REPORTE ANUAL QUE SE PRESENTA DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO DE VALORES
EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.
Blvd. Rotarismo número 1140, Piso 1, Culiacán, Sinaloa, México

Títulos en Circulación: Acciones Comunes Nominativas sin valor nominal serie única
Mercados en donde cotiza: Bolsa Mexicana de Valores

Clave de Cotización: "Homex"

Las acciones de la emisora "Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V." se encuentran inscritas en la Sección de Valores del Registro Nacional de Valores y son objeto de cotización en la Bolsa Mexicana de Valores.

Homex reanudó su cotización en la Bolsa Mexicana de Valores con fecha 25 de octubre de 2015.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad del valor, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Reporte Anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las Leyes.

Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de Valores y a otros participantes del mercado correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2022.

**Tabla de contenido**


1. INFORMACIÓN GENERAL 4

a) Glosario de términos y definiciones 4

Declaraciones a Futuro 7

b) Resumen Ejecutivo 7

c) Factores de Riesgo 14

d) Otros Valores 22

e) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro 23

f) Destino de los fondos, en su caso 23

g) Documentos de carácter público 23

2. LA EMISORA 24

a) Historia y Desarrollo 24

b) Descripción del negocio 25

i) Actividad Principal 25

ii) Nuestros productos (Canales de distribución) 27

iii) Nuestros mercados (Canales de distribución) 28

iv) Patentes, licencias, marcas y otros contratos 28

v) Principales clientes 28

vi) Legislación aplicable y situación tributaria 30

vii) Recursos humanos 31

viii) Desempeño Ambiental 31

ix) Información de mercado 32

x) Estructura Corporativa 40

xi) Descripción de sus Principales Activos 40

xii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales 40

xiv) Dividendos 42

3. INFORMACIÓN FINANCIERA 43

a) Información Financiera Seleccionada 43

b) Información financiera por línea de negocio y zona geográfica 44

c) Informe de créditos relevantes 44

d) Comentarios y análisis de la Administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la Compañía 46

i) Resultados de operación para el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2022, en comparación con el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2021 – NIIF 47

ii) Resultados de operación para el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2021, en comparación con el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020 – NIIF 48

iii) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital 49

iv) Control interno 49

e) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas 50

4. ADMINISTRACIÓN 51

a) Auditores externos 51

b) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés 51

c) Administradores y accionistas 51

d) Estatutos sociales y otros convenios 55

e) Otras prácticas de gobierno corporativo 62

5. MERCADO ACCIONARIO 63

a) Estructura Accionaria 67

i. Accionistas Mayoritarios 67

b) Comportamiento de la acción en el mercado de valores 67

c) Formador de Mercado 68

6. PERSONAS RESPONSABLES 69

a) Equipo Administrativo 69

b) Auditor Externo 70

c) Informe Anual del Comité de Auditoria 71

7) ANEXOS 80

a) Estados financieros consolidados e Informe del auditor independiente Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V y Compañías subsidiarias 31 de diciembre de 2022 y 2021 80

b) Estados financieros consolidados e Informe del auditor independiente Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V y Compañías subsidiarias 31 de diciembre de 2021 y 2020

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

### a) Glosario de términos y definiciones

A continuación, se incluye un glosario con las definiciones de los principales términos y abreviaturas utilizados en este reporte anual.

| | |
|---|---|
| "Acción" o "Acciones" ..... | Las acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social, representando la parte fija y variable de dicho capital social. |
| "BMV" ..... | Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. |
| "Compañía"..... | Homex, en conjunto con sus subsidiarias; en el entendido de que en ocasiones el contexto requiere que el término "Compañía" se refiera únicamente a Homex. |
| "CNBV" ..... | Comisión Nacional Bancaria y de Valores. |
| "CONAVI"..... | Comisión Nacional de Vivienda. |
| "CONAPO"..... | Consejo Nacional de Población. |
| "Dólar(es)" o "Dls" ..... | Dólar, moneda de curso legal en Estados Unidos de América |
| "Estados Unidos" ..... | Estados Unidos de América. |
| "FONHAPO" ..... | Fondo Nacional de Habitaciones Populares. |
| "FOVISSSTE" ..... | Fondo para la Vivienda y la Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado. |
| "Homex"..... | Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. |
| "INDEVAL"..... | S.D. Indeval, S.A. de C.V., Institución para el Depósito de Valores. |
| "INEGI" ..... | Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática. |
| "INFONAVIT"..... | Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores. |
| "INPC" ..... | Índice Nacional de Precios al Consumidor. |

"m2" ..... Metros cuadrados.

"NAFIN" ..... Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.

"NIIF" o "IFRS"……. Normas Internacionales de Información Financiera o International Financial Reporting Standard

"ONAVIS"……. Organismos Nacionales de vivienda

"OREVIS"…….. Organismos Estatales de vivienda.

"peso(s)", "M.N." y "$" ..... Peso, moneda nacional.

"PIB" ..... Producto interno bruto.

"PICSA" ..... Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V.

"PROFEPA" ..... Procuraduría Federal de Protección al Ambiente.

"RNV" ..... Registro Nacional de Valores.

"RUV"……. Registro Único de Vivienda.

"SEC" ..... Comisión de Valores y Mercados de Estados Unidos (Securities and Exchange Commission).

"SEDESOL" ..... Secretaría de Desarrollo Social.

"SEDI" ..... Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de la Bolsa Mexicana de Valores.

"SEMARNAT" ..... Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales.

"SHCP" ……. Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

"SHF" ..... Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo.

"SIFIC"..... Sistema de Información Financiera Computarizada de la Bolsa Mexicana de Valores.

"SOFOLES" o "SOFOL" ..... Sociedades Financieras de Objeto Limitado.

"SOFOMES" o "SOFOM"..... Sociedades Financieras de Objeto Múltiple.

"SOFTEC"……. Empresa especializada en la consultoría e investigación inmobiliaria en México.

“TIIE”..... Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio.

“UMA” …….. Unidad de Medida y Actualización.

“VSMM” …… Veces Salario Mínimo Mensual.

**Declaraciones a Futuro**

El presente reporte anual y los documentos a los que se hace referencia contienen declaraciones que consideramos "declaraciones a futuro". Ocasionalmente podríamos hacer declaraciones a futuro en los eventos relevantes enviados a la BMV, en nuestro reporte anual a los accionistas, en prospectos, boletines de prensa y otros materiales impresos, así como en declaraciones verbales que hacen nuestros consejeros, directivos o empleados frente a analistas, inversionistas, representantes de los medios de comunicación y otros interlocutores. Algunas de estas declaraciones contienen palabras como "creemos", "consideramos", "esperamos", "pretendemos", "anticipamos," "estimamos", "estrategia", "planes", "pauta", "cálculo", "debería" y otras similares, aunque no son el único medio para identificar dichas declaraciones. Algunos ejemplos de declaraciones a futuro son:

- Proyecciones de ingresos, utilidad (pérdida) neta, utilidad por acción, inversiones en activos, dividendos, estructura de capital u otras razones o renglones financieros;
- declaraciones sobre nuestros planes, objetivos o metas, incluyendo aquellos relacionados con tendencias, competencia, normatividad y políticas gubernamentales con respecto a vivienda y tasas;
- proyecciones sobre nuestro desempeño económico futuro o el de México, y
- declaraciones o suposiciones relativas a dichas afirmaciones.

No debe confiarse en las declaraciones a futuro, que se basan en expectativas actuales. Las declaraciones a futuro no son garantía de realización y entrañan riesgos, incertidumbres y suposiciones. Nuestros resultados futuros pueden diferir notablemente de aquellos expresados en las declaraciones a futuro. Muchos de los factores que determinarán estos resultados y valores están más allá de nuestra capacidad para controlar o predecir. Todas las declaraciones a futuro y riesgos incluidos en este reporte anual corresponden a la fecha indicada en la portada de este reporte anual y se basan en información disponible para nosotros en dicha fecha. No tenemos la obligación de actualizar las declaraciones a futuro o factores de riesgo.

A menos que se especifique lo contrario o el contexto así lo exija, las referencias contenidas en este reporte anual a "nosotros", "nuestro", "la Compañía" u "Homex" significan Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y sus Subsidiarias.

## b) Resumen Ejecutivo

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V es una 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. Nuestro principal objetivo como empresa es crear valor a nuestros accionistas y grupos de interés, mediante la construcción y administración de un sólido portafolio de desarrollos habitacionales. Para nosotros es importante tener una diversificación geográfica y de productos, es por ello que realizamos un análisis de mercado y rentabilidad al momento de decidir los mercados donde operamos buscando siempre que estos mercados generen un crecimiento rentable de mediano y largo plazo. Buscamos operar en mercados en los cuales podemos agregar valor a nuestros empleados, clientes y accionistas.

Debido a la existente demanda de vivienda y disponibilidad de financiamiento hipotecario por parte de los principales proveedores en México tales como el INFONAVIT, la banca comercial, el FOVISSSTE y otros fondos de vivienda estatales, particularmente en los segmentos de vivienda media e interés social, consideramos que dichos segmentos continuarán siendo un negocio atractivo. Para 2023 se estima una demanda de aproximadamente 931,076 hogares[1], de los cuales el 49% corresponden a acciones de mejoramiento y el 29% a acciones de adquisición de vivienda nueva y 22% acciones de adquisición de vivienda existente.

[1]Fuente: https://www.gob.mx/shf/documentos/demanda-de-vivienda-2023

Desde 2017, hemos reducido nuestro enfoque y dependencia del programa de subsidios de vivienda dada la inestabilidad de dicho programa además de que existe suficiente demanda en México que no requiere de un subsidio para adquirir una vivienda; a su vez, hemos incrementado nuestra participación en el segmento de vivienda media y residencial lo cual también nos permite mejorar nuestra rentabilidad.

Desde el inicio de sus operaciones la Compañía ha buscado tener procesos estandarizados que le permitan calcular los tiempos de construcción y entrega de viviendas, así como los pagos a proveedores y líneas de crédito, para reducir las necesidades de crédito y capital de trabajo. Procuramos construir cada una de las etapas de un desarrollo hasta que los compradores de cuando menos 10% de las viviendas planeadas para dicha etapa han obtenido la aprobación de los créditos hipotecarios. Procuramos mantener plazos de construcción cortos, de aproximadamente 14 semanas para vivienda de interés social horizontal, de aproximadamente 18 semanas para vivienda media horizontal y aproximadamente 24 semanas para vivienda de interés social vertical, utilizando nuestros sistemas de información y construcción basada en la ejecución de eventos. Este proceso nos permite aprovechar el capital de trabajo, minimizando los gastos generales y coordinando las cuentas por pagar con las cuentas por cobrar.

La Compañía utiliza sistemas de tecnologías de la información propios que posibilitan la integración y supervisión de cada uno de los aspectos de nuestras operaciones, incluyendo construcción, nóminas, compras, ventas, control de calidad, financiamiento, y pago a proveedores. Nuestros sistemas conectan a todos los proyectos activos y nos ayudan a monitorear y controlar el proceso de construcción de viviendas, manejar las relaciones con los clientes y supervisar el proceso de financiamiento para el comprador de las viviendas. Este modelo estandarizado constituye un componente integral de nuestro modelo de negocio. Nuestro sistema de tecnología de información estratégicamente respalda nuestras ventas y construcción, las que monitorea en tiempo real. Nuestra propia plataforma de tecnologías de la información es utilizada y adaptada, de ser necesario, para nuestros proyectos.

La viabilidad de los proyectos tanto propios como de servicios de construcción, así como la elección de mercados donde operar se realiza con base en (i) las condiciones de mercado y demanda, (ii) la disponibilidad de financiamiento hipotecario, (iii) la competencia y oferta de producto disponible, así como en el análisis de la rentabilidad, viabilidad y riesgos de ejecución de cada proyecto. La Compañía busca tener un portafolio balanceado disminuyendo riesgos de concentración tanto por zonas geográficas como por segmentos de producto de interés social, vivienda media y residencial. Al 31 de diciembre de 2022 la Compañía tenía presencia en 5 ciudades con 6 proyectos.

Buscamos ser la mejor oferta disponible, mejorando la calidad y el valor de los proyectos que construimos mediante la construcción de conjuntos habitacionales funcionales y seguros donde las familias puedan disfrutar de una experiencia de vida que promueva la interacción social, así como el comercio, y donde los servicios y el entretenimiento sean apropiados. El enfoque del diseño de nuestros conjuntos habitacionales es el de mejorar la calidad de vida y realzar el valor de las viviendas y los proyectos. Procuramos que los proyectos incluyan áreas comerciales, espacios para escuelas, instalaciones para guarderías, parques e iglesias, y espacios recreativos seguros que propicien la interacción social.

Desde 2018 la Compañía inició el esquema de operación para la prestación de servicios integrales para el desarrollo, construcción y venta de vivienda de interés social, vivienda media y residencial en México. Bajo este modelo de negocio, la Compañía puede desarrollar proyectos bajo tres esquemas: i) aportación de terreno o proyecto ii) continuación de un proyecto inconcluso iii) proyectos nuevos. En este modelo de negocio, la Compañía aporta su experiencia y conocimiento para el desarrollo exitoso de proyectos de vivienda y genera un ingreso por servicios de construcción y comercialización. De manera importante, es un modelo de negocio que para la Compañía no es intensivo en requerimiento de capital e inversión, tiene menor riesgo y una tasa

de retorno muy atractiva que le permite obtener un crecimiento más acelerado, flexible y rentable al generar un flujo de efectivo positivo en los proyectos que desarrolla.

A través de la incorporación de este tipo de proyectos la Compañía busca tener un portafolio balanceado disminuyendo riesgos de operación, financiamiento y liquidez. Este tipo de proyectos continuará siendo clave en el modelo de negocio de la Compañía ayudando a tener un crecimiento ordenado y una mayor oportunidad de crecimiento futuro.

***Sistema de construcción con moldes***

Empleamos un sistema de construcción basado en moldes de aluminio. Este sistema mejora la eficiencia del proceso de construcción. Entre las ventajas de los moldes destacan:

- menor tiempo de construcción;
- mejor calidad y menos actividades de reproceso;
- capacidad para reutilizar el mismo molde en varios prototipos de viviendas
- versatilidad, dado que posibilita rangos de construcción que van desde pisos sencillos hasta edificios de departamentos empleando el mismo sistema;
- ahorros de costos laborales;
- compatibilidad entre proveedores internacionales;
- beneficios desde el punto de vista ambiental, ya que, a diferencia de los métodos de construcción tradicionales, la construcción con moldes no utiliza madera y, por lo tanto, reduce nuestra huella de carbono y el impacto de nuestras operaciones en la deforestación, y durabilidad, debido a que se emplea concreto.

**Información financiera**

El presente reporte anual contiene nuestros estados financieros consolidados auditados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 2020 y 2019, y sus resultados por los ejercicios concluidos en esas fechas.

Los estados financieros consolidados auditados correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, adjuntos han sido aprobados por el Comité de Auditoría y el Consejo de Administración el 27 de abril de 2023, respectivamente y por la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas el 28 de abril de 2023.

Los estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, adjuntos han sido auditados por Mazars Auditores, S de RL de CV, una Firma líder internacional e independiente de contadores públicos, sobre los cuales emitieron su opinión con fecha 25 de abril de 2022. Nuestros estados financieros consolidados y otra información incluida en este reporte anual, a menos que sea indicado de otra manera, están expresados en pesos mexicanos.

Preparamos los estados financieros consolidados, incluidos en este reporte anual de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

**Información adicional presentada**

La medida de área estándar en el mercado inmobiliario mexicano es el metro cuadrado (m2). A menos que se especifique lo contrario, todas las unidades de área presentadas en este reporte anual se expresan en metros cuadrados o hectáreas. Un metro cuadrado equivale a 10.764 pies cuadrados aproximadamente. Aproximadamente 4,047 m2 (o 43,562 pies cuadrados) equivalen a un acre y una hectárea es igual a 10,000 m2 (o aproximadamente 2.5 acres).

Para conveniencia del lector se presenta en algunos casos la conversión de pesos a dólar estadounidense

Las tablas siguientes presentan la información financiera consolidada seleccionada para cada uno de los años indicados. La información al 31 de diciembre de 2022 y 2021, así como por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020, se derivan y deben leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados auditados aquí incluidos a partir de la página A-1-. Nuestros estados financieros consolidados, al igual que la otra información financiera incluida en este informe anual, están expresados en miles de pesos, con excepción de las razones, porcentajes, utilidad por acción, información operativa o salvo indicación en contrario.

La información en las tablas siguientes deberá leerse junto con "Comentarios y análisis de la Administración sobre la situación financiera y los resultados de operación y situación financiera de la Compañía" que se incluye en el punto 3 d) de este Reporte Anual.

**Información sobre divisas**

A menos que se especifique lo contrario, "dólares" y "dólares estadounidenses" se refieren a la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América; "pesos mexicanos" o "$" se refieren a la moneda de curso legal en la República Mexicana.

**Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Compañías subsidiarias**
**Información financiera consolidada seleccionada de la Compañía**

| | Por el año terminado al 31 de diciembre de | | |
|---|---|---|---|
| | **2022** | **2021** | **2020** |
| | **(En miles de pesos, excepto especificado de otra forma)** | | |
| **Información del Estado Consolidado de Resultados** | | | |
| | | | |
| Ingresos | 977,130 | 1,081,562 | 979,933 |
| Costo de ventas | 853,964 | 950,773 | 866,331 |
| Utilidad bruta | 123,166 | 130,789 | 113,602 |
| Gastos de Operación | 134,155 | 122,828 | 188,974 |
| Otros ingresos, neto | (13,152) | (331,852) | (514,725) |
| Utilidad operativa | 2,163 | 339,813 | 439,353 |
| Gastos por intereses | 19,030 | 91,018 | 49,851 |
| Ingresos por intereses | (14,306) | (332) | (1,031) |
| Utilidad cambiaria, neta | (154) | (964) | (20,777) |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad | (2,407) | 250,091 | 411,310 |
| Impuestos a la utilidad | - | 5,544 | - |
| Utilidad neta consolidada | (2,407) | 1,156,085 | 411,310 |
| Utilidad neta participación controladora | (7,122) | 1,158,807 | 413,651 |
| Pérdida neta participación no controladora | 4,715 | (2,722) | (2,341) |
| Promedio ponderado de acciones en circulación (miles) | 7,832,450 | 801,535 | 801,535 |
| Utilidad básica y diluida por acción de accionistas participación controladora (en pesos) | (0.01) | 1.45 | 0.52 |

**Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Compañías subsidiarias**
**Información financiera consolidada seleccionada de la Compañía**

| | Al 31 de diciembre de | | |
|---|---|---|---|
| | **2022** | **2021** | **2020** |
| | **(En miles de pesos, excepto especificado de otra forma)** | | |
| **Información Seleccionada del Estado Consolidado de posición financiera** | | | |
| | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 39,121 | 27,969 | 42,112 |
| Cuentas por cobrar, neto | 99,822 | 54,682 | 37,718 |
| Inventarios | 149,053 | 152,213 | 2,339,770 |
| Total del activo circulante | 597,598 | 498,352 | 2,551,109 |
| Terrenos para futuros desarrollos y obra en proceso | 329,245 | 341,954 | 214,658 |
| Propiedad, maquinaria y equipo, neto | 214,769 | 230,019 | 251,081 |
| **Total del activo** | **1,156,379** | **1,083,402** | **3,073,070** |
| Deuda a corto plazo | 136,127 | 53,792 | 46,100 |
| Cuentas por pagar | 298,735 | 361,218 | 2,630,735 |
| Otros impuestos por pagar | 260,760 | 271,117 | 1,359,834 |
| Total pasivo a corto plazo | 901,478 | 752,955 | 3,840,061 |
| Total pasivo a largo plazo | 157,967 | 234,696 | 758,972 |
| Capital Social | 7,180,489 | 7,170,073 | 6,703,415 |
| **Total pasivo e inversión de los accionistas** | **1,156,379** | **1,083,402** | **3,073,070** |

| | Al y por el año terminado el 31 de diciembre de | | |
|---|---|---|---|
| | 2022 | 2021 | 2020 |
| | (En miles de pesos, excepto especificado de otra forma) | | |
| **Otros Datos Financieros** | | | |
| | | | |
| Depreciación y amortización | 29,562 | 23,562 | 22,127 |
| Margen Bruto (1) | 12.60% | 12.09% | 11.59% |
| Margen Operativo (2) | 0.22% | 31.42% | 44.84% |
| Margen Neto (3) | -0.25% | 106.89% | 41.97% |
| Otros Datos Financieros: | | | |
| Deuda Neta (4) | 104,006 | 48,476 | 36,752 |
| Razón de deuda total a capital contable | 1.48x | 0.80x | -0.05x |
| Razón de deuda total a activos totales | 0.12x | 0.07x | 0.03x |

(1) Representa la utilidad o pérdida bruta dividida entre los ingresos totales.
(2) Representa la utilidad o pérdida de operación dividida entre los ingresos totales.
(3) Representa la utilidad o pérdida neta dividida entre los ingresos totales.
(4) La deuda neta no es una medida financiera calculada conforme a las NIIF. Calculamos la deuda neta como la suma de toda la deuda menos el efectivo y los equivalentes de efectivo, cada uno de los cuales se calcula de acuerdo con las NIIF. Utilizamos la deuda neta como una medida de nuestro monto total de apalancamiento, ya que repercute en el efectivo acumulado en nuestros balances generales. Consideramos que la deuda neta proporciona información útil a los inversionistas, ya que refleja nuestra deuda real, así como nuestro efectivo y equivalentes de efectivo disponibles, que pueden ser utilizados para reducir dicha deuda. La deuda neta tiene determinadas limitaciones importantes en tanto presupone el uso de nuestro efectivo y equivalentes de efectivo para pagar la deuda que está realmente en circulación y no para financiar actividades de operación o para inversión.

***Conciliación de la deuda total a la deuda neta sin incluir intereses derivada de nuestra información financiera preparada conforme a las NIIF***

| | Al 31 de diciembre de 2022 | Al 31 de diciembre de 2021 | Al 31 de diciembre de 2020 |
|---|---|---|---|
| | (En miles de pesos) | | |
| Deuda a corto plazo | 136,127 | 53,792 | 46,100 |
| Deuda a largo plazo | 7,000 | 22,653 | 32,764 |
| Deuda total | 143,127 | 76,445 | 78,864 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 39,121 | 27,969 | 42,112 |
| **Deuda Neta** | **104,006** | **48,476** | **36,752** |

**Comportamiento de la Acción de la Compañía**

| | BMV | |
|---|---|---|
| | Alto | Bajo |
| | **(Ps. por acción)** | |
| **2022** | | |
| 1er Trimestre | 0.055 | 0.041 |
| 2do Trimestre | 0.044 | 0.033 |
| 3er Trimestre | 0.035 | 0.026 |
| 4to Trimestre | 0.031 | 0.025 |
| **2023** | | |
| Enero | 0.027 | 0.025 |
| Febrero | 0.026 | 0.024 |
| Marzo | 0.025 | 0.019 |
| Abril* | 0.020 | 0.018 |

Fuente: Homex con datos de Yahoo Finance,
*al 27 de abril de 2023

**c) Factores de Riesgo**

**Factores de riesgo relacionados con nuestras actividades**

***Situación de liquidez, y otros asuntos relacionados pueden afectar la habilidad de la Compañía para continuar sus operaciones.***

La Compañía ha atravesado periodos de liquidez restringida lo cual ha afectado y pudiera afectar en un futuro la velocidad de construcción y por ende el crecimiento de la Compañía. Así mismo, la habilidad de la Compañía para continuar el crecimiento y rentabilidad de sus operaciones depende de otros factores tales como:

- La solidez total y estabilidad de las condiciones generales de la industria de la construcción
- Programas hipotecarios de instituciones financieras y programa de subsidios del gobierno
- Confianza del consumidor
- Nuestra habilidad para incorporar nuevos proyectos propios y/o de servicios integrales para el desarrollo, construcción y venta de vivienda La disponibilidad de financiamiento adecuado en términos aceptables de parte de nuestros acreedores y proveedores y el poder mantener una relación de negocio con nosotros
- El otorgamiento y renovación de licencias y permisos de autoridades municipales y estatales; y,
- Nuevas regulaciones o políticas establecidas por el Gobierno mexicano

***Nuestro nivel de endeudamiento y otras obligaciones pueden seguir siendo altos lo cual puede afectar de manera negativa nuestros márgenes operativos.***

La Compañía aún tiene un nivel alto de pasivos, principalmente por pasivos relacionados a pago de obligaciones fiscales, así como deuda garantizada que aún no ha sido capitalizada de acuerdo con los Convenios Concursales. De conformidad con lo anterior, el nivel de pasivos actual de la Compañía implica un riesgo, y su reestructura financiera y operativa sigue en curso, por lo tanto, la Compañía puede seguir teniendo un nivel alto de pasivos durante ciertos periodos, y en consecuencia mantener un margen de operación limitado, el cual dependerá del desempeño operativo positivo de la Compañía. Así mismo, la Compañía puede no tener la capacidad para dar cumplimiento a las diversas obligaciones operativas y/o financieras previstas en los contratos celebrados con nuestros acreedores.

***La disminución de los créditos hipotecarios otorgados por las entidades financieras del sector público, 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 nuestras ventas e ingresos.***

En México, el financiamiento hipotecario para el segmento de interés social proviene principalmente de entidades del sector público, tales como:

- el INFONAVIT, que se financia principalmente a través de deducciones obligatorias a la nómina bruta de los trabajadores del sector privado y de la bursatilización de créditos hipotecarios en los mercados de capital;

- el FOVISSSTE, que se financia principalmente a través de deducciones obligatorias a la nómina bruta de los trabajadores del sector público, y

- las instituciones hipotecarias del sector público, tales como la SHF, que se financian tanto a través de fondos propios como de fondos aportados por el Banco Mundial y un fideicomiso administrado por el Banco de México.

La disponibilidad de financiamiento y el volumen de los créditos hipotecarios que provienen de estas fuentes son limitados y pueden variar de un año a otro.

Las citadas entidades del sector público cuentan con amplias facultades discrecionales en cuanto a la asignación y las fechas de desembolso de los créditos hipotecarios la cual afecta directamente a la Compañía ya que dependemos de la disponibilidad de financiamiento hipotecario de parte de dichas entidades para lograr la mayoría de nuestras ventas de vivienda de interés social y vivienda media.

