo de vivienda	(1,299)	-4 %	2,558	8 %	-151 %	5,900	7 %	9,926	8 %	-41 %
Otros	15,366	53 %	15,248	50 %	1 %	33,101	41 %	26,202	22 %	26 %
TOTAL	29,246	100 %	30,202	100 %	-3 %	80,452	100 %	117,311	100 %	-31 %
Margen Bruto										
Ingresos por vivienda proyectos propios	18.2 %	169.4 %	28.3 %	199.4 %	(101)	22.0 %	220.5 %	24.7 %	143.3 %	(27)
Servicios integrales para el desarrollo de vivienda	-0.9 %	-8.2 %	2.3 %	16.0 %	(32)	1.2 %	11.7 %	3.8 %	22.2 %	(27)
Otros	-6.6 %	-61.2 %	-16.4 %	-115.4 %	98	-13.2 %	-132.2 %	-11.3 %	-65.5 %	(19)
TOTAL	10.8 %	100.0 %	14.2 %	100.0 %	(34)	10.0 %	100.0 %	17.3 %	100.0 %	(73)

Utilidad (pérdida) de Operación: Durante el Tercer Trimestre de 2021, la Compañía obtuvo una pérdida de operación de $34.5 millones, comparado con una pérdida operativa de $38.3 millones durante el Tercer Trimestre de 2020. El resultado negativo de ambos periodos resulta principalmente del registro de otros gastos por $36.6 millones y $33.1 millones en relación con provisión de inventarios, actualizaciones de impuestos y pérdida en dación de derechos de cobro los cuales no significaron una salida de efectivo para la Compañía.

Asimismo, durante el Tercer Trimestre de 2021, los gastos de operación de la Compañía como porcentaje total de los ingresos representaron 10% comparado con 17% en el mismo periodo del año anterior, una reducción de 46% en la comparativa periodo a periodo.

Para el periodo de nueve meses acumulado al 30 de septiembre de 2021 la Compañía generó una utilidad de operación de $276.8 millones comparado con una utilidad operativa de $484.6 millones durante el mismo periodo del año anterior. Los gastos de operación de la Compañía, como porcentaje total de los ingresos, representaron 11% comparado con 24% en el mismo periodo del año anterior, una reducción de 46% en la comparativa periodo a periodo.

UAFIDA: Durante el Tercer Trimestre de 2021 la Compañía registró una UAFIDA negativa de $3.1 millones, comparado con una UAFIDA negativa de $34.1 millones reportada en el mismo periodo de 2020. Para los nueve meses acumulados al 30 de septiembre de 2021, la UAFIDA totalizó $390.6 millones comparado con $498.9 millones durante el mismo periodo del año anterior.

(Miles de pesos)	3T21	3T20	ACUM21	ACUM20
Utilidad neta	(73,924)	(52,611)	206,855	463,227
Depreciación	6,481	4,214	17,167	14,317
Resultado integral de financiamiento	39,230	13,162	69,640	18,129
Impuestos, recargos y actualizaciones	24,936	1,816	96,714	3,446
Interés minoritario	133	(724)	313	(183)
UAFIDA	(3,144)	(34,143)	390,689	498,936

Costo Integral de Financiamiento: Para el Tercer Trimestre de 2021, el costo integral de financiamiento fue $39.2 millones de pesos, comparado con $13.1 millones durante el mismo periodo del año anterior.

Para el periodo de nueve meses acumulado al 30 de septiembre de 2021 el costo integral de financiamiento fue de $69.6 millones de pesos; para el periodo de nueve meses acumulado al 30 de septiembre de 2020, el costo integral de financiamiento fue de $18.1 millones.

(Pérdida) Utilidad Neta Consolidada: Durante el Tercer Trimestre de 2021 la Compañía obtuvo una Pérdida Neta Consolidada de $73.8 millones comparado con una Pérdida Neta Consolidada de $53.3 millones durante el Tercer Trimestre de 2020.

Para el periodo de nueve meses acumulado al 30 de septiembre de 2021 la Compañía registró una Utilidad Neta Consolidada de $207.2 millones comparado con una Utilidad Neta Consolidada de $463.0 millones durante el mismo periodo del año anterior.

Estructura Financiera:

Ciclo de Capital de Trabajo:

El ciclo de capital de trabajo totalizó 64 días al 30 de septiembre de 2021 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 y formalización, así como otros acreedores y gastos provisionados.

CICLO DE CAPITAL DE TRABAJO		
	30 de septiembre de 2021	31 de diciembre de 2020

	Miles de pesos	días	Miles de pesos	días
Inventario (reserva territorial)	1,617,024	573	1,823,161	768
Inventario (construcción en proceso)	452,593	160	731,267	308
Cuentas por cobrar	60,332	20	37,718	14
Cuentas por pagar	1,943,970	689	2,630,735	1,108
Total del ciclo de capital de trabajo	**4,073,919**	**64**	**5,222,881**	**(18)**

Deuda: La deuda bancaria de la Compañía al 30 de septiembre de 2021, ascendió a $87.2 millones, comparado con $78.8 millones al 31 de diciembre de 2020. Periodo a periodo, el aumento de la deuda resulta principalmente por disposiciones de líneas de crédito asociadas a proyectos de servicios integrales para el desarrollo de vivienda donde el costo financiero es absorbido por el mismo proyecto.