Por lo tanto, nuestros resultados financieros se pueden ver afectados por las políticas y los procedimientos administrativos del INFONAVIT, el FOVISSSTE y la SHF, así como por la política de vivienda del gobierno federal[2] tales como programas de subsidio a la vivienda y/o reglas de ordenamiento urbano. Es importante enfatizar que el INFONAVIT y el FOVISSSTE continúan siendo la principal fuente de financiamiento para los clientes de vivienda de interés social y vivienda media. Las políticas futuras del gobierno en materia de financiamiento para vivienda podrían limitar u ocasionar retrasos en la disponibilidad de financiamiento hipotecario de parte de dichas entidades, o bien instituir cambios en los procedimientos a través de los cuales dichas entidades otorgan créditos hipotecarios y, en el caso del INFONAVIT, en la asignación geográfica de créditos hipotecarios. Dichos cambios podrían dar como resultado una disminución en nuestros ingresos. No podemos asegurar que las políticas del Gobierno mexicano en materia de vivienda no se modifiquen.

Las disminuciones o retrasos en la disponibilidad de financiamientos a través del INFONAVIT, el FOVISSSTE, la SHF u otras entidades, así como cambios significativos en la política nacional de vivienda o reglas de operación para los programas de vivienda pueden causar disrupciones significativas en la operación de los desarrolladores de vivienda y de la Compañía, resultando en un daño financiero severo.

***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 en el segmento de vivienda media y residencial, lo que a su vez podría dar como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos.***

Una de nuestras estrategias consiste en mantener una exposición de nuestras operaciones en el segmento de vivienda media y residencial, conservando al mismo tiempo nuestros márgenes y sin afectar de manera adversa nuestra situación financiera. Nuestra expansión y exposición en estos mercados depende de entidades financieras del sector privado, tales como las instituciones de banca múltiple, las SOFOLES y las SOFOMES, que otorgan la mayor parte de los créditos hipotecarios para el segmento de vivienda media y residencial. En el pasado, la disponibilidad de créditos hipotecarios del sector privado ha estado limitada debido a la volatilidad de la economía mexicana, el nivel de liquidez y la estabilidad del sistema bancario mexicano, con la consiguiente adopción de criterios estrictos y regulaciones bancarias para el otorgamiento de créditos. Las condiciones económicas generales desfavorables, en países económicamente relacionados directa y/o indirectamente con México, así como una debilidad económica interna prolongada, pueden tener un efecto adverso en la economía mexicana y en la disponibilidad de financiamiento hipotecario del sector privado. En consecuencia, las entidades financieras pueden ajustar sus criterios para el otorgamiento de créditos hipotecarios, así como enfrentar restricciones de liquidez debido a una mayor morosidad en el pago de los créditos. No podemos prever cambios en las condiciones económicas globales e internas, lo cual daría como resultado una disminución en la disponibilidad de financiamiento hipotecario y por ende afectar de manera negativa nuestro desempeño financiero.

***Nuestros resultados de operación están sujetos a la estacionalidad.***

La industria de la vivienda en México en el segmento de interés social usualmente experimenta una fuerte estacionalidad a lo largo del año, debido principalmente a los ciclos operativos y de otorgamiento de créditos del INFONAVIT y el FOVISSSTE. Los pagos de viviendas por parte de dichas entidades suelen ser lentos a principios del año, se incrementan gradualmente en el segundo y tercer trimestres, y se aceleran durante el

[2] Fuente: www.conavi.gob.mx

cuarto trimestre, sin embargo, no existe una certidumbre respecto a los plazos de pago por dichas entidades a lo largo del año. Pretendemos construir y entregar nuestras viviendas de interés social de acuerdo con la estacionalidad de este ciclo, debido a que no comenzamos a construir viviendas hasta en tanto que podemos comprobar que el cliente final es sujeto de crédito por parte de INFONAVIT, FOVISSSTE y/o alguna institución financiera privada. Por lo tanto, pudiera existir una tendencia donde la Compañía pudiera reconocer niveles de ingresos más altos en el tercer y cuarto trimestres y por ende, nuestros niveles de pasivos pudieran ser más altos en el primer y segundo trimestres. Prevemos que nuestros resultados de operación trimestrales y los niveles de pasivos futuros continuarán experimentando fluctuaciones de un trimestre a otro.

***Riesgo por la pérdida de posibles contratos de prestación de servicios integrales para el desarrollo, construcción y venta de vivienda***

La Compañía realiza prestación de servicios integrales para el desarrollo, construcción y venta de vivienda para terceros, los cuales contribuyen de manera importante al nivel de ingresos de la Compañía y por lo tanto determinan la capacidad de crecimiento de mediano y largo plazo de la Compañía. La capacidad de la Compañía para cerrar nuevos contratos, así como mantener los contratos actuales pudiera afectar el cumplimiento de su plan de negocios, así como su crecimiento en el mediano y/o largo plazo.

***La dificultad para encontrar terrenos idóneos o los aumentos en los precios de éstos podrían incrementar nuestro costo de ventas* y *reducir nuestras utilidades.***

Nuestro nivel de operaciones de largo plazo en proyectos propios depende en cierta medida de nuestra capacidad para identificar y adquirir terrenos idóneos y hacerlo a un costo razonable y/o encontrar socios para la realización de proyectos bajo el modelo de negocio de la Compañía de prestación de servicios integrales para el desarrollo, construcción y venta de vivienda, donde el terreno o proyecto sea aportado por un tercero. En la medida en que un mayor número de desarrolladores incursionen o amplíen sus operaciones en el mercado mexicano de la construcción de vivienda, los precios de los terrenos podrían aumentar en forma significativa y los terrenos idóneos podrían escasear como resultado del aumento en la demanda o la disminución en la oferta. El consecuente aumento en los precios de los terrenos podría derivar en un incremento en el costo de ventas y una disminución en nuestras utilidades. De acuerdo con la estrategia actual de la Compañía, se pretende continuar minimizando las inversiones debido al inventario de reserva territorial actual con el que cuenta la Compañía, y el número de proyectos de servicios integrales para el desarrollo, construcción y venta de vivienda. Sin embargo, la Compañía podría verse en la imposibilidad de seguir adquiriendo terrenos idóneos a precios razonables en el futuro.

La CONAVI ha creado una base de datos de terrenos a nivel nacional para mantener el registro de aquellos terrenos en propiedad de las empresas desarrolladoras de vivienda a través del RUV[3]. La base de datos de terrenos está organizada y clasificada de acuerdo con criterios tales como transportación y disponibilidad de agua, topografía, áreas protegidas, uso de suelo y otros factores de riesgo. Este método de registro y clasificación de tierras a cargo de la CONAVI en el futuro podría dar como resultado un descuento en los precios de los terrenos en algunas regiones y un alza en los precios de los terrenos en otras regiones más favorecidas. Por lo tanto, no podemos asegurar que en el futuro tendremos la habilidad de cumplir con los requerimientos de la Política Nacional de Vivienda. Adicionalmente no podemos garantizar que las regiones urbanas estipuladas por la Política Nacional de Vivienda no sean modificadas de tal manera que nos veamos forzados a comprar tierra a precios no competitivos.

***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.***

Entre las materias primas básicas que se utilizan en la construcción de nuestras viviendas destacan: concreto, block de concreto, acero, ventanas, puertas, tejas para techos, artículos de plomería y electricidad, así como pisos y azulejos. El aumento en los precios de las materias primas, incluyendo cualquier aumento derivado

[3] Fuente: www.ruv.org.mx

de escasez, pago de aranceles, restricciones o fluctuaciones en el tipo de cambio, podría dar como resultado un incremento en nuestro costo de ventas y una disminución en nuestras utilidades netas hasta el punto de que fuéramos incapaces de aumentar nuestros precios de venta. Es posible que los precios de las materias primas aumenten en el futuro.

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

La administración y las operaciones dependen de la participación de ejecutivos clave. La Compañía no ha celebrado contratos de trabajo o convenios de no competencia, ni cuenta con seguros de vida de hombre clave para sus ejecutivos. En virtud de que ejecutivos clave conocen perfectamente la industria y las operaciones de la Compañía y cuentan con una gran experiencia dentro de la misma, consideramos que nuestros resultados futuros dependerán de sus esfuerzos y/o la capacidad de la Compañía de encontrar remplazos para suplir a dichas personas claves. Por lo tanto, el que alguna de estas personas clave deje de prestar sus servicios por cualquier causa y la Compañía no encuentre un reemplazo competitivo, podría afectar de manera adversa las operaciones de nuestro negocio.

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

La capacidad para continuar el crecimiento de la Compañía depende de nuestra habilidad para atraer y retener trabajadores calificados, tanto administrativos como trabajadores de la construcción tales como obreros e ingenieros. Nuestra capacidad para retener y encontrar al personal calificado para cubrir nuestros requerimientos laborales, está generalmente sujeto a factores externos, incluyendo la disponibilidad de un suficiente número de personas calificadas en la población económicamente activa dentro de los mercados en los que operamos, niveles de desempleo, niveles salariales vigentes, cambios demográficos, costos de salud y otros costos de seguros relacionados, así como la implementación de nuevas y/o reformadas leyes laborales y regulaciones aplicables. Si somos incapaces de identificar, atraer y retener a personal capacitado, si nuestros costos laborales y relacionados se incrementan significativamente o si nuevas y/o reformadas leyes y regulaciones laborales y de seguridad laboral son adoptadas o implementadas, nuestro desempeño financiero podría verse adversamente afectado.

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

La industria desarrolladora de vivienda en México es sumamente competitiva. Entre nuestros principales competidores están algunas empresas públicas y privadas, tales como: Casas Javer, S.A. de C.V., Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V., Corpovael, S.A.B. de C.V., Vinte Viviendas Integrales, S.A.P.I de C.V., Consorcio ARA, S.A.B. de C.V., Urbi Desarrollos Urbanos S.A. de C.V., entre otras. Nuestra capacidad para incrementar nuestra participación de mercado depende de las condiciones de la competencia, incluyendo la relativa a precios, calidad y competitividad de la oferta de vivienda, la correspondiente a la obtención de financiamiento hipotecario y la competencia para adquirir terrenos disponibles. Creemos que el panorama competitivo para la industria será regido por (i) la capacidad de las Compañías para tener una oferta de vivienda competitiva y atractiva acorde con la expectativa y características de la demanda potencial y disponibilidad de financiamiento para los clientes (ii) la habilidad de las Compañías para adaptarse a cambios y/o nuevas políticas de vivienda y reglas de subsidio las cuales promueven un crecimiento urbano ordenado (iii) disponibilidad de financiamiento de la banca comercial para renovar o contratar nuevas líneas de crédito o créditos puente y/ acceso a capital, (iv) incrementos en las tasas de interés para las líneas de crédito; (v) condiciones más rigurosas por parte de las instituciones de banca múltiple para renovar las líneas de crédito existentes, (vi) cumplimiento con regulaciones de sustentabilidad y regulaciones, entre otras. Podríamos experimentar presión para reducir nuestros precios en determinadas regiones si algunos de nuestros competidores se ven forzados a vender su inventario a precios más bajos debido a las circunstancias negativas que obliguen a su salida del mercado y/o por alguna estrategia comercial. Además, las condiciones de la

competencia podrían impedir que logremos el objetivo de incrementar nuestro volumen de ventas, o bien podrían dar como resultado una reducción de nuestras ventas e ingresos.

***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.***

La industria de la vivienda en México está sujeta a un gran número de regulaciones en materia de construcción y uso de suelo, además de las políticas públicas de vivienda cuya aplicación compete a diversas autoridades federales, estatales y municipales. Dichas autoridades supervisan la adquisición de terrenos, las actividades de desarrollo y construcción, y algunas de las operaciones celebradas con clientes. Los costos relacionados con la obtención de permisos de construcción y uso de suelo, los pagos de derechos e impuestos de adquisición y desarrollo, los pagos de derechos para la contratación de servicios públicos y los gastos de escrituración de nuevas viviendas son mucho más altos que en otros países y varían significativamente de una región a otra del país. Estamos obligados a obtener autorizaciones de un gran número de autoridades federales, estatales y municipales para poder llevar a cabo nuestras operaciones. Los cambios en las circunstancias locales o en las leyes o reglamentos aplicables pueden hacer necesaria la modificación de las autorizaciones otorgadas o la obtención de autorizaciones adicionales, o bien la modificación de nuestros procesos y procedimientos necesarios para cumplir con las mismas. Estos factores podrían ocasionar retrasos en la construcción y, consecuentemente, un aumento en los 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.***

Nuestras operaciones están sujetas a leyes y reglamentos ambientales de carácter federal, estatal y municipal. Los cambios a las leyes y reglamentos vigentes, o una interpretación y aplicación más estricta de los mismos, podrían ocasionar retrasos en la construcción y, consecuentemente, un aumento en los costos.

Hemos incurrido, y esperamos incurrir, en costos operativos e inversiones de capital para satisfacer nuestro cumplimiento con obligaciones y descartar riesgos de incumplimiento de leyes ambientales, regulaciones y estándares, los cuales se han convertido y se espera continúen siendo más estrictos. Cambios en leyes o regulaciones, así como cambios en los criterios para la implementación o ejecución de tales ordenamientos, pueden tener un efecto negativo material en nuestro negocio, resultados de operación y condiciones financieras.

De acuerdo con las reformas y adiciones a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Medio Ambiente[4], entre otras leyes de carácter federal, la cual entró en vigor a partir del 1 de marzo de 2012, ahora pueden interponerse demandas colectivas ante tribunal federal con respecto a acciones civiles en asuntos ambientales. Así mismo, se han realizado adiciones a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Medio Ambiente desde 2015 hasta la fecha. La Compañía espera no tener implicaciones de importancia por la realización de dichos cambios en la ley, sin embargo, no podemos asegurar que los cambios futuros no puedan tener un impacto significativo en nuestras operaciones.

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

Por lo general, a menos que los proveedores de financiamiento para la construcción de un determinado desarrollo así lo exijan, no contratamos cobertura de seguros para nuestros desarrollos en proceso de construcción. En el supuesto de que alguno de los desarrollos no asegurados sufra algún siniestro, podríamos registrar pérdidas significativas.

[4] Fuente: www.dof.gob.mx

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

Somos una sociedad controladora sin operaciones o activos significativos, salvo por las acciones representativas del capital social de las subsidiarias en las que la Compañía participa como accionista mayoritario. Dependemos de que nuestras subsidiarias nos distribuyan recursos suficientes para cubrir prácticamente todo el flujo interno de efectivo, incluyendo el necesario para pagar dividendos y atender nuestras obligaciones de pasivos. En virtud de lo anterior, nuestro flujo de efectivo se vería afectado si no recibiéramos dividendos y otros ingresos de parte de nuestras subsidiarias. La capacidad de nuestras subsidiarias para pagarnos dividendos y hacernos otras transferencias está limitada por requerimientos establecidos por la legislación mexicana. Dicha capacidad también podría estar limitada por los contratos de crédito celebrados por nuestras subsidiarias. Así mismo, algunas de las subsidiarias de la Compañía han generado pérdidas acumuladas, por lo que la posibilidad de obtener dividendos de parte de estas es improbable.

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

De acuerdo con varios científicos, ambientalistas, organizaciones internacionales y otros líderes de opinión, el cambio climático global se ha sumado y continuará sumándose a la imprevisibilidad, frecuencia y severidad de los desastres naturales en determinadas partes del mundo (lo que incluye, aunque no se limita a huracanes, tornados, heladas, tormentas e incendios). En respuesta a estas consideraciones se han introducido varias medidas legales y reglamentarias, así como iniciativas sociales, como parte de los esfuerzos para reducir los gases de efecto invernadero y otras emisiones de bióxido de carbono, que han contribuido definitivamente al cambio climático global. No podemos predecir el impacto que las cambiantes condiciones climáticas, de darse el caso, tendrían en nuestros resultados de operación o en nuestra situación financiera. Adicionalmente, no podemos predecir cómo las respuestas legales, reglamentarias y sociales a las preocupaciones acerca del cambio climático global impactarían nuestro negocio.

***La existencia de condiciones desfavorables en el país podría dar como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos.***

La demanda de vivienda en México es afectada por las condiciones económicas generales en el mercado en el cual operamos. La demanda de nuestros productos, y por consiguiente, nuestros resultados de operación pueden ser afectados de manera negativa por un desempeño económico débil en México y en el futuro pudiera seguir teniendo un impacto negativo si las condiciones económicas en el país no son positivas. Los efectos adversos en la economía de México pueden también afectarnos por un tipo de cambio no favorable, riesgos en la tasa de interés, incremento en los niveles de desempleo, decremento real en los ingresos de los prospectos para adquirir una vivienda, restricción al crédito hipotecario, incremento en las tasas de impuestos, imposición de nuevos gravámenes y/o impuestos, otros cambios impositivos en las leyes, otros cambios regulatorios, desaceleraciones económicas y otros factores económicos y/o políticos podrían adversamente afectar la demanda de vivienda en México lo cual afectaría directamente nuestras operaciones y nuestra habilidad para (i) levantar capital, (ii) tener acceso a financiamiento a un costo competitivo, o (iii) para realizar los pagos pertinentes de nuestros pasivos. Dichos efectos económicos adversos pueden también afectar nuestra habilidad continuar con nuestras operaciones y poder crecer y fortalecer nuestro negocio.

Así mismo, la incapacidad de la economía mexicana para adaptarse a los desequilibrios económicos globales y a los cambios en la relación económica bilateral entre México y Estados Unidos y otros países podrían afectar nuestras operaciones al punto que no podamos reducir nuestros costos y gastos en respuesta a la contracción de la demanda. Estos factores podrían dar como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos y operación en general.

***Las fluctuaciones en las tasas de interés podrían tener un efecto adverso en nuestra situación financiera y en nuestros resultados de operación.***

Los créditos hipotecarios para vivienda de interés social y vivienda media son proporcionados en su mayoría por entidades de gobierno dedicadas a la vivienda, tales como el INFONAVIT y el FOVISSSTE. Estas instituciones, aunque otorgan créditos hipotecarios en pesos, continúan proporcionando créditos hipotecarios con tasas de interés indexadas al crecimiento de la UMA. Sin embargo, la disponibilidad de créditos hipotecarios para los mercados de vivienda media y residencial depende de las fluctuaciones en las tasas de interés y en las condiciones de los proveedores privados de crédito hipotecario. Históricamente, cuando las tasas de interés son altas, en México disminuye la disponibilidad de créditos hipotecarios para esos mercados de vivienda, ya que los créditos hipotecarios se encarecen, al tiempo que cae la demanda de créditos hipotecarios de las instituciones de banca múltiples, las SOFOLES y las SOFOMES.

Como resultado de una continua inestabilidad financiera global, las tasas de interés para los créditos hipotecarios proporcionados por estas instituciones podrían incrementarse significativamente, provocando una disminución en la demanda de nuestros productos para esos segmentos.

Además, las fluctuaciones en las tasas de interés pudieran afectar nuestro gasto por intereses relacionado con nuestra deuda, sin embargo, actualmente el nivel de endeudamiento con costo vigente de la Compañía es bajo. En el futuro podríamos incurrir en deuda que acumule intereses a tasas más altas. Los incrementos en las tasas de interés podrían tener un efecto adverso en nuestros resultados de operación.

***Las fluctuaciones del peso frente al dólar podrían dar como resultado un aumento en nuestro costo de financiamiento***.

En virtud de que prácticamente todos nuestros ingresos están y seguirán estando denominados en pesos, si en el futuro el valor del peso frente al dólar disminuyera en mayor medida, y sí la Compañía tomará financiamiento en dólares, el costo de ese financiamiento tendría un riesgo. Aun cuando desde 1982 el gobierno mexicano no ha establecido restricción alguna al derecho o a la capacidad de los ciudadanos mexicanos o extranjeros para convertir pesos a dólares o transferir divisas al exterior, en el futuro podrían volver a implementarse controles de cambio restrictivos.

***Los acontecimientos políticos en el país podrían afectar nuestras operaciones, dando como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos.***

Eventos en la política mexicana podrían afectar considerablemente nuestras operaciones. Las elecciones Presidenciales en México se llevan a cabo cada seis años, siendo las más recientes en julio de 2018. Andrés Manuel Lopez Obrador, miembro del partido político Morena, fue electo como el presidente de México y asumió el cargo el 1 de diciembre de 2018. El gobierno mexicano ejerce una influencia significativa en muchos aspectos de la economía nacional. Además, gran parte de nuestras operaciones dependen de la política del gobierno en materia de vivienda, especialmente en lo relativo al financiamiento y la operación de las entidades del sector público que otorgan créditos hipotecarios respaldados por el gobierno. En virtud de lo anterior, las medidas gubernamentales y políticas públicas con respecto a la economía y la regulación de ciertas industrias podrían tener un efecto significativo en las entidades del sector privado del país, incluyendo a Homex, así como en las condiciones de mercado, los precios y los rendimientos de los valores emitidos por empresas mexicanas.

No tenemos certidumbre ni control acerca del impacto de futuras reformas en la economía de México y en nuestro negocio. Cualquier cambio pudiera tener un efecto negativo en nuestras operaciones.

También es posible que la incertidumbre política pueda tener un efecto adverso en el mercado financiero mexicano. Los acontecimientos políticos en México podrían afectar significativamente la política económica mexicana y, consecuentemente, nuestras operaciones.

Las condiciones financieras y los resultados de operación de la Compañía podrían verse afectados como resultado de mayores impuestos a los salarios y mayores costos debido a medidas adicionales de cumplimiento. Más aún, a nuestros accionistas quizá se les requiera pagar más impuestos de los que hubieran tenido que pagar, o podrían no tener el beneficio de ciertas deducciones que hubieran tenido, previo a la implementación de dichas reformas. No podemos asegurar que no seremos sujetos de cargas tributarias adicionales en el futuro o que los impuestos vigentes no serán aumentados.

***Los acontecimientos en otros países podrían dar como resultado una disminución en el precio de nuestros valores.***

El precio de mercado de los valores de emisoras mexicanas se ve afectado en distintas medidas por las condiciones económicas y de mercado en otros países emergentes. Aun cuando las condiciones económicas de dichos países pueden ser muy distintas de las condiciones económicas de México, las reacciones de los inversionistas ante los acontecimientos ocurridos en otros países tanto políticos como económicos pueden tener un efecto adverso en el precio de mercado de los valores emitidos por empresas mexicanas.

Además, la correlación directa entre las condiciones económicas en México, Estados Unidos y Canadá, se ha intensificado a raíz del T-MEC, (antes Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN)), por lo cual ha aumentado la actividad económica entre dichos países. Así mismo, las políticas económicas de Joe Biden, como presidente de los Estados Unidos podrían afectar la relación entre Estados Unidos y México. Nuestra situación financiera y nuestros resultados de operación podrían verse afectados de manera adversa. Así mismo, acontecimientos económicos en los mercados de crédito internacionales podrían repercutir en la disponibilidad de capital y en los costos, lo que a su vez podría restringir nuestra capacidad para obtener financiamiento o, de ser el caso, para refinanciar en términos favorables nuestro endeudamiento existente.

***México puede experimentar periodos de creciente actividad delictiva, la cual podría afectar nuestras operaciones.***

México está expuesto a experimentar periodos de creciente actividad delictiva, atribuible principalmente a las actividades de los cárteles del narcotráfico y el crimen organizado. Como respuesta, el gobierno mexicano continuamente implementa distintas medidas de seguridad; sin embargo, a pesar de los esfuerzos, los delitos relacionados con el narcotráfico siguen presentándose en México. Estas actividades, así como su posible escalamiento y la violencia asociada a las mismas, podrían tener un impacto negativo en el contexto de negocio en el que operamos y, por lo tanto, en nuestra posición financiera y nuestros resultados de operación.

***Las reformas fiscales pudieran tener un impacto desfavorable en nuestros resultados de operación.***

Las condiciones financieras y los resultados de operación de la Compañía podrían verse afectados como resultado de cualquier modificación a las disposiciones fiscales en el país tales como: (i) mayores impuestos a los salarios y mayores costos debido a medidas adicionales de cumplimiento, (ii) limitación y/o cambios a deducciones fiscales, (iii) modificaciones a regímenes fiscales aplicables a personas físicas y morales, (iv) cambios en avisos fiscales y uso de sistemas de información para el cumplimiento de obligaciones fiscales, entre otras que la Compañía no puede prever. Así mismo, a nuestros accionistas quizá se les requiera pagar más impuestos de los que hubieran tenido que pagar, o podrían no tener el beneficio de ciertas deducciones que hubieran tenido. No podemos asegurar que no seremos sujetos de cargas tributarias adicionales en el futuro o que los impuestos vigentes no serán aumentados.

***La declaración de emergencias sanitarias o pandemias en México o en el mundo pudieran tener un impacto desfavorable en nuestros resultados de operación.***

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (‘OMS’) declaró como pandemia al COVID-19. Los gobiernos a nivel mundial, incluyendo México, implementaron una serie de políticas y acciones para combatirlo, entre ellas la aplicación de vacunas a población vulnerable y población en general.

Entre los riesgos más relevantes que afectarían nuevamente la economía mundial, se encuentra la posibilidad del surgimiento de nuevos y mayores rebrotes de COVID-19, lo que obligaría a las autoridades de salud a reestablecer medidas tales como la restricción o cierre de actividades que se consideren de riesgo de contagio para la población.

Así mismo nuevos rebrotes de COVID-19, incluyendo el surgimiento de nuevas variantes, pudieran causar bajas por enfermedad y/o defunciones en nuestro personal lo cual pudiera afectar nuestras operaciones.

Además, la economía en México enfrenta, entre los ya mencionados, otros riesgos particulares tales como: i) la posibilidad de un recorte adicional en la calificación de la deuda soberana que podría dificultar el acceso al país a los mercados financieros; ii) la caída en los precios del petróleo que podrían deteriorar las finanzas públicas; iii) inflación alta, iv) episodios de volatilidad cambiaria, entre otros.

El Producto Interno Bruto (PIB) de México registró un avance del 3% en 2022 respecto al nivel alcanzado el año previo, de acuerdo con las cifras del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (Inegi), que indica una recuperación tras la caída global en el crecimiento por la pandemia de la covid 19 desde 2020. Analistas del sector privado prevén que, en 2023, el PIB en México tenga un crecimiento de 0.9%.

**Factores de riesgo relacionados con nuestras acciones**

***La Compañía no puede asegurar que sus acciones tendrán un mercado líquido para ser intercambiadas.***
No podemos asegurar que el total de acciones emitidas a la fecha por la Compañía tengan un mercado líquido para ser intercambiadas. Al mismo tiempo, no podemos asegurar que los tenedores de nuestras acciones comunes puedan vender en un tiempo determinado. El precio de nuestras acciones comunes depende de varios factores, incluyendo:

- Nuestro desempeño operativo y condición financiera
- El nivel, dirección y volatilidad del mercado de capitales en general
- La liquidez de las nuevas acciones y el interés del mercado en proveer de liquidez para el ejercicio de las nuevas acciones
- El mercado para instrumentos similares; y,
- Condiciones económicas y políticas generales

***La emisión futura de acciones podría dar como resultado una disminución en el precio de mercado de nuestras acciones.***
En el futuro podríamos emitir acciones adicionales para financiar nuestro crecimiento y para fines corporativos, incluyendo cualquier colocación o percepción en cuanto a una posible colocación de acciones adicionales, lo que podría dar como resultado una disminución en el precio de mercado de nuestras acciones, y pudiera tener un efecto de dilución para los accionistas.

**d) Otros Valores**

A la fecha, la Compañía solo tiene acciones comunes listadas en la Bolsa Mexicana de Valores, no teniendo acciones ni valores listados en el NYSE ni en otras bolsas de valores.

La Compañía ha enviado a las autoridades correspondientes, así como a la BMV los reportes trimestrales, Reporte Anual y toda la documentación para mantenimiento de la misma de forma oportuna, periódica y continua.

Los periodos reportados en los informes trimestrales son: el trimestre actual contra el trimestre anterior, así como el acumulado actual contra el acumulado anterior y del reporte anual se reporta el año actual contra el año anterior.

Así mismo, la Compañía ha entregado en forma completa y oportuna en los últimos 3 ejercicios los reportes que la legislación mexicana le requiere sobre eventos relevantes e información periódica.

**e) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro**

No se han dado cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro Nacional de Valores

**f) Destino de los fondos, en su caso**

No aplica para la Compañía.

**g) Documentos de carácter público**

La información pública que la Emisora ha presentado a la BMV puede ser consultada en el Centro de Información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, o en la página de Internet: www.bmv.com.mx.

Así mismo, los inversionistas podrán obtener copia de dicha información y del presente Reporte Anual, solicitándolo por escrito a la atención de:

Vania Fueyo Zarain
Director de Relación con Inversionistas
Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.
Blvd. Rotarismo número 1140, Piso 1, Culiacán, Sinaloa, México
Teléfono: 011 52 667 758 5800
Correo electrónico: vfueyo@homex.com.mx
La página de Internet de Relación con Inversionistas de la emisora es:
http://www.homex.com.mx/ri/index.php

## 2. LA EMISORA

### a) Historia y Desarrollo

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. tiene sus orígenes en 1989. La Compañía es una sociedad anónima bursátil de capital variable constituida en Culiacán, Sinaloa, México, conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles el 30 de marzo de 1998, con duración indefinida. Nuestra razón social es Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. El domicilio de nuestras oficinas corporativas y domicilio fiscal es Boulevard Rotarismo 1140, Desarrollo Urbano Tres Ríos, 80020, Culiacán, Sinaloa México. Nuestro número telefónico es +52 (667) 758-5800.

El 29 de junio de 2004 aumentamos nuestro capital a través de una oferta pública inicial y el doble registro en la Bolsa Mexicana de Valores y el mercado de valores de Nueva York (NYSE) bajo los símbolos Homex y HXM, respectivamente. El 9 de diciembre de 2016, el programa de ADRs de la Compañía, fue efectivamente terminado.

Tras la salida del Concurso Mercantil, el 23 de octubre de 2015 se inició la re-estructura y reactivación operacional de la Compañía. Como resultado de dicha reestructura, la Compañía recibió, en esta fecha, una capitalización por $1,750 millones de pesos mediante la emisión de 17,500,000 (diecisiete millones quinientas mil) obligaciones convertibles en acciones de Homex, mismas que a la fecha de este reporte anual han sido totalmente convertidas.

Durante 2016 y 2017 la Compañía, enfrentó diversos retos para que sus operaciones tuvieran un ritmo normalizado tales como las diversas contingencias a nivel municipal y estatal que no se tenían contempladas en el plan de negocios presentado a la salida del Concurso Mercantil. Así mismo, la reactivación de los proyectos de la Compañía fue más lenta de lo esperado ya que por la inactividad de dichos proyectos durante el Concurso Mercantil se tuvieron que actualizar diferentes permisos locales, re-alinear los proyectos a nuevos requerimientos, realizar pagos de prediales correspondientes y presentar programas de trabajo con autoridades Municipales y Estatales con la finalidad de dar inicio a las operaciones. El 4 de abril de 2017, el Consejo de Administración de la Compañía, nombró a José Alberto Baños López como nuevo Director General de la Compañía quien a la fecha de este reporte anual continúa en el cargo.

Desde 2018 la Compañía logró reactivar de manera sostenida sus operaciones al mismo tiempo que mejoró el margen de sus proyectos a través de la implementación de cuatro principales estrategias: 1) reducción de gastos, 2) mejora en el proceso constructivo para lograr eficiencias en costos de obra y 3) competitividad de precio 4) incorporación de una nueva línea de negocios para la prestación de Servicios Integrales para el desarrollo, construcción y venta de viviendas de interés social, media y residencial. A través de estas estrategias la Compañía busca asegurar la rentabilidad de todas las unidades y proyectos acorde a la oferta de producto y competencia en la región.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 los ingresos por Servicios Integrales para el desarrollo de vivienda representaron el 83% y 74%, respectivamente, del total de los ingresos de la Compañía.

La Compañía seguirá enfocada en construir una compañía rentable, eficiente y competitiva, ofreciendo al cliente final el mejor producto del mercado y que ello se refleje en sus resultados operativos.

**b) Descripción del negocio**

**i) Actividad Principal**

Somos una Compañía 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.

**Mercadotecnia**

Nuestra estrategia de mercadotecnia se diseña de manera individual de acuerdo con las necesidades de cada uno de los proyectos de la Compañía. Dependiendo de ello, realizamos campañas publicitarias y promocionales a través de medios de comunicación digital (Facebook, Twitter, Instagram, Vlogs, podcast, entre otros) y en menor medida impresos, incluyendo anuncios espectaculares, volantes y folletos diseñados específicamente para el mercado meta, así como mediante estaciones locales de radio. Además, complementamos estas campañas con actividades adicionales de publicidad, incluyendo stands en centros comerciales y otras áreas de tránsito intenso para promover visitas a nuestros proyectos. En algunas localidades trabajamos en colaboración con otras empresas y otros grupos locales para proporcionar información sobre nuestros proyectos a sus empleados o miembros. También nos apoyamos en la organización de eventos públicos en los que se explican los beneficios de adquirir una vivienda de la Compañía y en los que establecemos contacto con algunos clientes potenciales. Un gran porcentaje de nuestras ventas depende de las referencias favorables de los clientes satisfechos.

**Ventas**

En términos generales, realizamos nuestras ventas tanto en las oficinas de ventas como en las viviendas muestra, así como medios digitales. Con base en la información recabada a través de nuestros esfuerzos de mercadotecnia y prospección, abrimos oficinas de ventas en las áreas donde identificamos demanda. De manera similar, una vez que planeamos un desarrollo en regiones que no están suficientemente atendidas, construimos y amueblamos viviendas muestra para exhibirlas ante los posibles compradores. Contamos con oficinas de ventas en la mayoría de nuestros proyectos activos, donde representantes de ventas debidamente capacitados están a disposición de los clientes para proporcionarles información relativa a nuestros productos, incluyendo planes de financiamiento y características técnicas del desarrollo. Proporcionamos la misma información mediante los representantes de ventas que están a disposición de los clientes en las viviendas muestra, en nuestras oficinas, o por medio de atención vía medios digitales. Compensamos a nuestros agentes de ventas a través de un método basado principalmente en comisiones de acuerdo con el número de viviendas cobradas y entregadas.

A través de nuestro departamento de ventas asesoramos a nuestros clientes desde el momento en que establecen contacto con nosotros y durante los procesos de obtención del financiamiento y de escrituración de su nueva vivienda. Los asesores de ventas brindan orientación a los clientes con respecto a las opciones de financiamiento, la documentación que se debe recabar y la tramitación del crédito. Una vez que las viviendas se venden, cobran y entregan, nuestro personal especializado sigue a disposición de los clientes para resolver sus dudas técnicas o problemas durante el periodo de garantía, según aplique, a partir de la fecha de entrega.

**Diseño Arquitectónico**

Desarrollamos a nivel interno la mayoría de los diseños de construcción que utilizamos. Nuestros arquitectos e ingenieros están capacitados para diseñar estructuras que maximicen la eficiencia y minimicen los costos de producción. Nuestros diseños modulares estandarizados, que se centran en la calidad y el tamaño de la construcción, nos permiten construir viviendas de manera rápida y eficiente.

En la planeación de los desarrollos potenciales utilizamos sistemas de diseño asistido por computadora, que se conjugan con la información derivada de los estudios de mercado y/o

retroalimentación de nuestros clientes. Consideramos que nuestros sistemas integrales de diseño y planeación, orientados a reducir costos, mantener precios competitivos e incrementar las ventas, constituyen una importante ventaja competitiva en los mercados y segmentos en los que participamos. Con objeto de resaltar aún más el carácter residencial de nuestras comunidades, a menudo diseñamos nuestros desarrollos en forma de privadas, instalamos infraestructura para servicios de vigilancia y diseñamos las calles de manera que se fomente la seguridad e interacción de la comunidad.

**Construcción**

Administramos directamente la construcción de cada desarrollo, coordinamos las actividades de nuestros trabajadores y proveedores, supervisamos el control de calidad y los costos, y nos cercioramos del cumplimiento de los reglamentos en materia de uso de suelo y construcción. Hemos desarrollado técnicas de construcciones eficientes, duraderas y de bajo costo, basadas en un sistema de tareas estandarizadas, que pueden replicarse en la mayoría de los proyectos. La compensación a los trabajadores de la construcción típicamente está en función del número de tareas realizadas. En algunos de nuestros proyectos, subcontratamos la obra preliminar y la instalación de la infraestructura del desarrollo, incluyendo caminos, drenaje y servicios públicos, así como tareas de acabados y accesorios en algunos proyectos.

Nuestros diseños principalmente se basan en formas modulares con parámetros definidos para cada una de las etapas de construcción, las cuales son controladas muy de cerca por nuestros sistemas centrales de tecnologías de la información. Los métodos empleados dan como resultado bajos costos de construcción y productos de alta calidad. Utilizamos materiales muy similares para la construcción de nuestras viviendas medias, integrando componentes de mayor calidad en ciertos acabados y accesorios.

**Reserva territorial**

De acuerdo con el Plan de Negocios de la Compañía, se evalúa la necesidad de adquirir terrenos para el cumplimiento de su plan y crecimiento. Previo a la adquisición de reserva territorial para proyectos propios, la Compañía lleva a cabo estudios de mercado para identificar la demanda regional de vivienda y oportunidades para la Compañía. Así mismo, para que los terrenos se consideren adecuados deben estar ubicados cerca de áreas con suficiente demanda, por lo general en áreas donde puedan construirse al menos 500 viviendas, y presentar características topográficas que faciliten el desarrollo de vivienda. También se considerará la factibilidad de obtener todas las autorizaciones, licencias y permisos necesarios, y agregar mejoras e infraestructura, incluyendo drenaje, caminos y electricidad, en términos acordes con un precio de compra que le permita a la Compañía obtener el mayor margen posible dentro de los límites del financiamiento hipotecario disponible. A su vez, se realizan evaluaciones de ingeniería y ambientales y, en caso de ser necesario, estudios de urbanización y composición de la tierra, a fin de determinar si éstos son adecuados para la construcción. A la fecha la Compañía no tiene planes de adquisición de reserva territorial en el corto y/o mediano plazo.

**Materiales y proveedores**

Nos enfocamos en mantener un estricto control de nuestros materiales de construcción, solicitamos los materiales que se utilizarán en las próximas tareas a realizarse de acuerdo con el plan de producción de cada proyecto. En términos generales, reducimos costos negociando a nivel corporativo los contratos de suministro de los materiales básicos utilizados en la construcción de nuestras viviendas, incluyendo concreto, block de concreto, acero, ventanas, puertas, accesorios de plomería. Procuramos establecer excelentes relaciones de trabajo con nuestros proveedores.

Prácticamente todos los materiales que utilizamos son fabricados en México y entregados en el lugar de la obra por los establecimientos locales o regionales de los proveedores en fecha próxima a su utilización para mantener bajos los niveles de inventarios. Nuestros principales materiales e insumos pueden obtenerse fácilmente de distintas fuentes, y no hemos padecido escasez o interrupción en el abasto.

**Servicio a clientes y garantías**
La Compañía provee a sus clientes seguros para la cobertura de defectos, ocultos o visibles, durante la construcción, el cual también cubre el periodo de garantía que proporciona la Compañía a los compradores de viviendas. Tal como se menciona en la nota 20 "Contingencias y compromisos" de los estados financieros consolidados, otorgamos una garantía de dos años a todos nuestros clientes. Esta garantía podría aplicarse a daños derivados de nuestras operaciones o a defectos en materiales suministrados por terceros (tales como instalaciones eléctricas, plomería, gas, impermeabilización, etc.) u otras circunstancias fuera de nuestro control.

En el caso de los defectos de fabricación no reconocemos garantías acumuladas en nuestros estados financieros consolidados, ya que obtenemos una fianza de nuestros contratistas para cubrir las reclamaciones relacionadas con la calidad de su trabajo. Retenemos un depósito en garantía, que reembolsamos a nuestros contratistas una vez que el periodo de la garantía por defectos de fabricación ha vencido. Por lo general, el periodo de garantía tiene una duración de un año a partir de que los contratistas concluyen su trabajo y ampara cualquier defecto visible u oculto. Consideramos que al 31 de diciembre de 2022 no hubo pérdidas no registradas con respecto a estas garantías.

**Servicios a la comunidad**
Intentamos desarrollar la lealtad de marca una vez concluida la construcción, fortaleciendo las relaciones comunitarias en los desarrollos que construimos. Como parte de los contratos celebrados con los posibles clientes y las autoridades gubernamentales, donamos terrenos y construimos obras de infraestructura, equipamientos comunitarios, tales como escuelas, guarderías, iglesias y áreas verdes, que por lo general representan entre 12% y 15% de la superficie total de nuestros desarrollos.

**ii) Nuestros productos (Canales de distribución)**

La industria desarrolladora de vivienda en México de acuerdo con la CONAVI [5] se divide en cuatro sectores, dependiendo del costo: vivienda económica menos de 158 VSMM, vivienda popular de 158 VSMM a 200 VSMM, vivienda tradicional de 200 VSMM a 350 VSMM, y vivienda media residencial la cual incluye vivienda Media, Residencial y Residencial Plus, más de 350 VSMM.

Una vivienda de interés social típica incluye cocina, sala-comedor, de dos a tres recámaras y un baño. Con un ritmo de construcción estable y constante, podemos entregar una vivienda horizontal de interés social terminada en un plazo aproximado de entre siete y diez semanas y una vivienda de interés social vertical terminada de tres a cuatro niveles en aproximadamente catorce a veinte semanas, respectivamente, a partir de la fecha de aprobación del crédito hipotecario del comprador.

Una vivienda típica del segmento medio y residencial incluye cocina, comedor, sala, entre dos y tres recámaras, y dos baños. Con un ritmo de construcción estable y constante podemos entregar una vivienda del segmento medio terminada en un plazo aproximado de entre doce y dieciséis semanas a partir de la fecha de aprobación del crédito hipotecario del comprador.

[5] https://sniiv.sedatu.gob.mx/Dashboard/Oferta

### iii) Nuestros mercados (Canales de distribución)

La siguiente tabla contiene información sobre las ventas históricas por estado. A continuación, se presenta un resumen de las viviendas vendidas por estado:

**Ejercicios concluidos el 31 de diciembre de**

| | 2022 | | | 2021 | | | 2020 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Estado** | **Interés Social** | **Vivienda Media** | **Residen-cial** | **Interés Social** | **Vivienda Media** | **Residen-cial** | **Interés Social** | **Vivienda Media** | **Residen-cial** | **Otros** |
| **Guerrero** | - | 66 | 139 | 1 | 4 | 94 | - | 4 | 61 | - |
| **Nayarit** | - | 117 | 66 | 49 | 137 | - | 192 | 108 | - | - |
| **Sinaloa** | - | - | 112 | - | - | 90 | - | - | 129 | - |
| **Durango** | 74 | 34 | - | 247 | 114 | - | 268 | 19 | - | - |
| **Baja California Sur** | - | - | 69 | - | 57 | 54 | - | - | - | - |
| **Quintana Roo** | - | - | 68 | - | - | 66 | - | - | 6 | - |
| **Estado de México** | - | - | 5 | - | - | 28 | - | 48 | 33 | - |
| **Jalisco** | - | - | - | - | - | 108 | - | - | 150 | - |
| **Sonora** | - | - | - | 15 | - | - | 89 | 2 | - | 1 |
| **Hidalgo** | - | - | - | - | - | 3 | - | 1 | - | - |
| **Veracruz** | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 114 |
| **Total** | **74** | **217** | **459** | **312** | **312** | **443** | **549** | **182** | **379** | **115** |

Segmentación de unidades de acuerdo con la clasificación de viviendas de la Compañía. Se considera el precio de la vivienda de interés social hasta $486,000 en tanto que el precio de la vivienda media fluctúa entre $487,000 y $851,000 y el precio de la vivienda residencial es superior a $851,000. Ver nota 14 “Información por segmentos” de los estados financieros consolidados.

### iv) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

La Compañía tiene debidamente registrada la marca Homex ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial (IMPI). Actualmente no cuenta con patentes y/o licencias en virtud de que no son necesarias para su operación.

Desarrolladora Homex celebra y mantiene diversos contratos, dentro del curso ordinario de su negocio, tales como arrendamientos, suministros y compraventas de materias primas, maquinarias, y otros contratos necesarios para su operación, los cuales pueden ser de corto, mediano o largo plazo, dependiendo de las necesidades y estrategias de la compañía. Al 31 de diciembre de 2021 y durante los tres ejercicios anteriores la Compañía no tenía contratos celebrados diferentes a los que tengan que ver con el giro normal del negocio.

### v) Principales clientes

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente del 1) ingresos por la prestación de servicios integrales para el desarrollo, construcción, y venta de vivienda a terceros y, 2) desarrollo de proyectos propios de vivienda.

Al 31 de diciembre de 2022 los principales clientes de la Compañía como resultado de los contratos celebrados para la prestación de servicios integrales para el desarrollo de vivienda a terceros eran: Banco Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple, Saberia S.A. de C.V.  Lagatus S.A. de C.V.

Los clientes finales de los proyectos habitacionales construidos tanto en proyectos propios como en proyectos bajo el modelo prestación de servicios integrales para el desarrollo, construcción y venta de vivienda, en terrenos de terceros son familias o personas que están comprando por primera vez una vivienda. En ambos casos, coordinamos la venta y comercialización de las viviendas construidas y acompañamos a los clientes en el proceso de adquisición de su vivienda para que sea lo más sencillo y comprensible posible.

El éxito de los proyectos habitacionales desarrollados por la Compañía depende en identificar y ofrecer un producto que el cliente desea, lo cual inicia aún antes de que adquiramos y/o seleccionemos un terreno de un tercero, es decir, cuando nuestros expertos revisan no sólo factores básicos, como la topografía y ubicación de un terreno, sino las necesidades de los clientes como el acceso a las principales vías, las rutas de transporte público, escuelas, zonas comerciales, entre otros.

Apoyamos a los compradores de vivienda aptos para la obtención de financiamiento hipotecario en todas las etapas, desde la presentación de la solicitud hasta la constitución de garantías para los créditos otorgados por las entidades del sector público, las instituciones de banca múltiple, las SOFOLES y las SOFOMES.

En el caso de la vivienda de interés social, el proceso para que un comprador obtenga el financiamiento comprende lo siguiente:

- revisamos la documentación entregada por el cliente para verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la institución financiera que otorgará el crédito hipotecario;
- generamos un expediente electrónico del crédito para cada comprador de vivienda, el cual presentamos a la institución financiera correspondiente para su aprobación;
- a través de nuestra base de datos supervisamos y manejamos los expedientes de cada uno de nuestros clientes a lo largo de las distintas etapas de procesamiento y, una vez que el crédito ha sido aprobado, hacemos las gestiones necesarias para la firma de la documentación;
- el posible comprador de vivienda firma un contrato de promesa de compraventa y nos proporciona la documentación necesaria;
- el comprador paga el enganche establecido, en caso de que este aplique;
- una vez que la vivienda ha quedado concluida, el comprador firma la escritura y el contrato de crédito hipotecario, y
- entregamos la vivienda al comprador y tramitamos la inscripción de la escritura.

En el caso de la vivienda media, el proceso para la obtención de financiamiento para el comprador es igual al anterior, con la salvedad de que cobramos un enganche de entre 10% y 25% del precio total de venta a la firma del contrato de promesa de compraventa. El comprador firma la escritura y el contrato de crédito hipotecario cuando la vivienda está terminada.

Los procedimientos y requisitos para obtener el crédito hipotecario son determinados en todos los casos por el otorgante de este.

No esperamos enfrentar, pérdidas importantes como resultado de incumplimiento de los contratos de promesa de compraventa celebrados con los posibles compradores finales de las viviendas, en virtud de que, en estos casos, podríamos identificar a otros compradores. Sin embargo, no podemos garantizar que seremos capaces de encontrar compradores en el futuro.

El precio de compra de las viviendas que vendemos está denominado en pesos y se encuentra sujeto a un ajuste al alza por los efectos de la inflación o incremento de costos de materiales. En los casos en que el precio de una vivienda está sujeto a ajustes e incrementos debidos a la inflación, el comprador paga la diferencia.

### vi) Legislación aplicable y situación tributaria

***Aspectos generales***

Nuestras operaciones están sujetas a diversas disposiciones normativas en los ámbitos federal, estatal y municipal. Algunos de los ordenamientos y las autoridades más importantes que regulan nuestras operaciones como empresa desarrolladora de vivienda son:

La Ley General de Asentamientos Humanos, que regula el desarrollo, la planeación y el uso del suelo urbano, y delega en los gobiernos estatales y Ciudad de México la facultad de promulgar leyes y reglamentos en materia de desarrollo urbano dentro de su jurisdicción, incluyendo la Ley de Desarrollo Urbano de cada uno de los estados donde realizamos operaciones, la cual regula el desarrollo urbano estatal.

La Ley Federal de Vivienda, que coordina las actividades de los estados, los municipios y el sector privado en la industria de la vivienda. La Ley Federal de Vivienda vigente tiene por objeto fomentar y promover la construcción de vivienda de interés social.

Los Reglamentos de Construcción y los planes de desarrollo urbano promulgados por los estados, la Ciudad de México y los municipios, que controlan la construcción, determinan las licencias y permisos requeridos, y definen los requisitos locales en materia de uso de suelo.

La Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, la cual tiene como objeto (1) administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda (2) establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para (i) la adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas, (ii) la construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones, y (iii) pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores; (3) coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores.

La Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, que fomenta el desarrollo de los mercados de créditos hipotecarios primarios y secundarios mediante el otorgamiento de crédito y garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de vivienda, preferentemente de interés social en los términos de esta Ley, así como el incremento de la capacidad productiva y el desarrollo tecnológico, relacionados con la vivienda.

La Ley Federal de Protección al Consumidor, que promueve y protege los derechos de los consumidores y busca establecer la equidad y seguridad jurídicas en las relaciones entre consumidores y proveedores comerciales.

La Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la cual contiene las disposiciones que se refieren a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción con el objeto de propiciar el desarrollo sustentable.

La Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la cual contiene las disposiciones en referencia a la protección al ambiente en materia de prevención y gestión integral de residuos.

La Ley de Aguas Nacionales, la cual tiene como objeto regular la explotación, uso o aprovechamiento de dichas aguas, su distribución y control, así como la preservación de su cantidad y calidad para lograr su desarrollo integral sustentable.

La Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, la cual tiene como objeto regular y fomentar la conservación, protección, restauración, producción, ordenación, el cultivo, manejo y aprovechamiento de los ecosistemas forestales del país.

### vii) Recursos humanos

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía tenía 929 empleados comparado con 1,037 empleados al 31 de diciembre de 2021. Al 31 de diciembre de 2022, 18% son considerados como empleados de confianza.

Año con año el decremento de personal se atribuye a un menor número de personal obrero. Al 31 de diciembre de 2022 la Compañía solo tenía empleados contratados en México. Al 31 de diciembre de 2022, Homex tenía 443 trabajadores de la construcción.

Contratamos trabajadores locales para la construcción de desarrollos específicos en cada una de las regiones donde operamos, quienes desempeñan sus funciones al lado del personal con gran experiencia en las labores de supervisión y con un alto grado de especialización. Contamos con un eficiente sistema de tecnologías de la información para controlar los costos de nómina. Nuestros sistemas registran, a través de un esquema de supervisión técnica, el número de tareas concluidas por cada empleado, según los parámetros del diseño de construcción modular. Se determinan los salarios conforme a las tareas y las viviendas concluidas. De igual manera, contamos con una eficiente administración de los costos correspondientes a las aportaciones de seguro social de nuestro personal mediante un control diario de asistencia.

Al 31 de diciembre de 2022, los trabajadores de la construcción trabajando en los proyectos habitacionales desarrollados por Homex, estaban afiliados al Sindicato de Trabajadores de la Construcción, Excavación, Similares y Conexos de la República Mexicana. Los términos económicos de los contratos colectivos de trabajo se revisan anualmente; el resto de las cláusulas y condiciones se revisan cada dos años. No hemos tenido emplazamientos a huelga ni ningún retraso significativo relacionado con el personal de obra.

### viii) Desempeño Ambiental

Nuestras operaciones están sujetas a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, y los respectivos reglamentos. La SEMARNAT y la PROFEPA son las dependencias federales responsables de que se cumplan las disposiciones legales en materia ambiental en el país a través de medidas como estudios de impacto ambiental necesarios para la obtención de permisos de uso de suelo, investigaciones y auditorías, así como de establecer lineamientos y procedimientos con respecto a la generación, manejo, desecho y tratamiento de residuos tanto peligrosos como no peligrosos.