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

Nuestras principales fuentes de liquidez son:

- Flujo de efectivo proveniente de nuestras operaciones;
- Créditos puente de instituciones de banca múltiple y otras instituciones financieras, y
- Financiamiento proporcionado por los vendedores de terrenos y, en menor medida, los proveedores de materiales;
- Enganches pagados por los compradores de vivienda

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:	2021-01-01 al 2021-09-30
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2021-09-30
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:	3
Tipo de emisora:	ICS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

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

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

El analista independiente es 414 cosulting.

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2021-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2020-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	23,962,000	42,112,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	60,332,000	37,718,000
Impuestos por recuperar	18,600,000	11,717,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	1,854,959,000	2,339,770,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	314,035,000	119,792,000
Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	2,271,888,000	2,551,109,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	2,271,888,000	2,551,109,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	214,658,000	214,658,000
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	39,708,000	39,565,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	235,036,000	251,081,000
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	21,130,000	16,657,000
Total de activos no circulantes	510,532,000	521,961,000
Total de activos	2,782,420,000	3,073,070,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	3,399,838,000	3,990,569,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	678,820,000	573,002,000
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	4,078,658,000	4,563,571,000

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2021-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2020-12-31
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	4,078,658,000	4,563,571,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	18,644,000	32,764,000
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	2,986,000	2,698,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	2,986,000	2,698,000
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	21,630,000	35,462,000
Total pasivos	4,100,288,000	4,599,033,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	6,704,342,000	6,703,415,000
Prima en emisión de acciones	2,089,120,000	2,089,120,000
Acciones en tesorería	11,519,000	11,519,000
Utilidades acumuladas	(10,179,882,000)	(10,386,737,000)
Otros resultados integrales acumulados	86,269,000	86,269,000
Total de la participación controladora	(1,311,670,000)	(1,519,452,000)
Participación no controladora	(6,198,000)	(6,511,000)
Total de capital contable	(1,317,868,000)	(1,525,963,000)
Total de capital contable y pasivos	2,782,420,000	3,073,070,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2021-01-01 - 2021-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2020-01-01 - 2020-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2021-07-01 - 2021-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2020-07-01 - 2020-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	806,764,000	680,054,000	271,869,000	212,621,000
Costo de ventas	726,312,000	562,743,000	242,623,000	168,807,000
Utilidad bruta	80,452,000	117,311,000	29,246,000	43,814,000
Gastos de venta	24,369,000	38,159,000	8,160,000	7,472,000
Gastos de administración	62,661,000	122,820,000	18,996,000	41,505,000
Otros ingresos	431,490,000	625,127,000	(6,677,000)	8,892,000
Otros gastos	148,104,000	96,840,000	29,974,000	42,086,000
Utilidad (pérdida) de operación	276,808,000	484,619,000	(34,561,000)	(38,357,000)
Ingresos financieros	1,112,000	21,520,000	(35,000)	454,000
Gastos financieros	70,752,000	39,649,000	39,195,000	13,616,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	207,168,000	466,490,000	(73,791,000)	(51,519,000)
Impuestos a la utilidad	0	3,446,000	0	1,816,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	207,168,000	463,044,000	(73,791,000)	(53,335,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	207,168,000	463,044,000	(73,791,000)	(53,335,000)
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	206,855,000	463,227,000	(73,924,000)	(52,611,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	313,000	(183,000)	133,000	(724,000)
Utilidad por acción [bloque de texto]	0.04	0.58	-0.01	-0.07
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.04	0.58	(0.01)	(0.07)
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.04	0.58	(0.01)	(0.07)
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	(0.01)	0.58	(0.01)	(0.07)
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	(0.01)	0.58	(0.01)	(0.07)

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2021-01-01 - 2021-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2020-01-01 - 2020-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2021-07-01 - 2021-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2020-07-01 - 2020-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	207,168,000	463,044,000	(73,791,000)	(53,335,000)
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2021-01-01 - 2021-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2020-01-01 - 2020-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2021-07-01 - 2021-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2020-07-01 - 2020-09-30
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	207,168,000	463,044,000	(73,791,000)	(53,335,000)
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	206,855,000	463,227,000	(73,924,000)	(52,611,000)
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	313,000	(183,000)	133,000	(724,000)

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2021-01-01 - 2021-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2020-01-01 - 2020-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	207,168,000	463,044,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	3,446,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	69,792,000	0
+ Gastos de depreciación y amortización	17,167,000	14,317,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	(274,147,000)	(605,305,000)
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(957,000)	(20,664,000)
+ 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	205,668,000	138,211,000
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(22,614,000)	(28,833,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(205,742,000)	11,120,000
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(36,120,000)	(66,606,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	27,354,000	141,725,000
+ 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)	(219,599,000)	(412,589,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(12,431,000)	50,455,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	(46,762,000)
+ Intereses recibidos	155,000	(856,000)
+ (-) 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	(12,276,000)	96,361,000
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	562,000	0

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2021-01-01 - 2021-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2020-01-01 - 2020-09-30
- Compras de propiedades, planta y equipo	1,684,000	7,754,000
+ 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
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	0	856,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(1,122,000)	(6,898,000)
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	927,000	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	184,770,000	40,633,000
- Reembolsos de préstamos	167,019,000	81,865,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	271,000	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- Intereses pagados	23,159,000	51,556,000
+ (-) 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	(4,752,000)	(92,788,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(18,150,000)	(3,325,000)
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	(18,150,000)	(3,325,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	42,112,000	22,642,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	23,962,000	19,317,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año 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]
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	206,855,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	206,855,000	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	206,855,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	6,704,342,000	2,089,120,000	11,519,000	(10,179,882,000)	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]
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]
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	206,855,000	313,000	207,168,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	206,855,000	313,000	207,168,000
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	207,782,000	313,000	208,095,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	85,088,000	86,269,000	(1,311,670,000)	(6,198,000)	(1,317,868,000)

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año 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]
Capital contable al comienzo del periodo	6,703,415,000	2,089,120,000	11,519,000	(10,800,388,000)	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	463,227,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	463,227,000	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	463,227,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	6,703,415,000	2,089,120,000	11,519,000	(10,337,161,000)	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]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	1,380,000	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	1,380,000	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]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	85,088,000	86,468,000	(1,932,904,000)	(4,170,000)	(1,937,074,000)
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	463,227,000	(183,000)	463,044,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	463,227,000	(183,000)	463,044,000
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	463,227,000	(183,000)	463,044,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	85,088,000	86,468,000	(1,469,677,000)	(4,353,000)	(1,474,030,000)

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2021-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2020-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	6,704,342,000	6,703,415,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	8	9
Numero de empleados	459	432
Numero de obreros	675	605
Numero de acciones en circulación	5,432,139,262	5,432,139,262
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	39,708,000	39,565,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2021-01-01 - 2021-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2020-01-01 - 2020-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2021-07-01 - 2021-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2020-07-01 - 2020-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	17,167,000	14,317,000	6,481,000	4,214,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual MXN 2020-10-01 - 2021-09-30	Año Anterior MXN 2019-10-01 - 2020-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Ingresos	1,106,643,000	832,429,000
Utilidad (pérdida) de operación	231,542,000	260,377,000
Utilidad (pérdida) neta	155,434,000	1,226,926,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	157,279,000	1,227,588,000
Depreciación y amortización operativa	24,977,000	21,532,000

[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																
BANCO INTERACCIONES, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GPO. FIN. INTERACCIONES DIVISIÓN FIDUCIARIA	**NO**	**2016-03-11**	**2021-07-15**	**TIIE28D + 6.67%**		**319,614,000**										
GLOERAL SA DE CV	**NO**	**2021-05-05**	**2021-07-31**	**T.F. 18%**		**2,500,000**										
LAGATUS, SA DE CV, SOFOM ENR 2	**NO**	**2019-05-14**	**2019-06-13**	**T.F. 18%**		**10,000,000**										
INTERESES *						**18,257,000**										
LAGATUS, SA DE CV, SOFOM ENR 1	**NO**	**2017-09-30**	**2020-03-17**	**T.F. 4.10%**		**3,019,000**										
SABERIA CULIACAN	**NO**	**2020-10-30**	**2023-02-01**	**T.F. 15%**			**10,969,000**									
LAGATUS, SA DE CV, SOFOM ENR NAYARIT	**NO**	**2020-10-30**	**2022-04-01**	**T.F. 15%**		**4,668,000**										
LAGATUS, SA DE CV, SOFOM ENR ACAPULCO	**NO**	**2020-10-30**	**2023-12-01**	**T.F. 15%**			**7,675,000**									
SABERIA	**NO**	**2019-07-25**	**2021-07-22**	**T.F. 18.5%**		**18,044,000**										
ICH 001 SAPI DE CV	**NO**	**2020-08-08**	**2022-03-28**	**Variable**		**11,642,000**										
PYFI1 SA DE CV	**NO**	**2021-05-07**	**2021-07-31**	**T.F. 18%**		**500,000**										
TOTAL					**0**	**388,244,000**	**18,644,000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																

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]
TOTAL					0	388,244,000	18,644,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																
Proveedores																
CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS LAVI, S. DE R.L. DE C.V.	NO					1,253,000										
VARIOS	NO					222,439,000										
COMERCIALIZADORA ALDA DEL PACIFICO, SA DE CV.	NO					1,505,000										
TECNO ILUMINACION OH SA DE CV	NO					898,000										
CAMACHO GUZMAN LEONARDO	NO					683,000										
CONSTRUCTORA LORAX DE BELA SA DE CV	NO					1,138,000										
VAMA IMPORTACIONES SA DE CV	NO					2,079,000										
SALGADO CLEMENTE FELIX	NO					704,000										
Z SERVICIOS INTEGRALES, SA DE CV.	NO					781,000										
QUALITAS COMPANIA DE SEGUROS S A DE C V	NO					882,000										
DRAGADOS Y URBANIZACIONES SIGLO 21 SA DE CV	NO					639,000										
TOTAL					0	233,001,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores																
TOTAL					0	233,001,000	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	621,245,000	18,644,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

Información a revelar sobre posición monetaria en moneda extranjera [bloque de texto]

	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	30,000	617,000	0	0	617,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	30,000	617,000	0	0	617,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	83,000	1,707,000	0	0	1,707,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	83,000	1,707,000	0	0	1,707,000
Monetario activo (pasivo) neto	(53,000)	(1,090,000)	0	0	(1,090,000)

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

Principales productos o línea de productos [partidas]		Tipo de ingresos [eje]			
Principales marcas [eje]	Principales productos o linea de productos [eje]	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
VIVIENDA	RESIDENCIAL	59,339,000	0	0	59,339,000
VIVIENDA	SOCIAL	85,092,000	0	0	85,092,000
VIVIENDA	OTROS	618,234,000	0	0	618,234,000
VIVIENDA	MEDIA	44,099,000	0	0	44,099,000
TODAS	TODOS	806,764,000	0	0	806,764,000

[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.