Nuestro compromiso es llevar a cabo las operaciones de negocio de tal manera que tengan un mínimo impacto ambiental. Los procesos involucrados en nuestras operaciones incluyen procedimientos diseñados para verificar el cumplimiento de las disposiciones de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y los respectivos reglamentos. De conformidad con dichas disposiciones legales, construimos nuestras viviendas con moldes de aluminio, en lugar de vigas de madera, y contamos con sistemas de tratamiento de aguas. Generalmente plantamos árboles en los terrenos de cada uno de nuestros desarrollos y realizamos labores de forestación en los terrenos que donamos a nuestras comunidades. Nuestros equipos internos llevan a cabo estudios ambientales para cada proyecto y preparan informes ambientales, con la finalidad de identificar riesgos y prestar ayuda en la etapa de planeación, para así minimizar los efectos ambientales adversos, tales como limitar la tala de árboles durante el proceso de urbanización de los terrenos rurales para su uso en nuestros desarrollos. Nuestros costos incluyen los relacionados con el cumplimiento de las disposiciones ambientales. A la fecha no ha sido significativo el costo relativo al cumplimiento y la supervisión de las disposiciones en materia ambiental.

### ix) Información de mercado

**Datos de la industria y del mercado**

Los datos del mercado, así como otra información estadística incluida a lo largo de este reporte anual, se basan en publicaciones independientes de la industria, publicaciones del gobierno, informes de empresas de investigación de mercados y publicaciones de otras fuentes independientes. Además, algunos datos se basan tanto en nuestros cálculos, que derivan de la revisión de encuestas internas, como en fuentes independientes.

La información contenida en esta sección proviene de fuentes públicas, incluyendo las publicaciones y materiales de la SEDESOL, el CONAPO, el INEGI, el INFONAVIT, la SHF, la CONAVI y SOFTEC[6]. Si bien consideramos que nuestras fuentes y estimaciones son confiables, no hemos verificado de manera independiente la información o los datos provenientes de terceros y no podemos garantizar la precisión o integridad de dicha información proveniente de terceros, ni de la información y los datos que nosotros hemos obtenido.

**Aspectos generales**
El mercado de la vivienda en México está determinado por diversos factores sociales, económicos, políticos y de la industria, incluyendo las características demográficas, la oferta de vivienda, la segmentación del mercado, las políticas gubernamentales y el financiamiento disponible.

**Características demográficas**
Las tendencias demográficas del país determinan el curso de la demanda de vivienda. Dichas tendencias incluyen:

- el crecimiento sostenido de una población relativamente joven;
- un alto índice de formación de nuevas familias;
- un alto índice de crecimiento de las zonas urbanas, y
- una disminución en el número de ocupantes por vivienda.

De acuerdo con el INEGI, la población del país ascendió en 2020 a aproximadamente 126.0[7] millones de habitantes y se estima que aumentará a 148 millones en 2050. El CONAPO[8] calcula que hubo aproximadamente 34.0 millones de familias en 2018, cerca de 34.7 millones a finales de 2019 y aproximadamente 35.3 millones al concluir 2020.

Durante las décadas de 1970 y 1980, el país experimentó un periodo de muy rápido crecimiento poblacional. Los habitantes nacidos durante dicho continúan contribuyendo a la demanda actual de vivienda. El principal grupo de clientes de nuestras viviendas es el segmento de la población que tiene entre 25 y 50 años de edad. En 2010, el grupo comprendido entre los 20 y los 50 años de edad representaba aproximadamente 17.5 millones de familias o 60% del total de hogares de México. Según cálculos del CONAPO, en 2020, este grupo de edad estuvo integrado por 19.0 millones de hogares, que representan aproximadamente 54% del total de hogares. Se espera que la estabilidad en las dimensiones de este grupo contribuya a continuar con una demanda sostenida de vivienda en el país.

---

[6] Fuente: www.sedesol.gob.mx www.conapo.gob.mx www.inegi.gob.mx www.conavi.gob.mx. www.softec.com.mx www.INFONAVIT.org.mx www.fovissste.gob.mx

7https://www.inegi.org.mx/temas/estructura/
8 https://datos.gob.mx/herramientas/indicadores-demograficos-de-mexico-de-1950-a-2050-y-de-las-entidades-federativas-de-1970-a-2050?category=web&tag=economia

**Oferta de vivienda**

Las estadísticas de vivienda de la SHF[9] estiman que aproximadamente 931,076 hogares demandarán algún crédito para vivienda en 2023. La demanda total la constituyen cuatro componentes: 1) formación de hogares, 2) rezago habitacional, 3) movilidad habitacional, y 4) curas de originación.

Número de créditos por organismo y tipo de solución 2023:

| Organismo | Adquisición nueva | Adquisición existente | Mejoramientos | Total | % |
|---|---|---|---|---|---|
| INFONAVIT | 144,574 | 123,712 | 114,908 | 383,194 | 41.2 |
| FOVISSSTE | 20,648 | 23,604 | 23 | 44,275 | 4.8 |
| BANCA | 84,434 | 35,471 | 103,313 | 223,218 | 24.0 |
| OTROS | 20,931 | 19,441 | 240,017 | 280,389 | 30.1 |
| TOTAL | 270,587 | 202,228 | 458,261 | 931,076 | 100 |

**Segmentos del mercado**

En términos generales, el mercado nacional de la vivienda construida por desarrolladores (a diferencia de la autoconstruida, realizada directamente por los propietarios) se divide en cuatro segmentos de acuerdo con su costo: vivienda de interés social, vivienda media, vivienda residencial y vivienda turística. El mercado de la vivienda construida por desarrolladores incluye las viviendas a cargo de contratistas y desarrolladores, que suelen estar financiadas por instituciones hipotecarias. Estas viviendas se construyen con apego a los permisos gubernamentales, cuentan con servicios municipales y están ubicadas en terrenos registrados y escriturados por el comprador. Los desarrolladores están obligados a obtener las escrituras del terreno y permisos de uso de suelo, así como a asumir cualquier compromiso de financiamiento que requieran las instituciones financieras y entidades del sector público, además de instalar infraestructura.

El mercado de la vivienda de México construida por desarrolladores, de acuerdo con la CONAVI, se clasifica de la siguiente manera:

**Segmentos del mercado de vivienda**

| Segmento | Costo (pesos) | Tamaño | Características |
|---|---|---|---|
| Vivienda Económica | Menos de $554,860 | 35-75 $m^2$ (377-807 pies cuadrados) | Cocina, sala-comedor; 1-3 recámaras, 1 baño, 1 lugar de estacionamiento, escriturada, con todos los servicios públicos disponibles |
| Vivienda Popular | Entre $554,860 y $702,354 | 65-130 $m^2$ (700-1,399 pies cuadrados) | Cocina, sala de estar, sala-comedor, 2-4 recámaras, 2-4 baños, 1-4 lugares de estacionamiento, cuarto de servicio, escriturada, con todos los servicios públicos disponibles |
| Vivienda Tradicional | Entre $702,354 y $1,229,000 | Más de 130 $m^2$ (más de 1,399 pies cuadrados) | Cocina, sala de estar, sala, comedor, 3-4 recámaras, 3-5 baños, 3-6 lugares de estacionamiento, cuarto de servicio, escriturada, con |

9https:// www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/804446/Deamanda_2023.pdf

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | todos los servicios públicos disponibles |
| Vivienda Media-Residencial (incluye vivienda media, residencial y residencial plus) | Más de $1,092,515.19 | 140-200 $m^2$ (1,500-2,150 pies cuadrados) | Cocina, sala de estar, sala, comedor, 3-4 recámaras, 3-5 baños, 3-6 lugares de estacionamiento, cuarto de servicio, escriturada, con todos los servicios públicos disponibles |

**Política del gobierno y financiamiento disponible**

El tamaño del mercado de la vivienda construida por desarrolladores depende en gran medida de la disponibilidad de financiamiento hipotecario y de la Política Pública de Vivienda.

A través del tiempo ha habido cambios y reformas en la Política Pública de Vivienda, lo cual ha impactado el desempeño del sector.

El 27 de noviembre de 2019, el titular de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) presentó los lineamientos del Programa Nacional de Vivienda 2019-2024; el cual tiene como objetivo principal: (i) garantizar el ejercicio del derecho a la vivienda adecuada a todas las personas, especialmente a los grupos en mayor condición de discriminación y vulnerabilidad, a través de soluciones financieras, técnicas y sociales de acuerdo con las necesidades específicas de cada grupo de población, (ii) garantizar la coordinación entre los organismos nacionales de vivienda y los distintos órdenes de gobierno para el uso eficiente de los recursos públicos, (iii) fomentar conjuntamente con el sector social y privado, condiciones que propicien el ejercicio del derecho a la vivienda, (iv) asegurar el derecho a la información y la rendición de cuentas de todos los actores del sistema de vivienda adecuada, (v) establecer un modelo de ordenamiento territorial y gestión del suelo que considere la vivienda adecuada como elemento central de planeación de territorio. Así mismo, el programa de subsidios a la vivienda fue eliminado.
Los cambios futuros en la disponibilidad de financiamiento hipotecario por parte de las entidades gubernamentales podrían afectarnos de manera adversa. Ver “Factores de riesgo relacionados con nuestras actividades”. La disminución de los créditos hipotecarios otorgados por las entidades financieras del sector público, 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 nuestras ventas e ingresos”.

**Fuentes de financiamiento hipotecario**

Las principales fuentes de financiamiento hipotecario para el mercado nacional de la vivienda son: proveedores de créditos hipotecarios financiados a través de las aportaciones efectuadas por las empresas o entidades afiliadas a fondos públicos, incluyendo:

- el INFONAVIT y el FOVISSSTE, que atienden a los trabajadores del sector privado y del Estado, respectivamente;
- la SHF, que proporciona financiamiento a compradores de vivienda aprobados a través de intermediarios financieros, tales como las instituciones de banca múltiple, SOFOLES o SOFOMES, con fondos aportados por el Banco Mundial, el gobierno mexicano y la propia cartera;
- instituciones de banca múltiple, SOFOLES y SOFOMES utilizando sus propios fondos, y
- subsidios directos de los organismos públicos de vivienda y fideicomisos estatales de vivienda, incluyendo el FONHAPO.

De acuerdo con la CONAVI, estos proveedores de financiamiento han otorgado 26,545,245 créditos hipotecarios de 2001 a 2022, con una tasa de crecimiento anual compuesto de 2.9%, al pasar de 461,927 en 2001 a 842,360 en 2022. De acuerdo con la CONAVI, durante 2022, por monto de financiamiento por modalidad, 55% correspondió a financiamiento para vivienda nueva, 34% para vivienda usada, 3% para mejoramientos, 7% para otros usos.

***INFONAVIT***

El INFONAVIT se creó en 1972 por acuerdo entre el gobierno, los sindicatos y los trabajadores del sector privado con objeto de constituir un fondo de inversión para beneficio de los trabajadores de dicho sector. El INFONAVIT otorga financiamiento principalmente para vivienda de interés social a compradores aprobados. Así mismo, otorga créditos para la construcción, adquisición o remodelación de viviendas a los trabajadores. Se financia a través de aportaciones al salario realizadas por las empresas del sector privado para beneficio de los trabajadores (por un importe equivalente a 5.0% de su salario bruto), a través de la recuperación de los créditos otorgados y, en menor medida, a través de los valores respaldados en los créditos que ocasionalmente emite en el mercado.

El INFONAVIT aprueba el otorgamiento de créditos hipotecarios a los compradores con base en un sistema de asignación de puntos[10], los cuales dependen del salario, la edad, el saldo de aportaciones mensuales efectuadas, reporte de buro crédito, ahorro en la subcuenta, entre otros factores. Con el fin de cumplir con el reto de promover soluciones habitacionales de alto valor patrimonial (vivienda intraurbana y de mayor espacio), el INFONAVIT ha puesto a disposición de sus derechohabientes mayores montos máximos de crédito tradicional[11], aumentándolos hasta 2 millón 218 mil pesos. La reforma al artículo 44 de la Ley del INFONAVIT de enero de 2012 faculta al Instituto para ofrecer nuevos productos hipotecarios denominados en pesos en adición a los créditos indexados al salario mínimo ahora denominados como unidad de medida y actualización. Los plazos de los créditos se calculan con base en los salarios de los acreditados y otros factores, de modo que pueden ser a un plazo de hasta 30 años, y se pagan a través de deducciones directas a la nómina del trabajador.

Adicional al Crédito Tradicional, el INFONAVIT ofrece a sus derecho habientes otras alternativas para utilizar su crédito tales como:

1. “Cofinanciamiento” o “Cofinavit”, destinado a apoyar a compradores de altos ingresos. El programa Cofinavit permite a sus clientes obtener un crédito hipotecario del INFONAVIT junto con una institución de banca múltiple o una SOFOL. Adicionalmente, los clientes pueden utilizar sus aportaciones individuales en sus cuentas del INFONAVIT como parte del financiamiento o como garantía del pago del crédito hipotecario. Cofinavit no establece un límite máximo sobre el valor de la vivienda a ser financiada.

2. Así mismo, el INFONAVIT ha integrado el programa “Cofinavit” ingresos adicionales, el cual es un crédito hipotecario, que te otorga el INFONAVIT en colaboración con una entidad financiera, ante la cual se pueden comprobar otros ingresos adicionales al ingreso formal como propinas o comisiones lo cual permite obtener un monto mayor de crédito para adquirir una vivienda nueva o usada de cualquier valor. Una parte del crédito la otorga el INFONAVIT tomando en cuenta el salario y la otra parte la entidad financiera considerando las propinas o comisiones.

[10]https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/portal/infonavit.web/trabajadores/quiero-un-credito/quiero-comprar/!ut/p/z1/jZFNC4JAEIZ_SwePObMWYt1MalXKCpJsL6Fhm6CuqCX9-8xOQbnObYbnnXc-gEEALA8fCQ_rRORh2uYnpp91imhbU-KhfrDQXLl73GyphlOEYwdoBiJdIPGoYRstsHSWs_VEowSBDdH3AG89_glT5u-TYf49Bll965C-CWQ79HfYEQnQHtkFxlMRfR5m5tHE4MDK-BqXcaney7Z8q-uimiuoYNM0KheCp7F6EZmCvyQ3UdUQfJNQZL7vB5g4YxY9G3P0Auf5Nxc!/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/

[11]http://portal.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/a2a547fe-9dbc-4b8f-a48b-3c092cb0850/MMC_Credito_Infonavit.pdf?MOD=AJPERES&CVID=lu.om70

3. “INFONAVIT Total”, orientado a trabajadores aptos para el programa tradicional del instituto. A través de INFONAVIT Total, el trabajador acuerda que se asigne una parte del crédito hipotecario del INFONAVIT a una institución de banca múltiple. Los términos del crédito hipotecario correspondiente a este programa son sustancialmente iguales al crédito tradicional. Y si bien el INFONAVIT sigue administrando y atendiendo los créditos conforme a este programa, comparte la carga financiera y los riesgos y beneficios económicos de la cartera con la institución de banca múltiple participante en el programa.

4. “Mejoravit” a fin de que sus acreditados pudieran renovar sus viviendas. A través de esta opción de financiamiento, los acreditados pueden hacer uso de su crédito para remodelar su vivienda, así como cambiar mobiliario, cocina, etc. El crédito va de $4,680.14 a $138,649.17.

5. ComstruYo, orientado a que los derechohabientes puedan ampliar, remodelar cualquier tipo de propiedad: privada, ejidal, comunal, o derivada de algún programa gubernamental. Esta opción es para quienes necesiten hacer una remodelación que no afecte la estructura dela vivienda.

6. “Tú 2do Crédito”, a través del cual los trabajadores afiliados que hayan liquidado su crédito INFONAVIT sin quebrantos pueden solicitar otro crédito para compra de vivienda.

7. “Crediterreno”, ideado para que los derechohabientes puedan comprar un terreno para después construir una casa de forma gradual y modular de acuerdo a sus necesidades.

8. “Seguro INFONAVIT”, es un programa de ahorro en conjunto con Banco del Bienestar, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo antes Bansefi, diseñado para aquellos trabajadores que aún no cuentan con la puntuación mínima para solicitar un crédito, al cumplir con el plazo de ahorro obtienen un certificado y posteriormente pueden utilizar un crédito financiado por INFONAVIT.

El pasado 19 de enero de 2023, el INFONAVIT anunció mediante un comunicado de prensa que el pago mensual de los créditos vigentes ante la institución no será afectado por el incremento de 22% al salario mínimo, ni por el aumento de 7.3% de la Unidad de Medida y Actualización (UMA) para 2022. Lo anterior debido a que se aprobó un mecanismo de ajuste para este año a través del cual se aplicará un incremento de 4.99% a las mensualidades y saldos de los financiamientos originados en VSM, evitando así la repercusión de la inflación sobre este.

Así mismo, el instituto de vivienda cuenta en la actualidad con el programa Responsabilidad Compartida, el cual permite convertir los créditos denominados en VSM a pesos, con lo que la mensualidad hipotecaria deja de registrar incrementos anuales. Asimismo, anunció que en mayo lanzará un programa que permitirá, a todos los acreditados que así lo deseen, convertir a pesos los financiamientos tasados en VSM.

Al 31 de diciembre de 2022, el INFONAVIT otorgó 359,849 créditos; de acuerdo con la CONAVI, al INFONAVIT le correspondió aproximadamente el 42.7% y 50.5% del total de los créditos hipotecarios otorgados en el país durante los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente.

Las proyecciones de financiamiento del INFONAVIT para el periodo 2023-2027[12] son las siguientes:

| | Escenario Central | Escenario Desfavorable |
|---|---|---|
| Año | Número de Créditos Totales | Número de Créditos Totales |
| 2023 | 443,644 | 403,483 |
| 2024 | 459,786 | 434,123 |
| 2025 | 475,881 | 449,320 |
| 2026 | 492,534 | 465,047 |
| 2027 | 509,773 | 481,324 |

***FOVISSSTE***

El FOVISSSTE fue creado por el gobierno mexicano en 1972 como un fondo de pensiones con objeto de otorgar financiamiento para la compra de vivienda de interés social a los trabajadores del Estado. El FOVISSSTE se financia a través de fondos aportados por el gobierno, por un importe equivalente a 5% de las nóminas brutas de los trabajadores del Estado. El gobierno administra el FOVISSSTE en forma similar al INFONAVIT y le permite participar de manera conjunta con las instituciones financieras del sector privado en el otorgamiento de créditos hipotecarios, a fin de aprovechar al máximo los fondos disponibles.

En términos generales, el FOVISSSTE otorga financiamiento hipotecario para vivienda de interés social y el segmento de la vivienda media. Los solicitantes pueden obtener del FOVISSSTE créditos hipotecarios para la compra de viviendas nuevas o usadas, para la remodelación o reparación de viviendas actuales, para financiar la construcción de viviendas por sí mismos y para pagar el enganche de viviendas no financiadas por el FOVISSSTE. Esta entidad aprueba el otorgamiento de créditos a los compradores de vivienda con base en su antigüedad en el sector público y asigna dichos créditos de acuerdo con el orden de presentación de las solicitudes, el salario y número de dependientes del solicitante, así como la ubicación geográfica. Una vez que el programa determina el número de solicitantes aprobados, asigna créditos hipotecarios por estado con base en la demanda histórica.

Para el otorgamiento de créditos, el FOVISSSTE suele otorgar créditos a tasas de interés variables, indexadas a la inflación. Los términos del crédito se calculan con base en el salario del acreditado, pudiendo ser a un plazo de hasta 30 años, y se pagan a través de deducciones directas a la nómina del trabajador. Desde 2015 el FOVISSSTE otorga hipotecas en pesos a tasa fija en adición a las otras opciones de crédito que ofrece.

Actualmente el FOVISSSTE tiene cinco opciones de créditos: 1) Crédito Tradicional 2) Crédito Pensionados 3) Crédito Conyugal 4) Crédito FOVISSSTE para todos 5) Crédito FOVISSSTE - INFONAVIT

Al 31 de diciembre de 2021, el FOVISSSTE otorgó 48,728 créditos, comparado con 50,794 créditos al 31 de diciembre de 2021. El FOVISSSTE contribuyó con aproximadamente 5.8% de todo el financiamiento hipotecario en México durante 2022 y 4.8% al 31 de diciembre de 2021[13].

***SHF***

La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) es una institución de banca de desarrollo creada por el gobierno federal en 2002. La SHF se financia a través de fondos aportados por el Banco Mundial, el

[12] https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/c09e434a-f386-4b47-b754-572fef3f62fe/PEF23-27HAG.pdf?MOD=AJPERES&CVID=ol-5StP
[13] Fuente: CONAVI

gobierno mexicano y su propia cartera, y otorga créditos por conducto de intermediarios financieros, tales como las instituciones de banca múltiples y las SOFOLES. A su vez, dichos intermediarios administran los créditos hipotecarios financiados por la SHF, incluyendo el desembolso y el servicio de la deuda.

La SHF es un banco de segundo piso, esto significa que no atiende directamente al público, por lo que se apoya en Intermediarios Financieros para hacer llegar los recursos a la gente. Son estos Intermediarios Financieros los que se encargan de otorgar y administrar los créditos, desde su apertura, hasta su conclusión.

SHF tiene por objeto impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de crédito y garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de vivienda, preferentemente de interés social, así como al incremento de la capacidad productiva y el desarrollo tecnológico, relacionados con la vivienda.

Los programas de crédito, ahorro y garantías de Sociedad Hipotecaria Federal promueven las condiciones adecuadas para que las familias mexicanas, de zonas urbanas o rurales, tengan acceso al crédito hipotecario y puedan disfrutar de viviendas dignas, construidas con tecnología moderna, espacios y servicios funcionales, y seguridad jurídica en su tenencia; sin importar si están casados o no, con hijos o sin hijos, o si su situación laboral es de no asalariado.

Durante 2017 se llevó a cabo una operación de oferta pública en los mercados financieros de capital la cual marcó el retorno de SHF como emisor recurrente. Desde 2018, SHF dio certidumbre de ser un emisor recurrente en los mercados de oferta pública al colocar Certificados Bursátiles de Banca de Desarrollo y desde entonces ha continuado con las emisiones. Durante 2022, la SHF colocó dos bonos en formato tradicional por un total de $5,000 millones de pesos a plazos de 3 y 5 años. Los recursos obtenidos permitirán que SHF continúe siendo el principal impulsor del Crédito Puente en nuestro país y seguirá promoviendo la creación de oferta de vivienda nueva, además de garantías a la construcción, Seguro de Crédito a la Vivienda y esquemas de Autoproducción. De diciembre de 2018 a julio de 2022 SHF ha colocado 197 mil mdp de crédito directo e inducido y se han realizado 458,075 acciones de vivienda.

***Instituciones de banca múltiple, SOFOLES y SOFOMES***

Por lo general, las instituciones de banca múltiple están orientadas a los sectores de vivienda media y vivienda residencial, en tanto que las SOFOLES suelen orientarse al sector de la vivienda de interés social, a una parte del sector de la vivienda media utilizando fondos suministrados por la SHF y al resto del mercado de vivienda media y vivienda residencial utilizando otras fuentes de financiamiento. Las SOFOLES y las SOFOMES otorgan créditos hipotecarios con fondos provenientes de la colocación de valores en el mercado nacional, de préstamos otorgados por instituciones financieras mexicanas y extranjeras, de sus propias carteras y de fondos suministrados por entidades del sector público, tales como la SHF. Las SOFOLES y las SOFOMES no tienen autorización para captar depósitos del público.

A pesar de que las instituciones de banca múltiple, las SOFOLES y las SOFOMES otorgan créditos hipotecarios directamente a los compradores de vivienda, el financiamiento se coordina comúnmente a través del desarrollador de vivienda. Con el propósito de obtener financiamiento para la construcción, el desarrollador de vivienda debe presentar propuestas acompañadas de las constancias que acrediten la propiedad de los terrenos a desarrollar, los planos arquitectónicos, las licencias y permisos necesarios, así como los estudios de mercado que acrediten la existencia de demanda para la vivienda propuesta. Una vez aprobado lo anterior, las instituciones proporcionan el financiamiento para la construcción y desembolsan los fondos conforme al avance de cada etapa del desarrollo.

Los créditos hipotecarios otorgados por las instituciones de banca múltiple, las SOFOLES y las

SOFOMES suelen establecerse a plazos de entre 10 y 20 años, y en ocasiones, los pagos se ajustan de acuerdo con los aumentos al salario mínimo mensual y los índices de inflación si los créditos no están fijos en pesos.

Acumulado al 31 de diciembre de 2022, las instituciones de banca múltiple, las SOFOLES y las SOFOMES otorgaron aproximadamente 25.9% del total de los créditos hipotecarios en el país, y 30.9% al 31 de diciembre de 2021, de acuerdo con la CONAVI.

***Otras entidades de vivienda del sector público***

Existen otras entidades de vivienda del sector público, tales como la CONAVI y los Organismos Estatales de Vivienda (OREVIS), que operan a nivel federal y estatal, y están orientados principalmente a los trabajadores no asalariados que perciben menos del equivalente a 25 veces el salario mínimo anual, a menudo a través de subsidios directos. Estas entidades proporcionan financiamiento directo a las autoridades estatales y municipales en materia de vivienda, a las sociedades cooperativas y a las uniones de crédito que representan a beneficiarios de escasos recursos, así como a compradores individuales. El financiamiento se ofrece tanto al mercado de la vivienda construida por el propio comprador como al mercado de la vivienda construida por desarrolladores. El monto total de los fondos disponibles depende del presupuesto del gobierno.

De acuerdo con la CONAVI, estas entidades del sector público otorgaron aproximadamente 10.6% del total de los créditos hipotecarios en el país durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2022, comparado con 13.7% respecto al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2021.

**Competencia**

La industria desarrolladora y constructora de vivienda en México se encuentra sumamente fragmentada y abarca un gran número de participantes regionales y unas cuantas empresas con presencia en el mercado a nivel nacional, incluyendo empresas que cotizan en bolsa y públicas, tales como Casas Javer, S.A. de C.V., Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V., Corpovael, S.A.B. de C.V., Vinte Viviendas Integrales, S.A.P.I de C.V., Consorcio ARA, S.A.B. de C.V., Urbi Desarrollos Urbanos, S.A.B de C.V., entre otras. Ver “Factores de riesgo relacionados con nuestras actividades -La competencia de otros desarrolladores de vivienda podría dar como resultado una disminución en nuestras ventas e ingresos”.

De acuerdo con el Registro Único de Vivienda (RUV)[14], a diciembre de 2022, existieron 145 mil viviendas en producción, comparado 257 mil viviendas a diciembre de 2021. De las 145 mil viviendas, el 73.54% son de tipo horizontal y 26.46% vertical.