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

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

Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2021-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2020-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	167,000	17,000
Saldos en bancos	19,297,000	37,597,000
Total efectivo	19,464,000	37,614,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	4,498,000	4,498,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	4,498,000	4,498,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	23,962,000	42,112,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	60,332,000	37,718,000
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	60,332,000	37,718,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	35,872,000	51,642,000
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	35,872,000	51,642,000
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	416,721,000	679,625,000
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	1,402,366,000	1,608,503,000
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	1,854,959,000	2,339,770,000
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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2021-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2020-12-31
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
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	90,825,000
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	15,233,000	22,449,000
Total vehículos	15,233,000	22,449,000
Enseres y accesorios	219,803,000	137,807,000
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	235,036,000	251,081,000
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	0	0

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2021-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2020-12-31
explotación		
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	233,001,000	223,648,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
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	4,250,000	7,203,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	3,162,587,000	3,759,718,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	3,399,838,000	3,990,569,000
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	388,244,000	310,460,000
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	290,576,000	262,542,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	678,820,000	573,002,000
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	18,644,000	32,764,000
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	18,644,000	32,764,000

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2021-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2020-12-31
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
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	1,181,000	1,181,000
Total otros resultados integrales acumulados	86,269,000	86,269,000
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	2,782,420,000	3,073,070,000
Pasivos	4,100,288,000	4,599,033,000
Activos (pasivos) netos	(1,317,868,000)	(1,525,963,000)
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	2,271,888,000	2,551,109,000
Pasivos circulantes	4,078,658,000	4,563,571,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(1,806,770,000)	(2,012,462,000)

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2021-01-01 - 2021-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2020-01-01 - 2020-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2021-07-01 - 2021-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2020-07-01 - 2020-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	79,604,000	0	28,110,000	0
Venta de bienes	188,530,000	328,426,000	83,291,000	43,766,000
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	0	0	0	0
Construcción	504,341,000	259,204,000	147,183,000	112,425,000
Otros ingresos	34,289,000	92,424,000	13,285,000	56,430,000
Total de ingresos	806,764,000	680,054,000	271,869,000	212,621,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	155,000	856,000	28,000	399,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	957,000	20,664,000	(63,000)	55,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	1,112,000	21,520,000	(35,000)	454,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	70,752,000	39,649,000	39,195,000	13,616,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	70,752,000	39,649,000	39,195,000	13,616,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	3,446,000	0	1,816,000
Total de Impuestos a la utilidad	0	3,446,000	0	1,816,000

[800500] Notas - Lista de notas

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

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.

1a. Impacto del COVID-19 en la Compañía

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de Salud (OMS) declaró la pandemia de la enfermedad COVID-19 causada por el virus SARS-COV-2, en México el 30 de junio de 2020 se declara "emergencia sanitaria" por la Secretaría de Salud, así como, el inicio de ciertas acciones para mitigar la dispersión y transmisión del virus SARS-COV-2 en la comunidad, entre ellas la suspensión inmediata de las actividades económicas no esenciales.

La industria de la construcción fue incluida como actividad esencial a partir del 1 de junio de 2020; sin embargo, los meses que duró la suspensión de actividades ocasionó un impacto en la Compañía en la disminución de sus volúmenes de ventas por la interrupción del desarrollo de obras propias y proyectos de terceros durante estos meses. El 2020 fue un año complicado, y en muchos sentidos la Administración tuvo que reinventar para continuar sus operaciones, reducir gastos, enfrentar paros de operaciones, procesos más lentos con entidades gubernamentales y financieras, así como contingencias de salud; por ello se tuvo que pensar e idear nuevas formas de generar un crecimiento rentable. Esta situación dio la oportunidad de acelerar la implementación del nuevo modelo de negocio servicios integrales para el desarrollo de viviendas que incluye tres esquemas: 1) aportación de terreno o proyecto, 2) continuación de un proyecto inconcluso, y 3) proyectos nuevos. Este modelo de negocio no es intensivo en requerimientos de capital e inversión, tiene menor riesgo y una tasa de retorno muy atractiva y le permite a la Compañía obtener un crecimiento más acelerado, flexible y rentable al generar un flujo de efectivo positivo en todos los proyectos que desarrolla.

La Compañía continúa explorando oportunidades para desarrollar proyectos propios con el objetivo de tener un portafolio balanceado entre proyectos de servicios integrales para el desarrollo de viviendas y proyectos propios, así como una diversificación geográfica adecuada.

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 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre 2020 y por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2021 y 2020 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 2020 y 2019 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 30 de septiembre de 2021.

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 2021, no tuvieron un impacto significativo en estos estados financieros.

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 30 de junio de 2021 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 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020. Todas las subsidiarias tienen fecha de reporte 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre 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 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, y una breve descripción de sus actividades, se muestran a continuación:

Compañía	30 de septiembre de 2021	31 de diciembre de 2020	Actividad
Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V.	**100 %**	100 %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas.
Homex Atizapán, S.A. de C.V.	**93.14 %**	93.14 %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas.
Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V. (1)	**100 %**	100 %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas.
Opción Homex, S.A. de C.V.	**100 %**	100 %	Venta, arrendamiento y adquisición de propiedades.
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. (2)	**100 %**	100 %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas.
NWBH, S.A. de C.V.	**100 %**	100 %	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas.

(1) Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V. (CBC) es tenedora del 100% de las acciones en circulación de Súper Abastos Centrales y Comerciales, S.A. de C.V. y del 50% de las acciones en circulación de Promotora Residencial Huehuetoca, S.A. de C.V. (Huehuetoca), cuyas actividades son la promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social. Huehuetoca se consolida de conformidad con la IFRS 10 Estados financieros consolidados, dado que la Compañía tiene control efectivo sobre esta subsidiaria.

(2) Sicrevi México, S.A. de C.V., es tenedora del 99% de las acciones de Nikjoe, S.A. de C.V., cuya actividad es la compra y venta de moldes prefabricados para la construcción.

Durante el período terminado el 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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 viviendas

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.

Servicios de comercialización

La Compañía presta servicios de comercialización de viviendas propiedad de terceros, este servicio incluye cualquier actividad de asesoría, administrativa, de promoción y comisión mercantil para la venta de dichas viviendas.

Los ingresos por asesoría y actividades administrativas se reconocen sobre la base de línea recta durante el plazo de cada contrato. Dado que la cantidad de trabajo que se requiere realizar bajo estos contratos no varía significativamente de un mes a otro, el método de línea recta proporciona una representación fiel de la transferencia de servicios.

Los ingresos por la promoción y comisión mercantil se reconocen sobre la base de tiempo y gastos conforme se prestan los servicios. Los clientes reciben sus facturas semanalmente de acuerdo con el avance del trabajo y gastos incurridos. Los montos que permanecen sin facturar al cierre del período sobre el que se informa se presentan en el estado de posición financiera como cuentas por cobrar ya que solo se requiere el paso del tiempo para que venza el pago de dichos montos.

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 2022. 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 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020. 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 viviendas

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.

Servicios de comercialización

La Compañía presta servicios de comercialización de viviendas propiedad de terceros, este servicio incluye cualquier actividad de asesoría, administrativa, de promoción y comisión mercantil para la venta de dichas viviendas.

Los ingresos por asesoría y actividades administrativas se reconocen sobre la base de línea recta durante el plazo de cada contrato. Dado que la cantidad de trabajo que se requiere realizar bajo estos contratos no varía significativamente de un mes a otro, el método de línea recta proporciona una representación fiel de la transferencia de servicios.

Los ingresos por la promoción y comisión mercantil se reconocen sobre la base de tiempo y gastos conforme se prestan los servicios. Los clientes reciben sus facturas semanalmente de acuerdo con el avance del trabajo y gastos incurridos. Los montos que permanecen sin facturar al cierre del período sobre el que se informa se presentan en el estado de posición financiera como cuentas por cobrar ya que solo se requiere el paso del tiempo para que venza el pago de dichos montos.

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 2022. 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 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020. 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 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre 2020
y por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021 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.

1a. Impacto del COVID-19 en la Compañía

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de Salud (OMS) declaró la pandemia de la enfermedad COVID-19 causada por el virus SARS-COV-2, en México el 31 de marzo de 2020 se declara "emergencia sanitaria" por la Secretaría de Salud, así como, el inicio de ciertas acciones para mitigar la dispersión y transmisión del virus SARS-COV-2 en la comunidad, entre ellas la suspensión inmediata de las actividades económicas no esenciales.

La industria de la construcción fue incluida como actividad esencial a partir del 1 de junio de 2020; sin embargo, los meses que duró la suspensión de actividades ocasionó un impacto en la Compañía en la disminución de sus volúmenes de ventas por la interrupción del desarrollo de obras propias y proyectos de terceros durante estos meses. El 2020 fue un año complicado, y en muchos sentidos la Administración tuvo que reinventar para continuar sus operaciones, reducir gastos, enfrentar paros de operaciones, procesos más

lentos con entidades gubernamentales y financieras, así como contingencias de salud; por ello se tuvo que pensar e idear nuevas formas de generar un crecimiento rentable. Esta situación dio la oportunidad de acelerar la implementación del nuevo modelo de negocio (servicios integrales para el desarrollo de viviendas) que incluye tres esquemas: 1) aportación de terreno o proyecto, 2) continuación de un proyecto inconcluso, y 3) proyectos nuevos. Este modelo de negocio no es intensivo en requerimientos de capital e inversión, tiene menor riesgo y una tasa de retorno muy atractiva y le permite a la Compañía obtener un crecimiento más acelerado, flexible y rentable al generar un flujo de efectivo positivo en todos los proyectos que desarrolla.

La Compañía continua explorando oportunidades para desarrollar proyectos propios con el objetivo de tener un portafolio balanceado entre proyectos de servicios integrales para el desarrollo de viviendas y proyectos propios, así como una diversificación geográfica adecuada.

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 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre 2020 y por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021 y 2020 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 2020 y 2019 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 30 de septiembre de 2021.

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 2021, no tuvieron un impacto significativo en estos estados financieros.