**Estacionalidad**

La industria de la vivienda de interés social en México está sujeta a una fuerte estacionalidad a lo largo del año, debido principalmente a los ciclos operativos y de otorgamiento de créditos del INFONAVIT y el FOVISSSTE. Los programas, presupuestos y cambios en las políticas de estas entidades se aprueban típicamente durante el primer trimestre del año. Los pagos de estas entidades son lentos a principios del año, se incrementan gradualmente en el segundo y tercer trimestres, y se aceleran durante el cuarto trimestre. Construimos y entregamos viviendas de interés social de acuerdo con la estacionalidad de este ciclo, dado que no comenzamos a construir hasta que existe el compromiso de alguna de dichas entidades para otorgar el crédito hipotecario al comprador de una vivienda en un determinado desarrollo. Por lo tanto, también tendemos a reconocer niveles de ingresos mucho más altos en el tercer y cuarto trimestres, y nuestros niveles de deuda pueden tender a ser los más altos en el primer y segundo trimestres. Prevemos que nuestros resultados de operación trimestrales y nuestros niveles de deuda futuros seguirán experimentando fluctuaciones de un

[14] http://portal.ruv.org.mx/index.php/cifras-basicas-ruv/

trimestre a otro. En términos generales, los créditos hipotecarios otorgados por las instituciones de banca múltiple, las SOFOLES y las SOFOMES para la adquisición de vivienda media no están sujetos a factores estacionales significativos. La estacionalidad puede ser afectada por cambios gubernamentales a nivel federal y estatal.

### x) Estructura Corporativa

A continuación, se enlistan las subsidiarias más importantes de la Compañía, así como el porcentaje de participación sobre su capital social al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

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

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 no hubo subsidiarias no consolidadas, por lo que no fue aplicable ningún criterio de exclusión.

### xi) Descripción de sus Principales Activos

Nuestras operaciones no requieren de importantes inversiones en activos fijos en virtud de que tenemos un contrato de arrendamiento para la mayoría del equipo de construcción, además de que subcontratamos una parte importante de los servicios para la construcción de la infraestructura de nuestros desarrollos. Durante 2021 no se realizaron inversiones significativas en activos. Nuestras compras de terrenos se consideran parte del inventario y no inversiones en activos fijos.

Los terrenos para construcción, terrenos en proceso de desarrollo, materiales de obra y la construcción en proceso constituyen los inventarios de la Compañía, y no se clasifican como activos fijos de la misma. Al 31 de diciembre de 2021, el valor contable neto de los inventarios (incluyendo inventarios de largo plazo consistentes en terrenos para la construcción) era de $494.2 millones. Ver nota 6 “Inventario y costo de ventas” de los estados financieros consolidados de la Compañía.

### xii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

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 de la Compañía en conjunto con sus abogados considera que tiene probabilidades de éxito en estos procedimientos judiciales, con esta información la Compañía reconoce en el rubro de cuentas por pagar el posible flujo de pago, no obstante, lo anterior, las resoluciones definitivas pudieran diferir.

### xiii) Acciones representativas del capital social:

Al 31 de diciembre 2022, las acciones representativas del capital social de Desarrolladora Homex de acuerdo con la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de las acciones representativas de su capital social está integrado por 15,160,112,296 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 15,126,525,365 corresponden al capital variable “Clase II”. Así mismo, la Compañía está en proceso de implementación de los acuerdos de la asamblea del 29 de abril de 2021 y 2022 consistentes en: 1) la cancelación de 6,971,147,545 de acciones mantenidas en tesorería; y 2) la cancelación de 174,722,018 y 124,396,130 acciones suscritas vía fideicomiso desde 2017. Una vez concluido este proceso, las acciones representativas del capital social serán 7,889,846,603 acciones.

El 19 de febrero de 2021, la Compañía publicó un aviso a los accionistas para ejercer su derecho de preferencia referente al acuerdo de distintas resoluciones aprobadas en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. celebrada el 30 de abril de 2019, entre ellas, aumentar el capital social de la Sociedad, en su parte variable, en la cantidad de $2’015,000,000 M.N. (dos mil quince millones de pesos 00/100, moneda nacional 00/100, moneda nacional), mediante la emisión de 9,595,238,095 (nueve mil quinientas noventa y cinco millones doscientas treinta y ocho mil noventa y cinco) acciones de tesorería, necesarias y suficientes para llevar a cabo la (i) capitalización de ciertos pasivos adeudados por la Sociedad y/o sus subsidiarias en favor de diversos acreedores, y (ii) la inyección de capital de nuevos recursos líquidos por parte de ciertos inversionistas y/o accionistas de la Compañía. Durante el periodo establecido para ejercer el derecho de preferencia se suscribieron y pagaron 4’416,026 (cuatro millones cuatrocientos dieciséis mil veintiséis) acciones, por lo tanto, quedaron sin suscribir 9,590,822,069 (nueve mil quinientos noventa millones ochocientos veintidós mil sesenta y nueve) acciones.

En diciembre de 2021, en relación al aumento de capital aprobado en asamblea del 30 de abril de 2019, se realizó la entrega de 2'217,764,199 (dos mil doscientos diecisiete millones setecientos sesenta y cuatro mil ciento noventa y nueve) acciones en relación a la capitalización de ciertos pasivos adeudados por la compañía en favor de un acreedor.

En junio de 2022, con base en los logros obtenidos de los directores, la Compañía decidió hacer efectivo el pago de 41,077,762 acciones del plan de incentivos 2021. En la misma fecha se realizaron pagos de servicios a terceros con 49,714,286 acciones de las mantenidas en tesorería.

Como resultado de dichos eventos, al 31 de diciembre de 2022 el capital social de la Compañía quedó representado por 7,282,265,823 acciones en tesorería y 7,877,846,474 acciones suscritas, ordinarias, sin expresión de valor nominal, de las cuales 33,586,931 corresponden al capital social fijo “Clase I” íntegramente suscrito y pagado y 7,844,259,543 corresponden al capital variable “Clase II”. De estas últimas acciones únicamente están suscritas y pagadas 7,545,141,395 acciones y el resto están suscritas vía fideicomisos y se dividen en 174,722,018 acciones no pagadas “Clase II” que forman parte del “plan de incentivos 2017”, y en 124,396,130 acciones no pagadas “Clase II” que forman parte del plan de acciones para acreedores comunes.

La Compañía pretende realizar la actualización de su capital ante el Registro Nacional de Valores, para llevar a cabo los actos aprobados en la Asamblea de Accionistas celebrada el 29 de abril de 2021, donde la Compañía obtuvo aprobación para la cancelación de acciones que no se utilizarán en relación al aumento de capital previamente mencionado, donde el capital social variable de la Sociedad quedará representado por aproximadamente, 7’899,846,603 siete mil ochocientos noventa y nueve millones ochocientos cuarenta y seis seiscientos tres) acciones ordinarias, nominativas de la Serie Única.

A su vez, la Compañía realizará los actos tendientes a la implementación de la concentración de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Compañía (Split inverso), utilizando un factor de conversión de una acción nueva por cada mil acciones entonces existentes, de acuerdo a lo aprobado en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas celebrada el 29 de abril de 2021 y el 29 de abril de 2022.

**xiv) Dividendos**

El decreto de dividendos, así como el monto y la forma de pago de los mismos, se encuentran sujetos a la aprobación de la mayoría de los accionistas reunidos en asamblea general ordinaria. De conformidad con las leyes mexicanas, los dividendos únicamente pueden pagarse con cargo a utilidades retenidas y cuando hayan quedado cubiertas las pérdidas de ejercicios anteriores.

No hemos pagado dividendos desde nuestra constitución en 1989. Tenemos la intención de destinar una parte importante del flujo de efectivo futuro para financiar nuestras necesidades de capital de trabajo y adquisición futura de terrenos, siguiendo una estrategia conservadora de sustitución de propiedades de la reserva territorial conforme nuestro Plan de Negocios actual. Podríamos considerar la adopción de una política de dividendos en el futuro en función de diversos factores, incluyendo nuestros resultados de operación, situación financiera, necesidades de efectivo, consideraciones de carácter fiscal, proyectos futuros y otros factores que el consejo de administración y nuestros accionistas consideren relevantes, incluidos los términos y condiciones de instrumentos de deuda futuros que impongan restricciones a nuestra capacidad para pagar dividendos.

La legislación mexicana no restringe nuestra capacidad para remitir dividendos y pagos por concepto de intereses, si los hubiera, a titulares de nuestros valores en el extranjero.

## 3. INFORMACIÓN FINANCIERA

### a) Información Financiera Seleccionada

La siguiente tabla contiene información seleccionada con base en las NIIF para cada uno de los periodos indicados, expresada en pesos nominales. Toda la información financiera ha sido preparada de conformidad con las NIIF. Así mismo, en la tabla posterior a la siguiente la información está expresada como porcentaje del total de nuestros ingresos:

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| | (En miles de pesos, excepto especificado de otra forma) | | |
| **Información del Estado Consolidado de Resultados** | | | |
| | | | |
| Ingresos | 977,130 | 1,081,562 | 979,933 |
| Costo de ventas | 853,964 | 950,773 | 866,331 |
| Utilidad bruta | 123,166 | 130,789 | 113,602 |
| Gastos de operación | 134,155 | 122,828 | 188,974 |
| Otros ingresos, neto | (13,152) | (331,852) | (514,725) |
| Utilidad operativa | 2,163 | 339,813 | 439,353 |
| Gastos por intereses | 19,029 | 91,018 | 49,851 |
| Ingresos por intereses | (14,306) | (332) | (1,031) |
| Utilidad cambiaria, neta | (154) | (964) | (20,777) |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad | (2,407) | 250,091 | 411,310 |
| Impuestos a la utilidad | - | 5,544 | - |
| Utilidad neta consolidada | (2,407) | 1,156,085 | 411,310 |
| Utilidad neta participación controladora | (7,122) | 1,158,807 | 413,651 |
| Utilidad neta participación no controladora | 4,715 | (2,722) | (2,341) |
| Promedio ponderado de acciones en circulación (miles) | 7,832,450 | 801,535 | 801,535 |
| Utilidad básica y diluida por acción de accionistas participación controladora (en pesos) | (0.01) | 1.45 | 0.52 |

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| | Como porcentaje de los ingresos | | |
| | | | |
| Ingresos | 100% | 100% | 100% |
| Costo de ventas | 87% | 88% | 88% |
| Utilidad bruta | 13% | 12% | 12% |
| Gastos de operación | 14% | 11% | 19% |
| Otros (ingresos) gastos, neto | -1% | -31% | -53% |
| Gastos por intereses y comisiones | 2% | 8% | 5% |
| Ingresos por intereses | -1.46% | -0.03% | -0.11% |
| (Utilidad) pérdida cambiaria, neta | -0.02% | -0.09% | -2.12% |
| Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad | 0% | 23% | 42% |
| Impuestos a la utilidad | 0% | 1% | 0% |
| Utilidad neta consolidada | 0% | 107% | 42% |

**b) Información financiera por línea de negocio y zona geográfica**

***Total de viviendas vendidas***

La siguiente tabla contiene información sobre las ventas históricas por estado. A continuación, se presenta un resumen de las viviendas vendidas por estado:

| | Ejercicios concluidos el 31 de diciembre de | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2022 | | | 2021 | | | 2020 | | | |
| **Estado** | **Interés Social** | **Vivienda Media** | **Residen-cial** | **Interés Social** | **Vivienda Media** | **Residen-cial** | **Interés Social** | **Vivienda Media** | **Residen-cial** | **Otros** |
| **Guerrero** | - | 66 | 139 | 1 | 4 | 94 | - | 4 | 61 | - |
| **Nayarit** | - | 117 | 66 | 49 | 137 | - | 192 | 108 | - | - |
| **Sinaloa** | - | - | 112 | - | - | 90 | - | - | 129 | - |
| **Durango** | 74 | 34 | - | 247 | 114 | - | 268 | 19 | - | - |
| **Baja California Sur** | - | - | 69 | - | 57 | 54 | - | - | - | - |
| **Quintana Roo** | - | - | 68 | - | - | 66 | - | - | 6 | - |
| **Estado de México** | - | - | 5 | - | - | 28 | - | 48 | 33 | - |
| **Jalisco** | - | - | - | - | - | 108 | - | - | 150 | - |
| **Sonora** | - | - | - | 15 | - | - | 89 | 2 | - | 1 |
| **Hidalgo** | - | - | - | - | - | 3 | - | 1 | - | - |
| **Veracruz** | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 114 |
| **Total** | **74** | **217** | **459** | **312** | **312** | **443** | **549** | **182** | **379** | **115** |

Segmentación de unidades de acuerdo con la clasificación de viviendas de la Compañía. Se considera el precio de la vivienda de interés social hasta $486,000 en tanto que el precio de la vivienda media fluctúa entre $487,000 y $851,000 y el precio de la vivienda residencial es superior a $851,000. Ver nota 14 “Información por segmentos” de los estados financieros consolidados.

**c) Informe de créditos relevantes**

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

| | | **2022** | | 2021 |
|---|---|---|---|---|
| *Financieras:* | | | | |
| Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR i) | **$** | **46,637** | $ | 26,226 |
| *No financieras:* | | | | |
| Saberia, S.A. de C.V, ii) | | **81,041** | | 27,370 |
| ICH 002 S.A.P.I. de C.V. iii) | | **13,366** | | - |
| ICH 001 S.A.P.I. de C.V. iv) | | **-** | | 21,459 |
| Pyfi1, S.A. de C.V. | | **-** | | 500 |
| Intereses por pagar | | **2,083** | | 890 |
| Total de deuda | **$** | **143,127** | $ | 76,445 |
| *Menos:* Porción circulante | | **(136,127)** | | (53,792) |
| Deuda a largo plazo | **$** | **7,000** | $ | 22,653 |

i) Incluye líneas de crédito revolventes a una tasa de interés fija anual de 15% y 18% en 2022 y 2021, respectivamente, con vencimientos en los años 2022 y 2023, respectivamente.
ii) Líneas de crédito con vencimiento en 2023, a una tasa de interés anual de 18.5% y 15% en 2022 y 2021, respectivamente.
iii) Línea de crédito revolvente a una tasa de interés del 18% anual con fecha de vencimiento en diciembre de 2023.

iv) En 2021 representaba el saldo de una línea de crédito revolvente obtenido en 2020 a una tasa de interés anual del 5.5%.

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía se encuentra al corriente en el pago del capital e intereses.

- Las principales cláusulas restrictivas de los contratos de préstamos obligan a la Compañía y a sus subsidiarias que actúan como Obligados Solidarios, al cumplimiento con ciertas obligaciones, entre las que destacan 1) limitación a incurrir o contratar deuda adicional que no cumpla con ciertas características establecidas en los contratos de crédito, 2) limitación de asumir o permitir que exista gravamen alguno sobre los bienes fideicomitidos, 3) limitación de poder consolidarse o fusionarse con cualquier otra persona ni directa o indirectamente, 4) limitación de venta de activos, y 5) limitación a pagos restringidos en donde se les prohíbe pagar cualquier dividendo o distribuciones de cualquier clase a sus accionistas, 6) limitación para aprobar una resolución que tenga como consecuencia su disolución o liquidación o para disolver o liquidar cualquiera de sus subsidiarias, salvo que a juicio razonable de las acreditantes, dicha disolución y liquidación no afecte adversa y significativamente las obligaciones de los acreditados.

- Las principales cláusulas restrictivas de la deuda con Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR, requieren que la Compañía mantenga:

    - Un capital contable no menor a $11,817,344;
    - Una proporción de cobertura de intereses (EBITDA/gasto financiero) no menor a 2.25 a 1.00 veces;
    - Una proporción de apalancamiento (pasivo con costo/EBITDA) de menos de 3.25 a 1.0;
    - Cobertura de cargos fijos consolidada mayor a 2.25 veces;

  La Compañía obtuvo por parte de Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR una dispensa al cumplimiento de las obligaciones financieras.

**Agencias calificadoras**

A la fecha de este reporte anual, la compañía no tiene calificación crediticia por parte de las agencias calificadoras.

**Compromisos fuera del estado consolidado de posición financiera**

Al 31 de diciembre de 2022 la Compañía no tiene compromisos fuera del estado consolidado de posición financiera.

**Obligaciones contractuales**

La siguiente tabla resume el perfil de vencimientos de la Compañía con respecto a sus pasivos financieros basado en sus obligaciones contractuales no descontadas:

| | Menos de un año | De 1 a 3 años | De 3 a 5 años | Más de 5 años | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| **Al 31 de diciembre de 2022** | | | | | |
| **Deuda y préstamos que devengan intereses** | **$ 136,127** | **$ 7,000** | **$ -** | **$ -** | **$ 143,127** |
| **Cuentas por pagar** | **150,873** | **147,862** | **-** | **-** | **298,735** |
| | **$ 287,000** | **$ 154,862** | **$ -** | **$ -** | **$ 441,862** |
| Al 31 de diciembre de 2021 | | | | | |
| Deuda y préstamos que devengan intereses | $ 53,792 | $ 22,653 | $ - | $ - | $ 76,445 |
| Cuentas por pagar | 152,105 | 209,113 | - | - | 361,218 |
| | $ 205,897 | $ 231,766 | $ - | $ - | $ 437,663 |

**d) Comentarios y análisis de la Administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la Compañía**

El siguiente análisis debe leerse en conjunto con los estados financieros consolidados auditados y las notas a los mismos que se incluyen en este reporte anual en la página.

Los estados financieros consolidados de la Compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Este reporte anual contiene algunas declaraciones a futuro que reflejan nuestros planes, intenciones o expectativas. Los resultados reales podrían diferir materialmente de las declaraciones a futuro. Los factores que podrían generar o contribuir a tales diferencias incluyen, aunque no se limitan a aquellos que se comentan más adelante y en otras secciones de este reporte anual, particularmente en “Declaraciones a futuro” e “Información clave”.

Nuestros estados financieros consolidados han sido preparados bajo el supuesto de continuar como empresa en funcionamiento. Referirse a la nota 22 “Empresa en funcionamiento” de nuestros estados financieros consolidados.

**i) Resultados de operación para el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2022, en comparación con el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2021 – NIIF**

***Ingresos***

Durante el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2022, la Compañía registró ingresos por $977.1 millones un decremento de 10% al compararse con 2021. Los ingresos por servicios integrales para el desarrollo de vivienda totalizaron $809.2 millones o 83% del total de los ingresos y los ingresos por diseño de proyectos y otros totalizó $103.8 millones o 11% del total de los ingresos. Los ingresos por proyectos propios totalizaron $64.4 millones o 7% del total de los ingresos.

***Utilidad Bruta***

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2022 la Compañía registró una utilidad bruta de $123.2 millones con un margen bruto de 12.6%, comparado con una utilidad bruta de $130.7 millones y un margen bruto de 12.1% durante el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2021. Durante 2022, el margen bruto por las operaciones de vivienda de proyectos propios fue de 21.9%, mientras que el margen bruto por servicios integrales para el desarrollo de vivienda alcanzó 6.5%.

***Utilidad de Operación***

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2022, la Compañía registró una utilidad de operación de $2.2 millones, comparado con una utilidad operativa de $339.8 millones durante el mismo periodo del año anterior. Durante 2021 se registraron otros ingresos por $331.8 millones en relación a la desincorporación de subsidiarias, dación en pago, venta de terrenos y actualización de provisiones de impuestos, entre otros.

***Costo de préstamos, neto***

Los costos de préstamos, neto (conformado por los ingresos por intereses, los gastos por intereses, las pérdidas y ganancias cambiarias) para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2022, fue de $4.6 millones comparado con $89.7 millones para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2021.

***Impuestos a la Utilidad***

Durante 2021 no se causó impuesto sobre la renta, ni se reconoció impuesto sobre la renta diferido. Ver nota 18 “Impuestos a la utilidad” de los estados financieros consolidados.

***Utilidad neta participación controladora***

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2022, la Compañía obtuvo una pérdida neta consolidada de $2.4 millones comparada con una utilidad neta consolidada de $1,156 millones por el mismo periodo de 2021. El resultado positivo en 2021, deriva del registro de $911.5 millones en relación a la desincorporación de subsidiarias.

**ii) Resultados de operación para el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2021, en comparación con el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2020 – NIIF**

***Ingresos***

Durante el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2021, la Compañía registró ingresos por $1,081.6 millones un crecimiento de 10% al compararse con 2020. Los ingresos por servicios integrales para el desarrollo de vivienda totalizaron $649.2 millones o 60% del total de los ingresos y los ingresos por proyectos propios totalizaron $241.5 millones o 22% del total de los ingresos.

***Utilidad Bruta***

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2021 la Compañía registró una utilidad bruta de $130.8 millones con un margen bruto de 12%, comparado con una utilidad bruta de $113.6 millones y un margen bruto de 12% durante el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2020. Durante 2021, el margen bruto por las operaciones de vivienda de proyectos propios fue de 21.2%. El margen bruto incluyendo los 1) servicios integrales para el desarrollo de vivienda 2) los servicios de comercialización 3) llave en mano y 4) diseño de proyectos alcanzó 10.0%.

***Utilidad de Operación***

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2021, la Compañía registró una utilidad de operación de $339.8 millones, comparado con una utilidad operativa de $439.3 millones durante el mismo periodo del año anterior. Durante 2020 se registraron otros ingresos por $514 millones en relación a la eliminación de pasivos los cuales no significaron una entrada de efectivo y en 2021, se registraron $331.8 millones en relación a diversos por la desincorporación de subsidiarias, dación en pago, venta de terrenos y actualización de provisiones de impuestos, entre otros.

***Costo de préstamos, neto***

Los costos de préstamos, neto (conformado por los ingresos por intereses, los gastos por intereses, las pérdidas y ganancias cambiarias) para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2021, fue de $89.7 millones comparado con $28.0 millones para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2020.

***Impuestos a la Utilidad***

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2021 los impuestos a la utilidad totalizaron $5.5 millones. Durante 2020 no se causó impuesto sobre la renta, ni se reconoció impuesto sobre la renta diferido. Ver nota 18 “Impuestos a la utilidad” de los estados financieros consolidados.

***Utilidad neta participación controladora***

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2021, la Compañía obtuvo una utilidad neta consolidada de $1,156.9 millones comparada con una utilidad neta consolidada de $411.3 millones por el mismo periodo de 2020. El resultado positivo en 2021, deriva del registro de $911.5 millones en relación a la desincorporación de subsidiarias.

### iii) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital

Debido a la naturaleza del negocio de vivienda, hemos experimentado, y prevemos seguir experimentando, grandes necesidades de liquidez y financiamiento, principalmente para financiar el desarrollo y la construcción de viviendas y la adquisición de terrenos.

Nuestras principales fuentes de liquidez son:

- flujo de efectivo proveniente de nuestras operaciones;
- instituciones de banca múltiple y otras instituciones financieras, y
- enganches pagados por los compradores de viviendas
- financiamiento proporcionado por los proveedores de materiales;

La Compañía ha reducido la adquisición de terrenos como resultado de su estrategia de implementar otros modelos de negocio donde la Compañía es contratada como desarrollador y comercializador del proyecto donde la Compañía obtiene: (i) una utilidad por cada unidad construida y vendida, al mismo tiempo que (ii) los gastos administrativos del desarrollo habitacional son cubiertos con el flujo del proyecto por lo que Homex no utiliza recursos propios para la ejecución de este tipo de proyectos, reduciendo así sus necesidades de capital.

Así mismo, la Compañía ha implementado diversas estrategias para mejorar la generación de flujo de efectivo a través de la reducción de costos y gastos, mejora en los márgenes y venta de activos no estratégicos.

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía tenía una deuda total de $143.1 millones la cual esta denominada en pesos mexicanos, y una posición de efectivo y equivalentes de efectivo de $39.1 millones.

**Política de Tesorería:**
La gestión de efectivo es una de las principales prioridades de la Compañía, para ello la tesorería de la Compañía realiza una previsión de flujos de caja contra necesidades de inversión de manera semanal dando seguimiento puntual a la cobranza, y pagos requeridos por la Compañía para cumplir en tiempo y forma. Así mismo se encarga de reducir, evitar y corregir desviaciones de presupuestos, así como, controlar y prever los riesgos que puedan afectar a la Compañía llevando un control permanente del estado de liquidez e informar de manera oportuna para la toma de decisiones.

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| | (En miles de pesos, excepto especificado de otra forma) | | |
| **Nivel de endeudamiento** | | | |
| Deuda Neta | 104,006 | 48,476 | 36,752 |
| Razón de deuda total a capital contable | 147.65% | 79.84% | -5.19% |
| Razón de deuda total a activos totales | 12.38% | 7.06% | 2.57% |

### iv) Control interno

**Manejo de riesgos**
La Compañía está expuesta tanto a riesgos empresariales en general como a riesgos de la industria en particular. Principalmente estamos expuestos a riesgos relativos a capacidad y aprovechamiento, riesgos relacionados con la estrategia, riesgos políticos, riesgos operativos, riesgos de compras, riesgos de políticas salariales, riesgos de tecnologías de la información y riesgos de manejo financiero y de tesorería.

Desde el año 2016, Homex ha robustecido sus mecanismos de control interno y de gobierno corporativo, e incrementado su eficiencia administrativa, operativa y de gestión de riesgos. Entre las acciones llevadas a cabo que fortalecen el gobierno corporativo de la Compañía se encuentran:

- Consejo de Administración, Comité de Auditoría y Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones, integrados en su mayoría por consejeros independientes.
- Presidente del Consejo y miembros del consejo independientes y experimentados.
- Clara definición de políticas contables y operativas, y vigilancia de su cabal cumplimiento.
- Diseño e implementación de un nuevo sistema de control interno, así como reorganización del área de auditoría interna.
- Preparación de reportes financieros y operativos periódicos por la administración y su debida y oportuna presentación al Consejo de Administración.
- Implementación, capacitación y aplicación del Código de Ética a todos los colaboradores de la Compañía y Consejo de Administración.

La Compañía no tiene una estructura organizacional autónoma; en lugar de ello, el manejo de riesgos es considerado una responsabilidad fundamental de los directivos de todas las entidades del negocio, así como de los gerentes de proceso y los gerentes de proyecto. Una de sus responsabilidades como directivos consiste en asegurar que el personal se integre también al sistema de manejo de riesgos.