3. Inventarios

	30 de septiembre 2021	31 de diciembre 2020
Terrenos escriturados	**$ 824,101**	$ 977,522
Terrenos contratados	**578,265**	630,981
Obra en proceso	**416,721**	679,625
Materiales de construcción	**35,872**	51,642
	1,854,959	2,339,770
Terrenos contratados	**214,658**	214,658
Total inventarios	**$ 2,069,617**	$ 2,554,428

Costo de ventas

	30 de septiembre 2021	30 de septiembre 2020
Costo de vivienda	**$ 147,079**	**$** 247,243
Costo de servicios integrales para el desarrollo de viviendas	**498,441**	249,278
Gastos por servicios de comercialización	**59,737**	28,813
Costo de terrenos y locales	**113**	-
Costo nómina Administrativa de construcción	**16,857**	22,321
Costo de otros servicios	**4,085**	15,088
	$ 726,312	**$** 562,743

4. Impuestos por recuperar

	30 de septiembre 2021	31 de diciembre 2020
Impuesto sobre la renta retenido	**$ 1,277**	$ 1,225
Impuesto al valor agregado pendiente de acreeditar	**17,323**	10,492
	$ 18,600	$ 11,717

5. Otros activos no financieros

	30 de septiembre 2021	31 de diciembre 2020
Anticipos a proveedores	**$ 135,018**	$ 109,892
Anticipo a cuenta de terrenos	**166,857**	1,384
Deudores Diversos	**12,160**	8,516
	$ 314,035	$ 119,792

6. Maquinaria y equipo

Al 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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 2020	$ 92,361	$ 177,651	$ 270,012
Adiciones	1,987	8,946	10,933
Bajas	-	(4,590)	(4,590)
Al 31 de diciembre de 2020	$ 94,348	$ 182,007	$ 276,355

Adiciones	47,713	1,489	49,202
Traspasos	(49,934)	2,417	(47,517)
Bajas	(855)	-	(855)
Al 30 de septiembre de 2021	**$ 91,272**	**$ 185,913**	**$ 277,185**
Depreciación:			
Al 1 de enero de 2020	$ 931	$ 8,899	$ 9,830
Depreciación	2,592	16,645	19,237
Al 31 de diciembre de 2020	$ 3,523	$ 25,544	$ 29,067
Depreciación	2,451	13,090	15,541
Bajas	(292)	-	(292)
Al 30 de septiembre de 2021	**$ 5,682**	**$ 38,634**	**$ 44,316**
Activos por derecho de uso:			
Costo o valuación:			
Al 31 de diciembre de 2020	$ -	$ 6,683	$ 6,683
Al 30 de septiembre de 2021	**$ -**	**$ 6,683**	**$ 6,683**
Depreciación:			
Al 31 de diciembre de 2020	$ -	$ 2,890	$ 2,890
Adiciones	-	1,626	1,626
Al 30 de septiembre de 2021	**$ -**	**$ 4,516**	**$ 4,516**
Valor neto en libros:			
Al 30 de septiembre de 2021	**$ 85,590**	**$ 149,446**	**$ 235,036**
Al 31 de diciembre de 2020	$ 90,825	$ 160,256	$ 251,081

La depreciación de la maquinaria y equipo, así como los derechos de uso por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021 ascendió a $10,686 y se presenta en los estados consolidados de resultados adjuntos como parte de las siguientes cuentas:

	30 de septiembre 2021	30 de septiembre 2020
Costo por servicios integrales para el desarrollo de viviendas	**$ 11,200**	$ 8,880
Costo de ventas	**3,305**	7,378
Gastos de administración	**2,483**	4,918
Gastos por servicios de comercialización	**179**	951
	$ 17,167	$ 22,127

7. Deuda

Al 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la deuda a corto y largo plazo con instituciones financieras y no financieras se integra de la siguiente manera:

		30 de septiembre 2021		31 de diciembre 2020
Financieras:				
Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR i)	**$**	**25,362**	$	33,408
No financieras:				
Saberia, S.A. de C.V. ii)		**29,013**		25,984
ICH 001 S.A.P.I. de C.V. iii)		**11,642**		19,165
Gloeral, S.A. de C.V.		**2,500**		-
Pyfi1, S.A. de C.V.		**500**		-
Intereses por pagar		**18,257**		307
Total de deuda	**$**	**87,274**	$	78,864
Porción circulante de la deuda		**(68,630)**		(46,100)
Deuda a largo plazo	**$**	**18,644**	$	32,764

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

ii) Líneas de crédito otorgadas por Saberia, S.A. de C.V., con vencimiento en julio de 2021 y febrero de 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 marzo de 2022.

Línea de crédito infraestructura

	30 de septiembre 2021	31 de diciembre 2020
INFONAVIT (a través de la división fiduciaria del Banco privado) i)	**319,614**	264,360

Línea de crédito otorgada el 11 de marzo de 2016 a una tasa TIIE a 28 días más 6.67% con vencimiento el 15 de julio de 2021. El valor de la TIIE, tasa que se determina diariamente y es publicada en el Diario Oficial de la Federación, al 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 fue de 4.2875% y 4.4850%, respectivamente.

8. Cuentas por pagar

		30 de septiembre 2021		31 de diciembre 2020
Proveedores	**$**	**233,001**	$	223,648
Créditos con plazos vencidos en proceso de formalización (1)		**101,517**		752,934
Trámites con gobiernos estatales y municipales (2)		**219,719**		219,719
Líneas de crédito revolvente (3)		**190,746**		190,746
Programa de fomento a la vivienda (4)		**512,640**		512,640
Deuda a empleados y provisiones laborales		**200,008**		199,125

Provisión indemnización por venta de subsidiarias (5)	**129,744**	129,744
Otros acreedores y gastos provisionados	**348,048**	394,623
Pasivos por derecho de uso	**8,547**	7,556
	$ 1,943,970	$ 2,630,735

(1) Con fecha 3 de junio de 2021, la Compañía celebró convenios de dación en pago y extinción de hipoteca de adeudos por contratos de factoraje a proveedores. A la fecha de los convenios el importe reconocido en libros era de $651 millones. Los convenios establecieron la entrega de terrenos que formaban parte de la garantía y la Institución Acreedora es ese acto se dio por pagada total y convencionalmente por los créditos, además, otorgo el finiquito y recibo más amplio de los mismos. El 30 de junio, la Compañía reconoció por esta operación una utilidad de $381 millones dentro del rubro de otros (ingresos) gastos, neto

(2) La Compañía registró una provisión por los gastos devengados por los cuales se estima una salida de recursos por concepto de trámites gubernamentales; algunos de estos trámites son por alumbrado público, infraestructura eléctrica, prediales e infraestructura sanitaria; al 30 de junio de 2021 no han sido requeridos por la autoridad.

(3) La Compañía obtuvo líneas de crédito para operaciones de factoraje de proveedores con Nacional Financiera SNC, el saldo que se reporta no presenta movimientos desde 2019 y está garantizado con terrenos ubicados en los estados de México, Durango, Nayarit y Baja California Norte.

(4) Deuda derivada de la participación en un programa de fomento a la vivienda con el INFONAVIT en ejercicios pasados y que se cubriría mediante un convenio de pago celebrado con el INFONAVIT en el que se estipuló realizar 48 pagos mensuales, iniciando en agosto de 2015. Con fecha 12 de abril de 2019 la Compañía y el INFONAVIT celebraron un convenio de reconocimiento de adeudo y dación en pago de 8 inmuebles propiedad de la Compañía y de un tercero. Como resultado del convenio a esta fecha, la Compañía reconoce tener un adeudo de $467,682 a favor del tercero por los terrenos entregados, mismo que se pagará mediante el otorgamiento de cierto número de acciones comunes de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., según fue aprobado por el Comité de prácticas societarias y compensaciones y por el Consejo de Administración de la Compañía el 22 de octubre de 2019. A la fecha de autorización para la emisión de los estados financieros consolidados, la Compañía continúa con el proceso de actualización del capital social ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para poder entregar las acciones correspondientes; asimismo, se encuentra en proceso de formalización la entrega de los inmuebles por el monto de $44,958.

(5) En 2018 la Compañía vendió 11 subsidiarias y como resultado de dicha operación acordó pagar una indemnización a efecto de contribuir con los costos máximos de operación, administrativos, contable y fiscal que el comprador incurriría en relación con las empresas compradas. Los saldos representan los remanentes de dicha indemnización que originalmente ascendía a $349,195.

9. Capital contable

a) Capital Social

Al 30 de septiembre de 2021 el número de acciones representativas del capital social de Homex asciende a 5,564,874,201 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 5,531,287,270 corresponden al capital variable “Clase II”. De estas últimas acciones únicamente se encuentran suscritas y pagadas 5,232,169,200 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

1.

Cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN)

Al 30 de septiembre de 2021, el saldo de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN) individual y de las subsidiarias asciende a $598,150 y $3,901,437, 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 30 de septiembre de 2021, el saldo actualizado de la Cuenta de Capital de Aportación Actualizado (CUCA) individual y de las subsidiarias asciende a $9,365,977 y $55,975,784 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 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 asciende a $85,088, mismo que forma parte del saldo de pérdidas acumuladas, que se presenta en los estados consolidados de posición financiera adjuntos.

10. 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 $200 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 septiembre de 2021 y 2020, el precio promedio de venta de las viviendas de interés social fue de aproximadamente $399 y $406. Una vivienda de interés social típica incluye cocina, sala-comedor, de dos a tres recámaras y un baño.

A septiembre de 2021 y 2020, el precio promedio de venta de las viviendas de tipo medio fue de aproximadamente $525 y $610. Una vivienda media típica incluye cocina, comedor, sala, entre dos y tres recámaras, un baño completo y un medio baño.

A septiembre de 2021 y 2020, el precio promedio de venta de las viviendas de tipo residencial fue de aproximadamente $2,282 y $1,775. 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021 y 2020:

30 de septiembre 2021	**Ingresos**	**Depreciación**	**Utilidad bruta**	**Gastos por intereses y comisiones**
Viviendas:				
Social	$ 85,092	$ 2,612	$ 11,100	$ 7,462
Media	44,099	1,354	5,753	3,867
Residencial	59,339	1,823	7,741	5,204
Ingresos por venta de viviendas	188,530	5,789	24,594	16,533
Ingresos por construcción	504,341	11,199	5,900	44,230
Ingresos por servicios de comercialización	111,951	179	52,214	9,818
Lotes comerciales	89	-	(24)	8
Otros ingresos	1,853	-	(2,232)	163
Total	$ 806,764	$ 17,167	$ 80,452	$ 70,752

30 de septiembre 2020	**Ingresos**	**Depreciación**	**Utilidad bruta**	**Gastos por intereses y comisiones**
Viviendas:				
Social	$ 134,936	$ 2,841	$ 24,185	$ 7,867
Media	39,059	822	7,000	2,277
Residencial	154,431	3,251	27,678	9,005
Ingresos por venta de viviendas	328,426	6,914	58,862	19,149
Ingresos por construcción	259,204	5,457	9,926	15,112
Ingresos por servicios de comercialización	74,801	1,575	45,988	4,361
Paquetes de viviendas	15,964	336	15,964	931

Otros ingresos	1,659	35	(13,429)	96
Total	$ 680,054	$ 14,317	$ 117,311	$ 39,649

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.