**e) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas**

La preparación de los estados financieros se realiza de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera las cuales requieren el uso de estimaciones en la valuación de algunos de sus renglones. La Compañía basa sus supuestos y estimaciones en parámetros disponibles cuando los estados financieros consolidados son preparados, estos incluyen circunstancias existentes y supuestos sobre el desarrollo futuro; sin embargo, éstos pudieran cambiar derivado de cambios en el mercado y de circunstancias que estén fuera de control de la Compañía. Dichos cambios a futuro son reflejados en los supuestos cuando ocurran, al 31 de diciembre de 2022 la Compañía no presenta estimaciones contables críticas.

## 4. ADMINISTRACIÓN

### a) Auditores externos

Los estados financieros consolidados de la Compañía para el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2022 fueron auditados por Mazars Auditores, S de RL de CV, una firma líder internacional e independiente de contadores públicos. Durante 2021, 2020 y 2019 los estados financieros consolidados fueron auditados por Salles, Sainz – Grant Thornton, S.C. una firma independiente de contadores públicos, miembro de la firma Grant Thornton International Ltd.

Durante los tres últimos años, los auditores no han emitido opinión alguna con salvedad o negativa, ni se han abstenido de emitir opinión sobre los estados financieros consolidados de la Compañía. Los auditores externos son designados o ratificados anualmente por el Comité de Auditoría de la Compañía a través de la recomendación que hace el Comité de Auditoría al Consejo de Administración. En la sesión del 25 de Octubre del 2022, correspondiente al Tercer Trimestre del 2022, el Comité de Auditoria autorizó el cambio de auditores externos independientes, nombrando a Mazars Auditores, S de RL de CV para realizar el trabajo de auditoría correspondiente a los estados financieros consolidados para el periodo fiscal al 31 de diciembre de 2022. Durante 2022, Mazars Auditores, S de RL de CV realizó los servicios de precios de transferencia para la Compañía. Para el periodo de 2021, 2020 y 2019 Salles, Sainz Grant Thornton, no proporcionó a la Compañía servicios adicionales significativos por conceptos distintos a los de auditoría.

### b) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

En el pasado hemos celebrado, y podríamos hacerlo en el futuro, operaciones con nuestros accionistas y empresas afiliadas propiedad de nuestros accionistas. Consideramos que estas operaciones se han celebrado en términos no menos favorables para la Compañía que aquellos que pudieran haberse obtenido de terceros no relacionados. Actualmente, se requiere que las operaciones entre nuestros accionistas y empresas afiliadas propiedad de los mismos sean aprobadas por el Consejo de Administración después de considerar la recomendación de nuestro Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones y, en algunos casos, la opinión imparcial de un experto independiente, según lo exige la Ley del Mercado de Valores y otras leyes aplicables.

**Adquisición de terrenos de partes relacionadas**

Durante los ejercicios concluidos el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 no se reportaron operaciones de adquisición de terrenos con partes relacionadas.

### c) Administradores y accionistas

**Consejeros y Directivos**
Durante 2022 el Consejo de Administración estuvo integrado por las siguientes personas:

| Nombre | Cargo |
|---|---|
| **Luis Armas Rousse** | Presidente |
| **José Victor Rodríguez Barrera** | Miembro no Independiente |
| **Luis Mario Islas Ibarra** | Miembro no Independiente |
| **Luis Harvey MacKissack** | Miembro Independiente |
| **Hector Hugo Burgos Esparza** | Miembro Independiente |

Cada consejero es elegido por un plazo de un año o hasta que un sucesor haya sido designado. El Consejo de Administración se reúne trimestralmente. Conforme a la legislación mexicana, por lo menos el 25% de los miembros del Consejo de Administración deben ser consejeros independientes, de acuerdo con la

definición del término independiente de la Ley del Mercado de Valores.

**Gobierno Corporativo**

Las prácticas de gobierno corporativo de la Compañía se rigen por nuestros estatutos, la Ley del Mercado de Valores en México y las disposiciones generales emitidas por la CNBV y la Bolsa Mexicana de Valores. Así mismo, la Compañía se apega al Código de Mejores Prácticas Corporativas. La estructura y responsabilidades del Consejo de Administración, la Declaración de Ética y todas las actividades de la Compañía se rigen por las mejores prácticas de Gobierno Corporativo. El Consejo de Administración, así como el equipo directivo de la Compañía, revisan continuamente los mecanismos de control interno, información financiera, administración y gestión de riesgo y cumplimiento y mejores prácticas corporativas para asegurar su cabal cumplimiento y/o mejora.

**Biografías**

***Luis Armas Rousse*** fue Socio Encargado de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., Deloitte Touche Tohmatsu de 1983 a 2010 del cluster Sinaloa. También fue Socio Director Regional del Noroeste de Deloitte / Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. de 1999 a 2010 y miembro del Consejo de Administración de Deloitte / Galaz de 1999 a 2010. El Sr. Armas ha actuado como Consejero en diversas empresas y corporativos como Grupo Alerta, Industrias Marino, Grupe, Hoteles Pueblo Bonito, Villa Group, Paradise Villages, Zucarmex y Gobierno del Estado de Sinaloa. El Sr. Armas es Contador Público egresado de la Universidad La Salle en la Ciudad de México, y tiene Maestría en Administración por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey y estudios de Alta Dirección en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

***José Víctor Rodríguez Barrera*** Desde 2004 es socio fundador de la firma Rodriguez y Orendain quienes se especializan en brindar asesoría integral en áreas de litigo civil, mercantil y administrativo, así como las implicaciones que de ellos derivan en materia Constitucional y el Juicio de Amparo. El señor Rodríguez ha participado en transacciones de reestructuración corporativa y financiera, compra y venta de empresas y la negociación de todo tipo de convenios relacionados con las actividades comerciales, industriales y profesionales que se complementan con la asesoría profesional dada por financieros, fiscalistas, contadores y abogados de firmas internacionales. José Víctor es licenciado en derecho por la Universidad Iberoamericana.

***Luis Mario Islas Ibarra*** tiene amplia experiencia en el sector de la construcción en México. Actualmente es socio fundador y director de EXPECTRAS, S.A. de C.V., empresa dedicada a la infraestructura y obras de gran magnitud, tales como puentes, carreteras, centros de readaptación social, hospitales, edificios gubernamentales, entre otros. Así mismo, es socio fundador y director de DUNAMIS (Fondo de Inversión Inmobiliario de Desarrollo e Infraestructura). Ha participado en la construcción de distintos desarrollos habitacionales enfocados en el segmento de interés social y vivienda media, así como la construcción de plazas comerciales. Tiene una licenciatura en Administración Financiera por la Universidad del Valle de Atemajac (UNIVA), Guadalajara, Jalisco y una maestría en Administración Financiera por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

***Luis Harvey MacKissack*** Fue Socio Director Senior y fundador de Nexxus Capital, tiene más de 28 años de experiencia en el sector de banca de inversión y capital privado. Antes de fundar Nexxus Capital, Luis Harvey ocupó posiciones directivas en Grupo Bursátil Mexicano, Fonlyser, Operadora de Bolsa y Servicios Industriales Peñoles. Su experiencia incluye operaciones de capital público y privado, así como ofertas públicas iniciales de algunas grandes empresas mexicanas en la Bolsa Mexicana de Valores y en los mercados internacionales. Luis Harvey fue miembro de los consejos de administración de Nexxus Capital, Genomma Lab, Harmon Hall, Taco Holding, Moda Holding, Price Travel, Maak Holding y Modatelas. También fue miembro de los comités de inversión de Nexxus Capital Private Equity Fund III, Nexxus Capital IV, Nexxus

Capital Private Equity Fund V y de Nexxus Capital Private Equity Fund VI. A finales de 2017 vendió su participación en Nexxus Capital, S.A. de C.V. y actualmente es fundador de Harvey Partners Company, S.A. de C.V. y consejero de Grupo Hotelero Santa Fe. Es licenciado en Economía por parte del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y cursó una maestría en Administración de empresas, con especialización en finanzas en la Universidad de Texas, en Austin.

***Héctor Hugo Burgos Esparza*** El señor Burgos es licenciado en Administración de empresas por la Universidad Iberoamericana, tiene una maestría en Administración de Empresas con especialización en Finanzas por la Universidad de Texas en Austin; un posgrado en Alta Dirección de Empresas por la Universidad de Harvard y Maestría en Humanidades por la Universidad Anáhuac. Dentro de su experiencia laboral ocupó diversos cargos gerenciales en Operadora de Bolsa S.A. de C.V., fue socio y presidente del consejo de Promotora Inmobiliaria Hidalguense S.A. de C.V, y actualmente labora en BUOSA, S.A de C.V, empresa dedicada a actividades de inversión bursátil en México y en el extranjero. Adicionalmente de 1989 a la fecha ha participado como accionista y/o consejero de diversas empresas: Grupo Financiero del Sureste, S.A. de C.V., Bursamex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Banco del Sureste, S.A., Arrendadora del Sureste, S.A., Factoraje del Sureste. S.A., Servifarmacias San Gregorio, S.A. de C.V., Cargill Carne de México, S.A. de C.V., Agronegocios, S.A. de C.V., Avícola kino, S.A. de C.V., Banca Quadrum, S.A. de C.V., Q-Tel, S.A. de C.V., Calzado Infantil del Bajío, S.A. de C.V., Comercializadora de Franquicias del Bajío, S.A. de C.V., Operadora de Franquicias del Bajío, S.A. de C.V., T.V. Azteca, S.A. de C.V., Grupo Vid, S.A. de C.V., (Hoteles Krystal), Grupo Invertierra, S.A. de C.V., Indesín, S.A. de C.V., Caja Libertad, S.C.L.

**Comité de Auditoría**

El Comité de Auditoría de la Compañía está integrado por Luis Armas Rousse (Presidente), Héctor Hugo Burgos Esparza y Luis Harvey MacKissack. Nuestro Consejo de Administración ha determinado que el señor Armas cuenta con los atributos de un experto financiero del Comité de Auditoría, y que cada miembro del Comité de Auditoría cumple con los requisitos de conocimiento financiero. Nuestro auditor externo puede asistir a las reuniones del Comité de Auditoría, aunque no tiene derecho de voto. Algunas de las obligaciones y responsabilidades del Comité son las siguientes: supervisar al auditor externo de la Compañía y evaluar su desempeño, analizar dictámenes, opiniones, reportes o informes que rinda el auditor externo, emitir recomendaciones respecto a la selección y a las condiciones de contratación del auditor externo, discutir los estados financieros de la Compañía con los directivos responsables de su elaboración, y revisión, así como con el auditor externo, en base a ello, el comité deberá recomendar su aprobación o no aprobación al Consejo de Administración, recomendar, cuando sea necesario, la opinión de expertos independientes para los casos que lo ameriten o que la ley o estatutos lo requieran emitir opiniones al Consejo de Administración sobre operaciones con terceros relacionados; desarrollar y recomendar al Consejo de Administración un conjunto de principios de gobierno corporativo aplicables a la Compañía; verificar los sistemas y mecanismos de control interno y auditoría interna de la Compañía, informando al Consejo de Administración de la situación que guarden los mismos, así como de cualquier irregularidad que sea detectada en el ejercicio de sus funciones.

**Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones**

El Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones está formado por Luis Harvey MacKissack (Presidente), Luis Armas Rousse y Hector Hugo Burgos Esparza. Algunas de sus obligaciones y responsabilidades son las siguientes: solicitar la opinión de expertos independientes en los casos que juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones o cuando conforme a la Ley o los estatutos de la Sociedad se requiera. Anualmente el comité deberá elaborar un informe anual sobre las actividades de su competencia que incluirá por lo menos: observaciones respecto al desempeño de directivos relevantes, operaciones con partes relacionadas, paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales del Director General y demás directivos relevantes, apoyar al Consejo de Administración en la elaboración de los informes a los que se refiere el artículo Trigésimo Segundo Fracción IV, inciso d) y e)

de los estatutos de la Compañía.

**Control Interno**

Además de los comités antes descritos y el consejo de administración, los cuales supervisan y aseguran el cumplimiento de la regulación y de las prácticas de gobierno corporativo, tenemos un departamento de Control Interno, el cual está orientado a dar cumplimiento con las políticas establecidas, el registro adecuado de las operaciones, la obtención de información financiera confiable y oportuna, así como prevenir, identificar y detectar fraudes.

**Estructura Corporativa**

A la fecha de este reporte anual nuestros ejecutivos clave eran los siguientes:

| Nombre | Fecha de nacimiento | Cargo | Antigüedad en la empresa (años) |
|---|---|---|---|
| **José Alberto Baños Lopez** | 1980 | Director General | 6 |
| **Mario Israel Colín Miranda** | 1982 | Director de Administración y Finanzas | 3 |
| **René Fernando Guerrero Chiquete** | 1981 | Director de construcción | 19 |
| **Juana María Verdugo Salcedo** | 1980 | Director Comercial | 15 |
| **Rigel Ortiz Fernández** | 1980 | Director Jurídico | 21 |
| **Carlos Hernández Arroyo** | 1974 | Director de desarrollo Humano y responsabilidad Social | 4 |

**José Alberto Baños López** es el Director General de Homex desde 2017. Antes de su incorporación a la Compañía, el señor Baños ocupaba la posición de Director de Financiación Básica en Banco Santander S.A. (México), desde el año 2010, siendo responsable, entre otros logros y funciones, de la restructuración de los créditos de empresas vivienderas, incluyendo a la Compañía, Geo y Urbi, con motivo del inicio de los procedimientos de concurso mercantil de dichas compañías. Durante su trayectoria de más de 10 años en Banco Santander México, el señor Baños ocupó varias posiciones ejecutivas, incluyendo la colocación de diferentes tipos de créditos en diferentes sectores de la banca corporativa enfocándose en los últimos años en el sector de construcción, donde logró implementar de manera exitosa distintos productos y estrategias que se tradujeron en una mejora de márgenes y rendimiento para el banco; trayectoria que le ha permitido adquirir una gran experiencia y conocimiento del sector de la construcción y vivienda en México.

**Mario Israel Colín Mirada** es el Director de Administración y Finanzas. Es licenciado en Contabilidad y tiene una Maestría en Finanzas, ambos títulos otorgados por la UNAM. El señor Colín se incorporó a la Compañía en junio de 2019 después de laborar por 14 años para Salles Sainz Grant Thornton S.C., una de las firmas contables de mayor relevancia en México, ocupando puestos gerenciales con especialidad en auditorias, área fiscal, legislaciones nacionales e internacionales, entre otros temas relacionados con administración y finanzas corporativas.

**René Fernando Guerrero Chiquete** es el Director de Construcción. El señor Guerrero tiene trece años de experiencia en la Compañía, durante los cuales ha estado a cargo de los departamentos de administración de obra, área técnica y habitabilidades. Su desarrollo académico se realizó en el Tecnológico de Monterrey donde se graduó como Ingeniero Industrial y de Sistemas. Así mismo tiene un Maestría en Administración y Negocios por el Tecnológico de Monterrey.

**Juana María Verdugo Salcedo** se incorporó al equipo directivo de la Compañía el 1 de diciembre de 2019 tomando el cargo de Director Comercial. La licenciada Verdugo tiene amplia experiencia en el mercado inmobiliario en México ya que durante 12 años se ha desempeñado como directora de proyectos de la Compañía, en sucursales clave como el Estado de México, Cuernavaca, Puebla y Morelia. Durante su experiencia como directora de sucursal, sobresalió por su liderazgo y por los resultados de sus sucursales, apegados a las necesidades de la Compañía y a la excelencia operativa.

**Rigel Ortiz Fernández** es Director Jurídico de la Compañía desde el 31 de enero de 2017. Previo a este nombramiento, desde el año 2007 ocupaba el cargo de Gerente Corporativo en la Compañía. Rigel Ortiz se incorporó a la Compañía en 2001 donde ha desempeñado diversos cargos en el área jurídica de la misma. La licenciada Ortiz estudió derecho en la escuela libre de derecho de Sinaloa. Así mismo ha realizado estudios de posgrado en Derecho de las Obligaciones y Contratos y de las Sociedades Mercantiles, ambos cursados en la Universidad Panamericana. Actualmente se encuentra en proceso de obtención del grado de maestría en Derecho Corporativo.

**Carlos Hernández Arroyo** es licenciado en Administración de Empresas con más de 20 años de experiencia en el área de Recursos Humanos y Desarrollo Organizacional. Durante 16 años laboró en Banco Santander S.A. de C.V., ocupando varios puestos ejecutivos en el área de Recursos Humanos y Desarrollo Organizacional, donde adquirió un amplio conocimiento y experiencia en reclutamiento, compensación, formación y desarrollo de personal, entre otros. Antes de su incorporación a la Compañía, el señor Hernández se desempeñaba como Consultor dando asesoría estratégica a diversas empresas nacionales.

No existe parentesco entre ninguno de los miembros del Consejo de Administración, ni entre Directivos relevantes, o entre Consejeros y Directivos relevantes. Ningún Consejero o Directivo relevante, en lo individual o como grupo, tiene una tenencia accionaria significativa en la empresa.

**Plan de Incentivos al Equipo Directivo**

El 4 de marzo de 2021, el Comité de prácticas Societarias y Compensaciones aprobó la implementación de un Plan de Acciones el cual fue aprobado y ratificado el 29 de abril de 2021 en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas. Para la implementación del plan se utilizarán un total de 219,674,524 acciones representativas del Capital Social de Homex donde se podrán asignar 43,934,905 acciones representativas del Capital Social de Homex por año. El Plan de Acciones estará sujeto al desempeño individual de cada directivo donde, para ser elegible, deberá tener un cumplimiento mínimo de 80% de su DPO.

Correspondiente al desempeño de 2021, durante el primer trimestre de 2022 se asignaron un total de 41,077,762 acciones del total de 43,934, 905 acciones representativas del Capital Social de Homex disponibles para ser asignadas.

***Eventos subsecuentes***

No se ha identificado algún evento significativo adicional entre la fecha de reporte y la fecha de autorización de los estados financieros consolidados adjuntos, que requieran algún ajuste o revelación.

**d) Estatutos sociales y otros convenios**

A continuación, se incluye una breve descripción de las disposiciones más significativas de nuestros estatutos, incluyendo las modificaciones acordadas por nuestros accionistas, de acuerdo con lo que establece la Ley del Mercado de Valores y sus reglamentos, así como la Ley General de Sociedades Mercantiles. Esta descripción no pretende ser exhaustiva y es válida en referencia a nuestros estatutos, cuya compulsa ha sido previamente presentada ante la BMV.

**Constitución e inscripción**

Somos una sociedad anónima bursátil de capital variable constituida el 30 de marzo de 1998 en México, conforme a la Ley General de Sociedades Mercantiles y la Ley del Mercado de Valores, por duración indefinida. Nuestro objeto social, tal como se describe ampliamente en el artículo 2 de nuestros estatutos sociales, es fungir como una empresa controladora, en virtud de lo cual los estatutos la capacitan a desempeñar diversas actividades que le permiten funcionar como empresa controladora. Estas facultades incluyen, en forma enunciativa: (i) promover, establecer, organizar y administrar todo tipo de sociedades, mercantiles o civiles; (ii) adquirir o enajenar acciones, o participar en empresas ya existentes; (iii) recibir de terceros y proporcionar a las sociedades de las cuales la Compañía es socia o accionista, o a cualquier tercero, asesoría o servicios de consultoría técnica, incluyendo servicios de administración, contabilidad, mercadotecnia y finanzas; (iv) obtener, adquirir, utilizar o enajenar patentes, marcas, nombres comerciales, franquicias o cualesquiera derechos de propiedad industrial en México o el extranjero; (v) obtener todo tipo de financiamientos o créditos, con o sin garantía específica, y otorgar créditos a sociedades mercantiles o civiles o a otras personas en las que la Compañía tenga interés o con las que mantenga una relación de negocios; (vi) otorgar cualquier tipo de garantía y aval con respecto a obligaciones o instrumentos de crédito en beneficio de sociedades civiles o mercantiles en las cuales la Compañía tenga interés o con las que mantenga una relación de negocios; (vii) emitir, suscribir, retirar, aceptar y avalar todo tipo de instrumentos de crédito, incluyendo obligaciones con o sin garantía; (viii) adquirir, rentar, administrar, vender, hipotecar, dar en prenda o enajenar en cualquier forma bienes muebles o inmuebles, así como los derechos sobre los mismos; (ix) llevar a cabo y formalizar cualquier tipo de acto, acuerdo o contrato laboral, civil, mercantil o administrativo previsto en la legislación mexicana, con personas físicas o morales, públicas o privadas, obteniendo de ellas concesiones, permisos y autorizaciones directa o indirectamente relacionados con el objeto de la Compañía, tal como se establece en sus estatutos, incluyendo la contratación activa o pasiva de cualquier tipo de servicios, consultoría, supervisión y asesoría técnica necesaria o adecuada para cumplir con el objeto antes descrito; (x) emitir acciones no suscritas mantenidas en tesorería, conforme a lo estipulado en el Artículo 81 de la Ley del Mercado de Valores; (xi) establecer agencias o representaciones y fungir como corredor, agente, representante, mediador mercantil o distribuidor, y (xii) realizar cualquier actividad necesaria para dar cumplimiento con el objeto social.

**Consejeros**

Nuestros estatutos estipulan que nuestro Consejo de Administración esté integrado por un mínimo de cinco y un máximo de 21 consejeros propietarios, según lo determine la asamblea de accionistas. De conformidad con la legislación mexicana, cuando menos 25% de los consejeros deben ser independientes. Cuando se lleve a cabo una asamblea de accionistas para elegir consejeros, los titulares de por lo menos 10% del capital social en circulación tienen derecho a nombrar a un consejero propietario.

Conforme a lo dispuesto por la legislación mexicana, cualquier consejero que tenga conflicto de interés con la Compañía en relación con una operación determinada debe divulgar el conflicto en cuestión y abstenerse de votar en lo referente a esa operación; de lo contrario, será responsable por daños y perjuicios. Los consejeros reciben la compensación que se determine en la asamblea ordinaria de accionistas.

**Facultades del Consejo de Administración**

El Consejo de Administración ostenta la representación legal de la Compañía y está autorizado para resolver cualquier asunto con respecto a nuestras operaciones que no esté expresamente reservado a nuestros accionistas. De conformidad con lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores, el Consejo de Administración debe aprobar, entre otros, los siguientes asuntos:

- las decisiones estratégicas para la Compañía y sus subsidiarias;
- cualquier operación con partes relacionadas al margen del curso ordinario del negocio;
- las ventas o adquisiciones significativas de activos;

- las políticas crediticias;
- el otorgamiento de garantías o avales por un monto sustancial,
- la designación del Director General; y
- cualquier otra operación importante.

Para que las sesiones del Consejo de Administración se consideren legalmente reunidas, la mayoría de sus miembros deberá estar presente. Las resoluciones en las asambleas serán válidas si son aprobadas por la mayoría de los consejeros presentes en la sesión. En caso de empate, el Presidente del Consejo de Administración decidirá con voto de calidad.

**Derechos de voto y asambleas de accionistas**
Cada acción confiere a su titular el derecho a un voto en nuestras asambleas de accionistas.

De conformidad con la legislación mexicana y nuestros estatutos, las asambleas generales de accionistas pueden ser de dos tipos: ordinarias y extraordinarias.

Son asambleas ordinarias aquellas que se convocan para tratar cualquier asunto que no esté expresamente reservado a la asamblea extraordinaria. La asamblea ordinaria de accionistas debe reunirse cuando menos una vez al año dentro de los cuatro meses siguientes al cierre del ejercicio, para tratar, entre otros, los siguientes asuntos:

- la aprobación o modificación del informe del Consejo de Administración, incluyendo los estados financieros anuales auditados, así como el reporte del Director General de la Compañía.
- la distribución de las utilidades, si las hubiere;
- el nombramiento o la ratificación de los miembros del Consejo de Administración y el secretario, y la determinación de la contraprestación que se otorgará a dichas personas;
- el nombramiento del Presidente, del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones;
- la determinación del monto máximo que podrá utilizarse para la adquisición de acciones propias;
- el análisis de los informes anuales del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones, que le remita al Consejo de Administración, y
- la aprobación de operaciones de la Compañía y sus subsidiarias que representen 20% o más de sus activos consolidados.

Se puede convocar a asambleas extraordinarias para tratar, entre otros, los siguientes asuntos:

- la prórroga de la duración de la Compañía;
- la disolución de la Compañía;
- el aumento o la disminución del capital social fijo;
- los cambios de objeto o nacionalidad de la Compañía;
- la transformación o fusión de la Compañía;
- la emisión de acciones privilegiadas;
- la amortización de acciones;
- la cancelación de la inscripción de las acciones en el RNV y la BMV o cualquier otra bolsa de valores;
- cualquier modificación a los estatutos sociales, y
- cualquier otro asunto que, de conformidad con la ley o nuestros estatutos sociales, deba ser aprobado por los accionistas reunidos en asamblea extraordinaria.

Las asambleas de accionistas pueden ser convocadas por el Consejo de Administración, el Comité de

Auditoría o el Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones. Cualquier accionista o grupo de accionistas con derecho a voto que representen cuando menos 10% del capital social de la Compañía podrán solicitar por escrito que el Consejo de Administración convoque a una asamblea de accionistas para tratar los asuntos indicados en su solicitud. Si el Consejo de Administración no convoca a la asamblea dentro de los 15 días siguientes a la recepción de la solicitud, el accionista o grupo de accionistas pueden solicitar que un juez competente convoque a la asamblea. Cualquier accionista titular de una acción puede solicitar que se convoque a una asamblea de accionistas cuando no se haya celebrado ninguna asamblea durante dos ejercicios consecutivos o si en las asambleas ordinarias celebradas durante ese tiempo no se han abordado los asuntos a tratar.

Los titulares de 20% del capital social en circulación pueden oponerse judicialmente a cualquier resolución adoptada en una asamblea de accionistas y presentar una demanda dentro de los 15 días siguientes a la fecha de clausura de la asamblea para pedir que dicha resolución se suspenda temporalmente, siempre y cuando ésta viole la legislación mexicana o nuestros estatutos y que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea ni hayan votado a favor de la resolución. A fin de que proceda la orden judicial, los reclamantes deben presentar una fianza para responder por los daños y perjuicios que pudieran causar a la Compañía en caso de que la sentencia declare infundada la oposición. Los accionistas que representen cuando menos 10% de las acciones representadas en una asamblea podrán solicitar que se aplace la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.