11. Gastos de operación

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

	30 de septiembre 2021	30 de septiembre 2020
Sueldos y beneficios al personal	**$ 34,956**	$ 37,439
Comisiones	**11,625**	19,680
Honorarios	**7,944**	29,532
Impuestos por sueldos	**7,516**	5,921
Gastos de operación y mantenimiento	**5,337**	8,851
Publicidad	**3,724**	-
Seguros y fianzas	**3,784**	7,601
Depreciación	**2,483**	14,317
Arrendamientos	**1,098**	2,065
Escrituración	**717**	1,401
Provisión de cuentas incobrables	**477**	4,201
Obligaciones laborales	**288**	565
Avalúos	**698**	5,341
Otros	**6,383**	24,065
	$ 87,030	$ **160,979**

12. Otros (ingresos) gastos, neto

	30 de septiembre 2021	30 de septiembre 2020
Dación en pago	**$ (381,841)**	$ (8,246)
Venta de Terrenos	**(45,395)**	(5,304)
Recuperación de cartera	**(3,052)**	-
Otros	**(617)**	(1,638)
Venta de Activo Fijo	**(585)**	(155)
Provisión por material de lento movimiento	**10,966**	(4,440)

Costo de obra no capitalizable	**40,424**	42,391
Actualización de provisiones de impuestos	**96,714**	54,449
Disminución de adeudos adicionales	**-**	(558,668)
Cancelación de proveedores	**-**	(46,676)
	$ (283,386)	$ (528,287)

13. Gastos por intereses

	30 de septiembre 2021	30 de septiembre 2020
Intereses	**$ 69,947**	$ 38,113
Comisiones y gastos por financiamiento	**805**	1,536
	$ 70,752	$ 39,649

14. Otros impuestos por pagar

Al 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 los otros impuestos por pagar se integran como sigue:

	30 de septiembre 2021	31 de diciembre 2020
ISR	**$ 2,425**	$ 1,829
IMSS	**1,825**	3,025
INFONAVIT	**-**	2,349
Otros impuestos y derechos	**1,451,618**	1,352,631
	$ 1,455,868	$ 1,359,834

15. 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.

16. 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 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, aproximadamente el 17.8% y 17.3%, respectivamente, 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 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la posición monetaria en moneda extranjera (dólares estadounidenses o USD) y su equivalente en pesos, es como sigue:

		30 de septiembre de 2021		31 de diciembre de 2020
		Miles de dólares		Miles de dólares
Activos monetarios	**USD**	**30**	USD	30
Pasivos monetarios		**(83)**		(383)
Posición pasiva, neta		**(53)**		(353)
	$	**(1,084)**	$	(7,028)

Al 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, los tipos de cambio por dólar estadounidense eran como sigue:

	30 de septiembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Dólar estadounidense	**$ 20.5623**	$ 19.9087

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**	**De 3 a 5 años**	**Más de 5 años**	**Total**
Al 30 de septiembre de 2021					
Deuda y préstamos que devengan intereses	**$ 68,630**	**$ 18,644**	**$ -**	**$ -**	**$ 87,274**
Línea de crédito infraestructura	**319,614**	**-**	**-**	**-**	**319,614**
Cuentas por pagar	**1,605,671**	**-**	**-**	**-**	**1,605,671**
	$ 1,993,915	**$ 18,644**	**$ -**	**$ -**	**$ 2,012,559**
Al 31 de diciembre de 2020					
Deuda y préstamos que devengan intereses	$ 46,100	$ 32,764	$ -	$ -	$ 78,864
Línea de crédito infraestructura	264,360	-	-	-	264,360
Cuentas por pagar	2,294,310	-	-	-	2,294,310
	$ 2,604,770	$ 32,764	$ -	$ -	$ 2,637,534

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 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Durante el Tercer Trimestre de 2021, la Compañía registró un total de ingresos por $271.8 millones un crecimiento de 28% comparado con el mismo periodo del año anterior. La Compañía ha continuado creciendo su modelo de negocio de prestación de servicios integrales para el desarrollo de vivienda donde los proyectos en curso han alcanzado un ritmo de crecimiento constante, al mismo tiempo que la Compañía ha iniciado nuevos proyectos. Durante el trimestre, los ingresos por servicios integrales para el desarrollo de vivienda totalizaron $147.2 millones un crecimiento de 31% comparado con el mismo periodo del año anterior. Los ingresos por proyectos propios totalizaron $83.3 millones un crecimiento de 90% al compararse con $43.7 millones durante el mismo periodo del año anterior. Durante el Tercer Trimestre de 2021, el

volumen total de viviendas entregadas fue de 261 viviendas un crecimiento de 7% al compararse con 243 viviendas durante el mismo periodo del año anterior. El volumen de proyectos de servicios integrales para el desarrollo de vivienda representó 65% y el volumen de proyectos propios representó 35%. Para los nueve meses acumulados al 30 de septiembre de 2021, el volumen total de viviendas entregadas fue de 881 viviendas. El volumen de proyectos de servicios integrales para el desarrollo de vivienda representó 63% y el volumen de proyectos propios representó 37%. Durante el Tercer Trimestre de 2021, los gastos de operación representaron 10% del total de los ingresos comparado con 17% durante el mismo periodo del año anterior.

Dividendos pagados, acciones ordinarias

0

Dividendos pagados, otras acciones

0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0.0

Dividendos pagados, otras acciones por acción

0.0