Las convocatorias para las asambleas de accionistas deberán publicarse en uno de los periódicos de mayor circulación en México cuando menos con 15 días de anticipación a la fecha señalada para la asamblea. Las convocatorias, que deberán contener el lugar, la fecha y la hora de la asamblea, así como el orden del día, serán firmadas por quienes convoquen. Las asambleas de accionistas se considerarán legalmente instaladas y celebradas, aun cuando no se haya publicado la convocatoria, si en el momento de la votación estuviera representada la totalidad de las acciones. Toda la información a considerarse en las asambleas deberá ponerse a disposición de los accionistas a partir de la fecha de publicación de la convocatoria respectiva.

Para tener derecho a asistir a las asambleas, los accionistas deben estar inscritos como tales en nuestro registro de acciones o acreditar su carácter como tales en la forma prevista en los estatutos (incluyendo a través de la constancia proporcionada por Indeval y los participantes de Indeval). Los accionistas podrán hacerse representar en las asambleas por uno o más apoderados con poder general o especial, o bien mediante carta poder. Los consejeros de la Compañía no pueden ser apoderados.

En el momento de la publicación de cualquier convocatoria a una asamblea de accionistas, o previamente a ésta, proporcionaremos copias de la misma al depositario para su distribución entre los titulares de ADS. Estos titulares tienen derecho a dar instrucciones al depositario de ejercer el derecho a voto en relación con las acciones comunes.

**Quórum**

Una asamblea ordinaria se considera legalmente instalada cuando, conforme a una primera convocatoria, la mayoría del capital social está presente o debidamente representada. Las asambleas ordinarias reunidas en virtud de una segunda o ulterior convocatorias se consideran legalmente instaladas, sea cual fuere el número de acciones representadas. Las resoluciones de las asambleas ordinarias se consideran válidas cuando son aprobadas por la mayoría de las acciones presentes.

Para que una asamblea extraordinaria se considere legalmente instalada en virtud de una primera convocatoria, debe estar presente o debidamente representado cuando menos 75% del capital social. Para que una asamblea extraordinaria se considere legalmente instalada en virtud de una segunda o ulterior convocatorias debe estar presente o debidamente representada la mayoría del capital social. Las

resoluciones de las asambleas extraordinarias son válidas cuando sean aprobadas por la mitad del capital social.

**Inscripción y transferencia de acciones**
Hemos inscrito nuestras acciones en el Registro Nacional de Valores mantenido por la CNBV, tal como lo exige la Ley del Mercado de Valores y las disposiciones publicadas por la CNBV. En caso de que deseáramos cancelar la inscripción, o si ésta fuera cancelada por la CNBV, los accionistas que tengan el control de la Compañía estarán obligados a realizar previamente una oferta pública para adquirir la totalidad de las acciones en circulación, antes de proceder a la cancelación.

Nuestros accionistas pueden detentar nuestras acciones mediante títulos de acciones impresos o a través de instituciones depositantes con cuentas en Indeval. Dichas cuentas pueden ser mantenidas por casas de bolsa, bancos y otras entidades aprobadas por la CNBV. De conformidad con la legislación mexicana, únicamente los titulares registrados en el libro de registro de accionistas y aquellos que detenten constancias de depósito emitidas por Indeval y por los participantes de Indeval son reconocidos como accionistas.

**Cambios en el capital social y derechos de preferencia**
Nuestro capital social fijo mínimo puede ser reducido o aumentado por resolución de una asamblea extraordinaria de accionistas, sujeto a lo dispuesto por los estatutos, la Ley General de Sociedades Mercantiles y la Ley del Mercado de Valores, así como las respectivas regulaciones. Nuestro capital social variable puede ser reducido o aumentado por resolución de la asamblea general ordinaria de accionistas, sujeto a los requisitos de voto previstos en nuestros estatutos.

En caso de un aumento en el capital social, nuestros accionistas tendrán derecho de preferencia para suscribir y pagar las nuevas acciones emitidas como resultado de dicho aumento, en proporción a su respectiva participación accionaria, excepto si las nuevas acciones son emitidas para una oferta pública. Este derecho de preferencia deberá ejercerse mediante la suscripción y el pago de las acciones dentro del plazo establecido en la resolución que autorice el aumento, el cual no podrá ser inferior a los 15 días naturales siguientes a la publicación del aviso de aumento de capital en el Diario Oficial de Sinaloa y en uno de los periódicos de mayor circulación en Culiacán, Sinaloa.

**Adquisición de acciones propias**
De conformidad con la Ley del Mercado de Valores y nuestros estatutos, podemos adquirir nuestras propias acciones a través de la BMV, al precio corriente de mercado de las mismas. Las acciones así adquiridas no pueden estar representadas ni votarse en las asambleas de accionistas. No estamos obligados a crear una reserva especial para la adquisición de acciones propias, y dicha adquisición no está sujeta a la aprobación del Consejo de Administración. No obstante, estamos obligados a obtener la aprobación de los accionistas para determinar el monto máximo para la recompra de acciones propias. Además, nuestro Consejo de Administración debe nombrar a uno o más representantes autorizados para que efectúen dichas adquisiciones. La adquisición de acciones propias debe sujetarse a las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores y divulgarse en la forma establecida por la CNBV.

En caso de que deseemos adquirir en una misma sesión bursátil más de 1% de las acciones en circulación en el mercado, debemos informar con cuando menos 10 minutos de anticipación a la presentación de las posturas correspondientes en su orden. En el caso de que deseemos adquirir 3% o más de las acciones en circulación durante un periodo de 20 días de cotización, debemos llevar a cabo una oferta pública de compra para dichas acciones.

Podemos abstenernos de instruir para la adquisición de acciones propias durante los primeros y los últimos 30 minutos de operación que correspondan a una sesión bursátil y debemos dar aviso a la BMV a más

tardar el día hábil inmediato siguiente a la concertación de la operación de adquisición.

La asamblea ordinaria de accionistas determina anualmente el monto del capital social asignado para la adquisición de acciones propias, en el entendido de que dicho monto no puede exceder el monto total de nuestras utilidades netas de la Compañía, incluyendo las utilidades retenidas.

**Cancelación de la inscripción**

Si decidimos cancelar la inscripción de nuestras acciones en el RNV o si la CNBV ordena la cancelación de dicha inscripción, estaremos obligados a realizar previamente una oferta pública para adquirir la totalidad de las acciones propiedad de los accionistas minoritarios. Los accionistas considerados en posesión del "control" serán responsables subsidiarios de la realización de dicha oferta pública. El precio de oferta deberá ser el que resulte más alto entre:

- el precio de cierre promedio de las acciones en la BMV durante los últimos 30 días en que se hayan negociado las acciones antes de la fecha en que se haga la oferta pública de compra, y
- el valor contable de las acciones reflejado en nuestro último reporte trimestral, presentado a la CNBV y la BMV.

Con objeto de realizar una recompra de acciones, estaremos obligados a constituir un fideicomiso y aportar al mismo el importe que resulte necesario para garantizar el pago del precio de compra por acción en la oferta a todos los accionistas que no hayan vendido sus acciones a través de dicha oferta. La duración del fideicomiso será de por lo menos seis meses a partir de la fecha de cancelación.

A más tardar a los 10 días hábiles siguientes al día de inicio de la oferta, el Consejo de Administración dará a conocer su opinión respecto a la justificación del precio de la oferta pública de compra, considerando la opinión del Comité de Auditoría y reportando cualquier potencial conflicto de intereses que pueda tener cualquiera de los miembros del Consejo de Administración. La resolución del Consejo de Administración puede estar acompañada de otra emitida por un experto independiente seleccionado por nosotros para tal efecto.

**Adquisición de acciones por las subsidiarias**

Nuestras subsidiarias no pueden adquirir, directa o indirectamente, nuestras acciones.

**Reembolso**

De conformidad con la Ley de Mercado de Valores, los accionistas tienen el derecho de obtener el reembolso prorrateado de las mismas a prorrata, previa resolución de la asamblea de accionistas.

**Liquidación**

En caso de disolución de la sociedad, la asamblea extraordinaria de accionistas nombrará a uno o varios liquidadores para que den por terminados nuestros asuntos. Todas las acciones tendrán derecho a participar proporcionalmente en cualquier distribución que se efectúe como resultado de la liquidación.

**Derecho de separación y otras protecciones para los accionistas minoritarios**

En caso de que los accionistas aprueben un cambio de nuestro objeto o nacionalidad, o la transformación de la Compañía a otro tipo de sociedad, cualquier accionista que haya votado en contra de dicho cambio tendrá derecho de separación y de obtener el reembolso de sus acciones al valor contable de las mismas, de acuerdo con los últimos estados financieros aprobados en la asamblea de accionistas. Este derecho de separación deberá ejercerse dentro de los 15 días siguientes a la clausura de la asamblea de accionistas que haya aprobado el cambio correspondiente.

De conformidad con la Ley del Mercado de Valores y la Ley General de Sociedades Mercantiles, nuestros

estatutos sociales contienen diversas protecciones para los accionistas minoritarios, las cuales estipulan que:

- los titulares de cuando menos 5% del capital social pueden interponer una demanda civil para exigir la responsabilidad de los consejeros y ejecutivos relevantes; cualquier recuperación será para el beneficio de la Compañía y no de los demandantes;
- los titulares de cuando menos 10% del capital social (incluyendo cualesquiera acciones con derechos de voto limitados o restringidos) pueden convocar a una asamblea de accionistas en ciertas situaciones limitadas;
- los titulares de cuando menos 10% de las acciones (incluyendo cualesquiera acciones con derechos de voto limitados o restringidos) representadas en una asamblea de accionistas pueden solicitar que se posponga la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados;
- Los titulares de cuando menos 10% del capital social pueden designar a un consejero, y
- los titulares de cuando menos 20% del capital social pueden oponerse y demandar judicialmente la suspensión de cualquier resolución de las asambleas de accionistas, lo cual está sujeto a ciertos requisitos de la legislación mexicana.

Así mismo, de conformidad con la Ley del Mercado de Valores, estamos sujetos a ciertas obligaciones en materia de gobierno corporativo, incluyendo la obligación de contar con un comité de auditoría y un comité de prácticas societarias, además de que al menos 25% de nuestros consejeros califiquen como independientes. La CNBV tiene la facultad de verificar la independencia de dichos consejeros.

Las protecciones que la legislación mexicana otorga a los accionistas minoritarios por lo general difieren de las aplicables en Estados Unidos y otras jurisdicciones, si bien consideramos que la nueva Ley del Mercado de Valores ha introducido estándares de gobierno corporativo más altos, incluyendo obligaciones fiduciarias de los consejeros, con una descripción integral de sus deberes de diligencia y lealtad. En México, el procedimiento civil no contempla acciones colectivas.

A pesar de lo anterior, en términos generales resulta más difícil para los accionistas minoritarios ejercer sus derechos en contra de nuestros ejecutivos relevantes o accionistas mayoritarios, en comparación con los derechos de los accionistas minoritarios en Estados Unidos.

**Información a los accionistas**

La Ley General de Sociedades Mercantiles establece que las sociedades que actúan a través de sus consejos de administración deben presentar anualmente un informe a los accionistas en la asamblea de accionistas, el cual incluye:

- un informe de los consejeros sobre las operaciones de la sociedad y sus subsidiarias durante el ejercicio anterior, así como sobre las políticas seguidas por los consejeros y la Dirección General;
- una opinión sobre el informe del Director General en relación con las principales políticas y criterios contables y de información que se siguieron para preparar la información financiera;
- un estado que muestre la situación financiera de la sociedad a la fecha de cierre del ejercicio fiscal;
- un estado que muestre los resultados de operación de la sociedad y los cambios en la situación financiera y en el capital contable de la misma durante el ejercicio anterior;
- las notas que se requieran para completar o aclarar la información antes mencionada.

Además, la Ley del Mercado de Valores establece que toda la información que se presente a la asamblea de accionistas deberá ponerse a disposición de los accionistas a partir de la fecha de publicación de la convocatoria para la asamblea en cuestión.

**Restricciones que afectan a los inversionistas extranjeros**

La Ley de Inversión Extranjera de 1993 y las reformas decretadas a la misma en 1998 contienen las disposiciones relativas a la inversión extranjera en el capital social de sociedades mexicanas. La Secretaría de Economía y la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras son las autoridades responsables de administrar y supervisar el cumplimiento de la ley y sus ordenamientos.

Nuestros estatutos no restringen la participación de inversionistas extranjeros en nuestro capital social. No obstante, debe obtenerse la aprobación de la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras para que los inversionistas extranjeros adquieran una participación directa o indirecta superior a 49% del capital social de una sociedad mexicana cuyos activos totales excedan, al momento de presentar el correspondiente aviso de adquisición, un monto determinado anualmente por dicha comisión.

De conformidad con lo estipulado por la legislación mexicana, nuestros estatutos contemplan que los accionistas extranjeros estén de acuerdo en ser considerados ciudadanos mexicanos con respecto a:

- las acciones que detenten,
- derechos de propiedad,
- concesiones,
- nuestra participación accionaria, y
- derechos y obligaciones derivados de los acuerdos que tengamos con el gobierno mexicano.

Conforme a lo estipulado por la legislación mexicana, nuestros estatutos contemplan que los accionistas extranjeros deben abstenerse de invocar la protección de su gobierno para dirimir asuntos relacionados con la propiedad de nuestras acciones. Por consiguiente, un accionista no mexicano no puede solicitarle a su gobierno que interponga una demanda por la vía diplomática contra el gobierno mexicano con respecto a sus derechos como accionista. Si dicho accionista invocara la protección de su gobierno, el gobierno mexicano podría confiscarle sus acciones.

**e) Otras prácticas de gobierno corporativo**

No aplica para la Compañía.

## 5. MERCADO ACCIONARIO

La Bolsa Mexicana de Valores (BMV) tiene su sede en la Ciudad de México. La BMV es una sociedad anónima bursátil de capital variable, en operación continua desde 1907.

A partir de enero de 1999, todas las cotizaciones de valores en la BMV se llevan a cabo a través de sistemas electrónicos. La BMV puede adoptar diversas medidas para procurar una formación de precios transparente y ordenada, incluyendo el uso de un sistema automático de suspensión de la cotización de acciones de una emisora cuando el precio de dichas acciones rebasa los límites de fluctuación máxima permitidos. La BMV también puede suspender la cotización de las acciones de una emisora determinada con motivo de:

- la falta de divulgación de eventos relevantes, o
- cambios en la oferta, la demanda, el volumen negociado o el precio de las acciones que no sean congruentes con el comportamiento histórico de los mismos y dichos cambios no puedan explicarse a través de información pública disponible.

La BMV puede levantar la suspensión de la cotización de dichas acciones cuando estime que los acontecimientos relevantes han sido debidamente divulgados al público inversionista o cuando considere que la emisora ha explicado adecuadamente los motivos de los cambios en la oferta y la demanda, el volumen negociado o el precio de las acciones. De conformidad con el reglamento vigente, cuando las acciones de una emisora cotizan simultáneamente en mercados del extranjero, la BMV puede considerar las medidas adoptadas por dichos mercados para, en su caso, decretar o levantar la suspensión de la cotización de las acciones de esa emisora cuando los valores relevantes se cotizan simultáneamente en una bolsa fuera de México.

Las operaciones realizadas en la BMV deben liquidarse dentro de los dos días hábiles siguientes a su concertación. No está permitido diferir la liquidación de las operaciones, aun con el mutuo consentimiento de las partes, si no se cuenta con autorización de la CNBV. La mayoría de los valores cotizados en la BMV están depositados en S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (Indeval), entidad privada depositaria de valores que hace las veces de institución liquidadora, depositaria y de custodia, así como de agente de pago, transferencia y registro para las operaciones celebradas a través de la BMV, eliminando la necesidad de la transferencia física de los valores.

Si bien la Ley del Mercado de Valores prevé la existencia de un mercado extrabursátil, en México no se ha desarrollado un mercado de este tipo.

***Regulación del mercado y requisitos de inscripción***

La Comisión Nacional Bancaria se creó en 1925 para regular la actividad bancaria, mientras que la Comisión Nacional de Valores se creó en 1946 con objeto de regular la actividad en el mercado de valores. En 1995, estas dos entidades se fusionaron para crear la CNBV. La Ley del Mercado de Valores, promulgada en 1975, introdujo importantes cambios estructurales al sistema financiero mexicano, incluyendo la organización de agentes de valores como sociedades anónimas. La Ley del Mercado de Valores establece los requisitos necesarios para que una sociedad se constituya y opere como casa de bolsa, y la autorización correspondiente es otorgada discrecionalmente por la CNBV por resolución de su junta de gobierno. Además de establecer los requisitos para la constitución y operación de las casas de bolsa, la Ley del Mercado de Valores confiere a la CNBV facultades para regular la oferta pública y la cotización de valores, e imponer sanciones por el uso ilegal de información privilegiada y otras violaciones a dicha ley. La CNBV regula el mercado de valores, la BMV y las casas de bolsa a través de una junta de gobierno integrada por 13 miembros.

A partir del 28 de junio de 2006, la Ley del Mercado de Valores exige que las emisoras proporcionen un mayor nivel de protección a sus accionistas minoritarios y establezcan prácticas de gobierno corporativo que se ajusten a las normas internacionales. Dicha protección y dichas prácticas de gobierno corporativo han sido incorporadas a nuestros estatutos.

Para ofrecer valores al público en México, una emisora debe cumplir con ciertos requisitos cuantitativos y cualitativos. Además, únicamente pueden inscribirse en la BMV aquellos valores que se hayan inscrito en el RNV con base en la autorización de la CNBV. Dicha autorización no implica certificación de ningún tipo o la garantía sobre la bondad del valor o la solvencia de la emisora, ni sobre la exactitud de la información presentada a la CNBV.

En marzo de 2003, la CNBV emitió las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes en el mercado de valores. Dichas disposiciones, que abrogaron varias circulares previamente expedidas por la CNBV, proporcionan ahora un solo conjunto de reglas que rigen a las emisoras y la actividad de las mismas, entre otras cosas. Las disposiciones de carácter general de la CNBV fueron reformadas para conformar, por resolución de la CNBV, la Ley del Mercado de Valores, publicada el 6 de septiembre de 2004 y el 22 de septiembre de 2006, y actualizadas el 19 de septiembre de 2008; el 27 de enero, el 22 de julio y el 29 de diciembre de 2009; el 10 de diciembre y el 20 de diciembre de 2010, y el 16 de marzo, el 27 de julio, el 31 de agosto y el 28 de diciembre de 2011.

De conformidad con las disposiciones de carácter general, la BMV debe adoptar los requisitos mínimos para el listado de las acciones de emisoras en México. Dichos requisitos se refieren a cuestiones tales como el historial operativo, la estructura financiera y del capital social de la emisora, así como la distribución accionaria.

Las disposiciones de carácter general también establecen que la BMV debe implementar los requisitos mínimos para que las acciones de las emisoras puedan seguir cotizando en México. Estos requisitos se refieren a cuestiones tales como la situación financiera, los volúmenes mínimos de cotización y la estructura del capital social de las emisoras, entre otros. La BMV revisará el cumplimiento de estos y otros requisitos en forma anual, semestral y trimestral. La BMV debe informar a la CNBV acerca de los resultados de su revisión y, a su vez, dicha información debe divulgarse a los inversionistas. En el supuesto de que una emisora incumpla con alguno de dichos requisitos, la BMV solicitará a dicha emisora que proponga un plan para subsanar la violación. En caso de que la emisora no presente el plan, de que éste no resulte satisfactorio a juicio de la BMV o de que no se presente un grado significativo de avance con respecto a las medidas correctivas, la BMV suspenderá temporalmente la cotización de la serie de acciones de que se trate. Además, en el supuesto de que la emisora no presente dicho plan o deje de seguir el plan propuesto, la CNBV podrá suspender o cancelar la inscripción de las acciones.

Las emisoras están obligadas a presentar a la CNBV y a la BMV sus estados financieros trimestrales no auditados, sus estados financieros anuales auditados y otros informes periódicos. Las emisoras mexicanas están obligadas a presentar la siguiente información a la CNBV:

- un reporte anual preparado de conformidad con los requisitos exigidos por la CNBV, a más tardar el 30 de junio de cada año;
- informes trimestrales, dentro de los 20 días siguientes al cierre de cada uno de los primeros tres trimestres del año y los 40 días siguientes al cierre del cuarto trimestre, y
- reportes actualizados tan pronto como ocurra algún acontecimiento relevante.

En cumplimiento de lo previsto en las disposiciones de carácter general de la CNBV, la BMV reformó su reglamento interno a fin de crear el Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información (SEDI) para

la transmisión de la información que debe presentarse a la BMV. Las emisoras están obligadas a preparar y divulgar su información financiera a través del Sistema de Información Financiera Computarizada (SIFIC). Inmediatamente después de su recepción, la BMV pone a disposición del público inversionista toda la información financiera preparada vía el SIFIC.

Las disposiciones de carácter general de la CNBV y el reglamento interno de la BMV exigen que las emisoras presenten a través del SEDI toda la información relacionada con cualquier acto, acontecimiento o circunstancia que pudieran influir en el precio de sus acciones. Si los valores listados experimentan una inusual volatilidad de precios, la BMV debe requerir a la emisora correspondiente para que informe de inmediato si conoce los motivos de la volatilidad o, si la emisora desconoce los motivos, para que presente una declaración a dicho efecto. Además, la BMV debe solicitar inmediatamente que las emisoras divulguen cualquier información sobre acontecimientos relevantes cuando considere que la información disponible no es suficiente, así como ordenar a las emisoras que aclaren la información divulgada cuando sea necesario. La BMV puede requerir a las emisoras que confirmen o nieguen los acontecimientos relevantes divulgados por terceros si estima que dichos acontecimientos pueden afectar o influir en los valores cotizados. La BMV debe dar a la CNBV aviso inmediato de dichos requerimientos. La CNBV también puede formular cualquiera de dichos requerimientos directamente a las emisoras. Una emisora podría diferir la divulgación de acontecimientos relevantes conforme a ciertas circunstancias, siempre y cuando:

- la emisora implemente las medidas de confidencialidad adecuadas;
- la información esté relacionada con operaciones incompletas;
- no haya información engañosa en relación con acontecimientos relevantes, y
- no se presente una fluctuación inusual en el precio o en el volumen de operación de los valores correspondientes.

La CNBV y la BMV podrían suspender la cotización de los valores de una emisora en caso de que:

- la emisora no divulgue la información relacionada con un acontecimiento relevante, o
- la volatilidad en el precio o el volumen, o bien los cambios en la oferta o la demanda de los valores relevantes no sean consistentes con el comportamiento histórico de los valores de que se trate y ello no pueda explicarse únicamente a través de la información pública disponible conforme a las disposiciones generales de la CNBV.

La BMV debe informar inmediatamente a la CNBV y al público en general sobre la suspensión de la cotización. Una emisora podría solicitar que la CNBV o la BMV levanten la suspensión de la cotización siempre y cuando acredite que las causas que dieron origen a la suspensión han quedado subsanadas y que la emisora se encuentra en total cumplimiento de los requisitos legales aplicables en materia de presentación de la información periódica. En el supuesto de que dicha solicitud se apruebe, la BMV levantará la suspensión de que se trate bajo el esquema de operación que determine. En el supuesto de que la cotización de las acciones de una emisora se haya suspendido durante más de 20 días hábiles y la emisora haya obtenido el levantamiento de la suspensión sin necesidad de realizar una oferta pública, la emisora debe divulgar a través del SEDI las causas que dieron lugar a la suspensión y las razones por las que se levantó la misma antes de reiniciar operaciones.
De manera similar, en el supuesto de que las acciones de una emisora se coticen en la BMV y en uno o varios mercados del exterior, la emisora deberá entregar simultáneamente a la CNBV y a la BMV toda la información exigible en los mercados del exterior de conformidad con las leyes y disposiciones aplicables en dichas jurisdicciones.

Conforme a la Ley del Mercado de Valores,

- los miembros del consejo de administración de una emisora, así como sus principales directivos;

- los titulares del 10% o más de las acciones de una emisora, así como los consejeros y principales directivos de dichos titulares;
- los grupos de personas que tengan influencia significativa dentro de una emisora, y
- cualesquiera otras personas que cuenten con información privilegiada, deben abstenerse de adquirir o enajenar valores de la emisora dentro de los 90 días siguientes a la última venta o compra, respectivamente. Además, cuando los titulares de acciones inscritas en la BMV realicen dentro o fuera de ésta operaciones que impliquen la enajenación de cuando menos 10% pero menos de 30% de las acciones representativas del capital social de la emisora de que se trate, tendrán la obligación de informar acerca de cualquier enajenación a la BMV dentro del día siguiente a la operación.

La Ley del Mercado de Valores señala la necesidad de hacer una oferta pública de compra para las adquisiciones de acciones por más de 30% del capital social de la emisora.

En el supuesto de una posible adquisición de acciones de una empresa que implique que el comprador obtenga el control de la emisora, el posible comprador está obligado a llevar a cabo una oferta pública de compra por el 100% de las acciones representativas del capital social en circulación de la emisora. Estas ofertas públicas de compra deberán realizarse al mismo precio para todos los accionistas que acepten la oferta. El consejo de administración deberá dar su opinión respecto de cualquier oferta de compra dentro de los 10 días posteriores a que se les notifique una oferta de compra.

Además, la Ley del Mercado de Valores exige que los accionistas titulares de 10% o más de las acciones representativas del capital social de una emisora notifiquen a la CNBV cualquier enajenación de acciones.

De conformidad con la actualización a las disposiciones del 27 de enero de 2009, la Compañía debe notificar el día 30 de junio de cada año la tenencia accionaria individual de sus consejeros y directivos que detenten 1% o más del capital social de la Compañía o de cualquier otra tenencia de más de 5% de dicho capital.

***Ley del Mercado de Valores***

Las reformas a Ley del Mercado de Valores, que entraron en vigor el 28 de junio de 2006, establecen, entre otras cosas, que:

- el consejo de administración de las emisoras deberá estar integrado por un mínimo de cinco y un máximo de 21 consejeros, de los cuales cuando menos 25% deben ser independientes;
- las operaciones de partes relacionadas y las operaciones de activos significativos están sujetas a la aprobación del consejo de administración;
- las emisoras deben nombrar y mantener un comité de auditoría y un comité de prácticas societarias, y
- los estatutos de las emisoras deberán contener protecciones para los accionistas minoritarios.

La Ley del Mercado de Valores establece que las emisoras podrán estipular en sus estatutos sociales cláusulas que establezcan medidas tendientes a restringir la adquisición de acciones, así como derechos y protecciones específicos para los accionistas minoritarios, entre otras cosas.

De acuerdo con la Ley del Mercado de Valores, no se permite que las emisoras implementen mecanismos a través de los cuales se ofrezcan al público inversionista, de manera conjunta, acciones ordinarias y, en su caso, de voto restringido o limitado o sin derecho a voto, salvo que estas últimas sean convertibles a ordinarias en un plazo máximo de cinco años. Además, la emisión de acciones de voto limitado o sin derecho a voto no deberá exceder de 25% del capital social que se coloque entre el público inversionista,

a menos que la CNBV amplíe dicho límite.

**a) Estructura Accionaria**

De acuerdo con la información disponible para la Compañía, al 31 de diciembre de 2022, la participación accionaria de nuestros consejeros y ejecutivos es menor al 1% de nuestro capital social.

**i. Accionistas Mayoritarios**

Hasta donde es conocimiento de la Compañía, al 31 de diciembre de 2022, ningún miembro del Consejo de Administración u otro directivo relevante de la Compañía es titular, en lo individual o como grupo, de acciones que representen más del 1% y menos del 10% de las acciones en circulación de Homex.

A la fecha de este reporte, de acuerdo a la información disponible para la celebración de la Asamblea General Ordinaria Anual de la Compañía, las personas físicas o morales, fideicomisos y otros vehículos de inversión que son titulares del 5% o más del capital social de la compañía es como sigue: CI CASA DE BOLSA S.A DE C.V., CASA DE BOLSA FINAMEX, S.A.B. DE C.V.

Los accionistas mayoritarios de la Compañía no tienen derecho a voto diferente o preferente con respecto al número de acciones que poseen.

**b) Comportamiento de la acción en el mercado de valores**

Nuestras acciones iniciaron su cotización en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. desde el 29 de junio de 2004. El 25 de octubre de 2013, la Bolsa Mexicana de Valores informó a la Compañía que la cotización de sus acciones fue suspendida basado en el artículo 45 en relación con las Disposiciones Generales aplicables a los emisores en Mexico emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y por la disposición 10.012.00 y 10.015.01 del reglamento interno de la Bolsa Mexicana de Valores. El día 22 de octubre de 2015 la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V informo que: en virtud de que Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. proporcionó a través de EMISNET su información financiera faltante del cuarto trimestre 2013 al segundo trimestre 2015, incluyendo la información financiera dictaminada correspondiente al año 2014, cumpliendo con lo establecido en las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo previsto por la disposición 10.015.02 de su Reglamento Interior, la Bolsa de Valores procedió a levantar la suspensión de la cotización de los valores identificados con clave de cotización HOMEX "*" el día 23 de octubre de 2015.

La tabla siguiente presenta, para los periodos indicados, los precios trimestrales y mensuales, máximos y mínimos al cierre, de nuestras acciones:

| Indicadores relevantes de la acción 2018 - 2022 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Precio Max | 0.610 | 0.207 | 0.091 | 0.086 | 0.055 |
| Precio Min | 0.053 | 0.068 | 0.042 | 0.017 | 0.025 |
| Precio Cierre | 0.149 | 0.090 | 0.041 | 0.054 | 0.027 |
| Volumen | 8,075,561 | 6,084,887 | 48,178,483 | 19,009,486 | 2,371,216 |

| Indicadores relevantes de la acción 2021 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 1T | 2T | 3T | 4T |
| Precio Max | 0.040 | 0.032 | 0.086 | 0.067 |
| Precio Min | 0.031 | 0.017 | 0.019 | 0.046 |
| Precio Cierre | 0.031 | 0.019 | 0.069 | 0.054 |
| Volumen | 26,477,679 | 27,471,949 | 15,607,905 | 7,015,859 |

| Indicadores relevantes de la acción 2022 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 1T | 2T | 3T | 4T |
| Precio Max | 0.055 | 0.044 | 0.035 | 0.031 |
| Precio Min | 0.041 | 0.033 | 0.026 | 0.025 |
| Precio Cierre | 0.043 | 0.038 | 0.027 | 0.027 |
| Volumen | 18,969,680 | 2,022,317 | 1,759,418 | 2,152,222 |

| Indicadores relevantes de la acción (octubre 2022- marzo 2023) | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Oct | Nov | Dic | Ene | Feb | Marzo |
| Precio Max | 0.0300 | 0.0310 | 0.0280 | 0.0270 | 0.0260 | 0.0250 |
| Precio Min | 0.0250 | 0.0270 | 0.0260 | 0.0250 | 0.0240 | 0.0190 |
| Precio Cierre | 0.0300 | 0.0270 | 0.0270 | 0.0260 | 0.0240 | 0.0200 |
| Volumen | 3,429,030 | 1,964,403 | 1,054,288 | 1,021,658 | 487,683 | 746,863 |

Fuente: Yahoo Finance

### c) Formador de Mercado

No aplica este apartado de formador de mercado

## 6. PERSONAS RESPONSABLES

### a) Equipo Administrativo

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente reporte anual, para el ejercicio 2021, el cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Así mismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a errores a inversionistas."

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.**

**JOSÉ ALBERTO BAÑOS LOPEZ**
DIRECTOR GENERAL

**MARIO ISRAEL COLIN MIRANDA**
DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

**RIGEL ORTIZ FERNÁNDEZ**
DIRECTOR JURÍDICO

Culiacán, Sinaloa a 28 de abril de 2023

**b) Auditor Externo**

mazars

Av. Américas 1536, Piso 2-D
Col. Chapultepec Country,
C.P. 44620 Guadalajara
Jalisco, México

Tel: +52 (33) 2303 8664
www.mazars.mx

## Declaración del Auditor Externo

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, sub-numeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros consolidados dictaminados de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (la "Compañía") al 31 de diciembre de 2022 y por el año terminado en esa fecha, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

> "El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2022 y por el año terminado en esa fecha, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 25 de abril de 2023, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria.
>
> Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoria realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.
>
> No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el presente Reporte Anual que no provenga de los estados financieros consolidados por el dictaminado."

Atentamente,
Mazars Auditores, S. de R. L. de C. V.

C.P.C. Jorge Villanueva Salas
Socio a cargo de la auditoría

**c) Informe Anual del Comité de Auditoria**

**Ejercicio 2022**

## DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
### INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES DEL COMITÉ DE AUDITORIA POR EL EJERCICIO DE 2022

Ciudad de México, a 27 de abril de 2023

**Al H. Consejo de Administración:**

En cumplimiento con las recomendaciones del Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo y de las obligaciones establecidas en la Ley del Mercado de Valores, y el Reglamento del Comité de Auditoría de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., nos permitimos informales lo siguiente:

1. Analizamos y aprobamos, informando al Consejo de Administración que los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 de la Sociedad, fueron preparados utilizando las Normas Internacionales de Información Financiera al igual que el año anterior.

2. Evaluamos los controles establecidos por la administración para la detección, medición, registro, evaluación y control de los riesgos de la Compañía más importantes, así como para la implementación de medidas de seguimiento que aseguren su eficiente funcionamiento.

3. Aprobamos los informes del departamento jurídico de Homex, para asegurar que la Compañía cumple debidamente con las disposiciones legales, así como la revelación oportuna de cualquier contingencia y/o evento relevante.

4. Llevamos a cabo reuniones del Comité y la Administración para mantenernos informados de la marcha de la Sociedad así como las actividades y eventos relevantes o poco usuales. También nos reunimos con los auditores externos e internos, para comentar el desarrollo de su trabajo, limitaciones que pudieran haber tenido y facilitar cualquier comunicación privada que desearan tener con el Comité.

5. El Presidente del Comité de Auditoría reportó trimestralmente al Consejo de Administración, las actividades que se desarrollaron.

6. Consideramos y evaluamos lo relacionado con las observaciones relevantes formuladas por los auditores externos respecto de la contabilidad, las políticas para las operaciones con partes relacionadas, los controles internos y temas de coordinación administrativa.

7. Realizamos el seguimiento de los acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración relacionados con el Comité de Auditoría.

1

Con base en el trabajo realizado, opinamos que las políticas y criterios contables y de información seguidas por la sociedad son adecuados y suficientes y han sido aplicados consistentemente, por lo que la información presentada por el Director General al Consejo de Administración refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022.

Debido a lo anterior, recomendamos al Consejo de Administración someta para su aprobación de la Asamblea de Accionistas los Estados Financieros de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. al 31 de diciembre de 2022.

Por consiguiente, con el presente, damos cumplimiento a la obligación prevista en la Ley del Mercado de Valores y en los Estatutos y Reglamento del Consejo de Administración de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.

Luis Armas Rousse
Presidente del Comité de Auditoria de
**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. de C.V.**

El suscrito, en mi carácter de Secretario no-miembro del Consejo de Administración de Desarrolladora Homex, S.A.B de C.V., certifico que la presente es copia fiel del Informe de Actividades del Comité de Auditoria correspondiente al ejercicio social concluido al 31 de diciembre de 2022, presentado en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2023.

Atentamente,

Rigel Ortiz Fernández
Secretario no-miembro del Consejo de Administración
Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.

**Ejercicio 2021**

## DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
### INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES DEL COMITÉ DE AUDITORIA POR EL EJERCICIO DE 2021

Ciudad de México, a 27 de abril de 2022

**Al H. Consejo de Administración:**

En cumplimiento con las recomendaciones del Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo y de las obligaciones establecidas en la Ley del Mercado de Valores, y el Reglamento del Comité de Auditoría de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., nos permitimos informales lo siguiente:

1. Analizamos y aprobamos, informando al Consejo de Administración que los estados financieros al 31 de diciembre de 2021 de la Sociedad, fueron preparados utilizando las Normas Internacionales de Información Financiera al igual que el año anterior.

2. Revisamos, en conjunto con el Consejo de Administración, Comité de Practicas Societarias y Compensaciones así como con el equipo directivo de la Sociedad la operación para la desincorporación de ciertas subsidiarias cuyo objetivo es la simplificación de la estructura corporativa de Homex. Así como la revisión del estado que guarda el sistema de control interno de la Compañía.

3. Aprobamos los informes del departamento jurídico de Homex, para asegurar que la Compañía cumple debidamente con las disposiciones legales, así como la revelación oportuna de cualquier contingencia y/o evento relevante.

4. Mantuvimos sesiones de trabajo con el Auditor Externo, y con los funcionarios de la Compañía que consideramos pertinentes para la realización de nuestras revisiones.

5. Consideramos y evaluamos lo relacionado con las observaciones relevantes formuladas por los auditores externos respecto de la contabilidad, las políticas para las operaciones con partes relacionadas, los controles internos y temas de coordinación administrativa.

6. Realizamos el seguimiento de los acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración relacionados con el Comité de Auditoría.

Con base en el trabajo realizado, opinamos que las políticas y criterios contables y de información seguidas por la sociedad son adecuados y suficientes y han sido aplicados consistentemente, por lo que la información presentada por el Director General al Consejo de Administración refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021.

1

Debido a lo anterior, recomendamos al Consejo de Administración someta para su aprobación de la Asamblea de Accionistas los Estados Financieros de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. al 31 de diciembre de 2021.

Por consiguiente, con el presente, damos cumplimiento a la obligación prevista en la Ley del Mercado de Valores y en los Estatutos y Reglamento del Consejo de Administración de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.

Luis Armas Rousse
Presidente del Comité de Auditoria de
**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. de C.V.**

El suscrito, en mi carácter de Secretario no-miembro del Consejo de Administración de Desarrolladora Homex, S.A.B de C.V., certifico que la presente es copia fiel del Informe de Actividades del Comité de Auditoria correspondiente al ejercicio social concluido al 31 de diciembre de 2021, presentado en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2022.

Atentamente,

Rigel Ortiz Fernández
Secretario no-miembro del Consejo de Administración
Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.

**Ejercicio 2020**

# DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.

## INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES DEL COMITÉ DE AUDITORIA POR EL EJERCICIO DE 2020

Ciudad de México, a 28 de abril de 2021

**Al H. Consejo de Administración:**

En cumplimiento con las recomendaciones del Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo y de las obligaciones establecidas en la Ley del Mercado de Valores, y el Reglamento del Comité de Auditoría de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., nos permitimos informales lo siguiente:

1. Analizamos y aprobamos, informando al Consejo de Administración que los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 de la Sociedad, fueron preparados utilizando las Normas Internacionales de Información Financiera al igual que el año anterior.

2. Revisamos el estado que guarda el sistema de control interno de la Compañía, observando que se están actualizando los procedimientos de control a cumplir, y se está avanzando con la depuración de cuentas contables para tener un valor certero de sus activos.

3. Durante 2020 la compañía realizó la contratación de un nuevo Director de Finanzas de la Sociedad y se fortaleció el área contable y fiscal con nuevas contrataciones.

4. Aprobamos los informes de los abogados externos e internos para asegurar que la Compañía cumple debidamente con las disposiciones legales, así como la revelación oportuna de cualquier contingencia. Igualmente tuvimos sesiones de trabajo con el Auditor Externo, y con los funcionarios que consideramos adecuados de la administración.

5. Consideramos y evaluamos lo relacionado con las observaciones relevantes formuladas por los auditores externos respecto de la contabilidad, las políticas para las operaciones con partes relacionadas, los controles internos y temas de coordinación administrativa.

6. Realizamos el seguimiento de los acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración relacionados con el Comité de Auditoría.

Con base en el trabajo realizado, opinamos que las políticas y criterios contables y de información seguidas por la sociedad son adecuados y suficientes y han sido aplicados consistentemente, por lo que la información presentada por el Director General al Consejo de Administración refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020.

Debido a lo anterior, recomendamos al Consejo de Administración someta para su aprobación de la Asamblea de Accionistas los Estados Financieros de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. al 31 de diciembre de 2020.

Por consiguiente, con el presente, damos cumplimiento a la obligación prevista en la Ley del Mercado de Valores y en los Estatutos y Reglamento del Consejo de Administración de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.

Luis Armas Rousse

Presidente del Comité de Auditoria de
**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. de C.V.**

La suscrita, en mi carácter de Secretario no-miembro del Consejo de Administración de Desarrolladora Homex, S.A.B de C.V., certifico que la presente es copia fiel del Informe de Actividades del Comité de Auditoria correspondiente al ejercicio social concluido al 31 de diciembre de 2020, presentado en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas celebrada el 29 de abril de 2021.

Atentamente,

Rigel Ortiz Fernández
Secretario no-miembro del Consejo de Administración
Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.

## 7) ANEXOS

**a) Estados financieros consolidados e Informe del auditor independiente Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V y Compañías subsidiarias 31 de diciembre de 2022 y 2021**

Av. Américas 1536 – Piso 2-D
Col. Chapultepec Country, C.P. 44620
Guadalajara, Jalisco, México

# Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias

## Estados financieros consolidados dictaminados

31 de diciembre de 2022 y 2021

# Contenido


| | Página |
|---|---|
| Informe del auditor independiente | 1 - 5 |
| Estados consolidados de situación financiera | 6 |
| Estados consolidados de resultados | 7 |
| Estados consolidados de resultado integral | 8 |
| Estados consolidados de cambios en el capital contable | 9 |
| Estados consolidados de flujos de efectivo | 10 |
| 1. Descripción del negocio e información corporativa | 11 |
| 2. Bases de preparación y declaración de cumplimiento con las Normas Internacionales de Información Financiera. | 13 |
| 3. Adopción de nuevos pronunciamientos | 15 |
| 4. Principales políticas contables | 17 |
| 5. Efectivo y equivalentes de efectivo | 27 |
| 6. Inventarios | 28 |
| 7. Pagos anticipados | 28 |
| 8. Otros activos circulantes | 28 |
| 9. Maquinaria y equipo | 29 |
| 10. Instrumentos financieros | 30 |
| 11. Cuentas por pagar | 31 |
| 12. Beneficios a empleados | 31 |
| 13. Capital contable | 32 |
| 14. Información por segmentos | 34 |

15. Gastos de operación 36
16. Otros ingresos, neto 36
17. Gastos por intereses y comisiones 37
18. Impuestos a la utilidad 37
19. Otros impuestos por pagar 38
20. Compromisos y contingencias 38
21. Objetivos y políticas de administración de riesgos financieros 39
22. Empresa en funcionamiento 42
23. Eventos subsecuentes 42

Av. Américas 1536 – Piso. 2-D
Col. Chapultepec Country, C.P. 44620
Guadalajara, Jalisco, México

# Informe de los auditores independientes

Señores Accionistas y Consejo de Administración de
Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y subsidiarias

(Importes en miles de pesos)

***Opinión***

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (la Compañía), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y los estados consolidados de resultados, de utilidad integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo, correspondientes al año que terminó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2022, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo Emisor de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board, por sus siglas en inglés).

***Fundamento de nuestra opinión***

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *"Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados"* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables en México a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

mazars

***Incertidumbre material de empresa en funcionamiento***

Como se menciona en la Nota 22 a los estados financieros consolidados adjuntos, después de la salida del concurso mercantil en octubre de 2015, la Compañía enfrentó diversos retos para que sus operaciones tuvieran un ritmo normalizado. A partir de 2018, la Compañía logró reactivar de manera sostenida sus operaciones al mismo tiempo que ha mejorado el margen de sus proyectos a través de la implementación de diversas estrategias; de 2019 a 2021 llevó a cabo la reestructuración de ciertos pasivos y realizó la venta de activos no estratégicos, lo que le permitió tener flujos de efectivo adicionales a los generados por la operación de sus proyectos. Asimismo, a lo largo de los últimos tres años ha celebrado una serie de contratos bajo el nuevo modelo de negocios, iniciado hacia finales de 2019, generando nuevos ingresos por servicios de construcción y servicios de comercialización, con un requerimiento de inversión no intensivo, un menor riesgo, que permite generar flujo de efectivo positivo sin recurrir a financiamiento con costo. Sin embargo, su continuidad como empresa en funcionamiento en el futuro previsible dependerá del éxito de la consolidación del nuevo modelo de negocio, buscando mantener operaciones rentables que le permitan hacer frente a sus retos y compromisos, así como revertir sus pérdidas acumuladas, y lograr un balance sano a través del apoyo económico de sus accionistas y otros proveedores de financiamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con este asunto.

***Otros asuntos***

Los estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2021 y por el año que terminó en dicha fecha, fueron auditados por otro auditor, que expresó una opinión sin salvedades sobre ellos el 25 de abril de 2022.

***Cuestiones clave de la auditoria***

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

Hemos determinado que los asuntos que se describen a continuación corresponden a las cuestiones clave de la auditoría a incluir en nuestro informe.

**-Ingresos y costos por servicios integrales para el desarrollo de viviendas-**

En 2022, derivado de los contratos de servicios integrales para el desarrollo de viviendas, la Compañía reconoció ingresos y costos por estos servicios por $808,944 y $756,459, respectivamente, los cuales representan el 83% del total de los ingresos y el 89% del total del costo de ventas, respectivamente; debido a la importancia de estos conceptos se consideraron en su conjunto como una cuestión clave. Nuestros procedimientos de auditoría con respecto a este asunto clave incluyeron, entre otros, los siguientes:

- Entrevistas con la Administración para obtener un adecuado entendimiento y comprensión de los
- controles establecidos para el reconocimiento de estos ingresos y su correspondiente costo.
- Revisión de los contratos por servicios de construcción y otra documentación soporte.
- Pruebas de detalle sobre las transacciones de ingresos y costos por servicios de construcción.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoria antes descritos no arrojaron ajustes particulares a las cifras auditadas en los rubros aplicables de los estados financieros consolidados.

**-Inventarios de terrenos y obras en proceso-**

Derivado del propio giro dentro del sector en que opera la Compañía el rubro de inventarios de terrenos y obras en proceso es considerado como cuestión clave. Nuestros procedimientos de auditoría sobre estos rubros incluyeron, entre otros, los siguientes:

- Entrevistas con la Administración para obtener un adecuado entendimiento y comprensión de los controles establecidos para los rubros de inventarios y costo de ventas.
- Pruebas de inspección física de obras en proceso significativas.
- Comprobación de la razonabilidad de los traspasos realizados al costo de ventas con motivo de las casas vendidas, y
- Valuación de partidas de obras en proceso.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoria antes descritos no arrojaron ajustes particulares a las cifras auditadas en los rubros aplicables de los estados financieros consolidados.

**-Deterioro de activos de larga duración-**

Hemos identificado la revisión de los activos de larga duración como cuestión clave de auditoría, debido principalmente a que las pruebas de deterioro involucran la aplicación de juicios y estimaciones significativas por parte de la administración de la Compañía, además de la relevancia del saldo de este rubro en los estados financieros consolidados.

Realizamos los siguientes procedimientos de auditoría:

- Entrevistas con la Administración para obtener un adecuado entendimiento y comprensión de los controles establecidos para la valuación de los activos de larga duración.
- Validamos las estimaciones de vidas útiles, métodos de depreciación y determinación de valores residuales, en su caso, para determinar su idoneidad con respecto a las condiciones actuales del negocio y las prácticas comunes de industria.
- Analizamos las proyecciones de flujo de efectivo, márgenes operativos, margen de utilidad antes de resultado financiero, impuestos, depreciación y amortización (“UAFIDA” o “EBITDA”, por sus siglas en inglés), y en general los supuestos incluidos en dichas proyecciones, en busca de situaciones que pudieran mostrar indicios de deterioro en los activos de larga duración.
- Probamos la exactitud aritmética e integridad del archivo antes descrito.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoria antes descritos no arrojaron ajustes particulares a las cifras auditadas en los rubros aplicables de los estados financieros consolidados.

***Información adicional de los estados financieros consolidados y del informe del auditor***

La Administración de la Compañía es responsable de la información adicional presentada. Dicha información comprende la que está incorporada en el Reporte Anual de la Compañía correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2022, y que está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones. Dicho Reporte Anual se emitirá con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubre la información adicional y no expresamos algún tipo de conclusión de aseguramiento, ni opinión, sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de la Compañía, nuestra responsabilidad consiste en leer la información adicional cuando se encuentre disponible, y evaluar si dicha información es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante nuestra auditoría, o que parezca contener un error material por otras circunstancias. Si al leer y evaluar la información adicional, que aún no hemos recibido, concluimos que hay un error material en la misma, tendríamos que reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la Compañía.

***Responsabilidad de la administración de la Compañía y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros consolidados***

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

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según aplique, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando el postulado básico de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de suspender sus operaciones, o bien, que no exista otra alternativa realista de continuar como tal.

Los encargados del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de la información financiera de la Compañía.

***Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados***

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA detecte en todo momento una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma acumulada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos, en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Compañía de conformidad con la NIA 600, *Auditoría de estados financieros de grupos*. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos con los responsables de la administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de comunicarles todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente afecten nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los encargados del gobierno de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y subsidiarias, determinamos los que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría.

**Mazars Auditores, S. de R.L. de C.V.**

C.P.C. Jorge Villanueva Salas
Socio

***Guadalajara, Jalisco***
***25 de abril de 2023***

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**
**Estados consolidados de situación financiera**
**Al 31 de diciembre de 2022 y 2021**
(Cifras en miles de pesos)

| | Nota | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| **Activo** | | | |
| *Circulante:* | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 5 | $ **39,121** | $ 27,969 |
| Clientes, neto | | **99,822** | 54,682 |
| Inventarios | 6 | **149,053** | 152,213 |
| Pagos anticipados | 7 | **200,951** | 194,494 |
| Otros activos circulantes | 8 | **108,651** | 68,994 |
| Total del activo circulante | | **597,598** | 498,352 |
| *No circulante:* | | | |
| Efectivo restringido | 5 | **-** | 878 |
| Terrenos para futuros desarrollos | 6 | **329,245** | 341,954 |
| Maquinaria y equipo, neto | 9 | **214,769** | 230,019 |
| Depósitos en garantía | | **14,767** | 12,199 |
| Total del activo no circulante | | **558,781** | 585,050 |
| Total del activo | | $ **1,156,379** | $ 1,083,402 |
| **Pasivo y capital contable** | | | |
| Pasivo | | | |
| *Circulante:* | | | |
| Deuda a corto plazo | 10.2 | $ **136,127** | $ 53,792 |
| Cuentas por pagar | 11 | **150,873** | 152,105 |
| Anticipos de clientes | | **353,718** | 275,941 |
| Otros impuestos por pagar | 19 | **260,760** | 271,117 |
| Total de pasivo circulante | | **901,478** | 752,955 |
| *No circulante:* | | | |
| Deuda a largo plazo | 10.2 | **7,000** | 22,653 |
| Cuentas por pagar | 11 | **147,862** | 209,113 |
| Beneficios a empleados | 12 | **3,105** | 2,930 |
| Total de pasivo no circulante | | **157,967** | 234,696 |
| Total del pasivo | | **1,059,445** | 987,651 |
| Capital contable | | | |
| Capital social | 13 | **7,180,489** | 7,170,073 |
| Prima en venta de acciones | | **2,089,120** | 2,089,120 |
| Acciones en tesorería | | **(11,519)** | (11,519) |
| Reserva legal | | **85,088** | 85,088 |
| Pérdidas acumuladas | | **(9,242,199)** | (9,227,930) |
| Otras cuentas de capital | | **473** | 152 |
| Capital atribuible a los accionistas de la controladora | | **101,452** | 104,984 |
| Participación no controladora | | **(4,518)** | (9,233) |
| Total del capital contable | | **96,934** | 95,751 |
| Total del pasivo y capital contable | | $ **1,156,379** | $ 1,083,402 |

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

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**
**Estados consolidados de resultados**
**Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021**
(Cifras en miles de pesos)

| | Nota | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| *Ingresos:* | | | |
| Servicios integrales para el desarrollo de viviendas | | $ **808,944** | $ 797,413 |
| Diseño de proyectos y otros | | **103,810** | 42,566 |
| Venta de viviendas | | **64,376** | 241,583 |
| | | **977,130** | 1,081,562 |
| *Costos de venta:* | 6 | | |
| Servicios integrales para el desarrollo de vivienda | | **756,459** | 730,783 |
| Venta de viviendas | | **50,260** | 190,359 |
| Otros | | **47,245** | 29,631 |
| | | **853,964** | 950,773 |
| Utilidad bruta | | **123,166** | **130,789** |
| Gastos de operación | 15 | **(134,155)** | (122,828) |
| Otros ingresos, neto | 16 | **13,152** | 331,852 |
| Gastos por intereses y comisiones | 17 | **(19,030)** | (91,018) |
| Ingresos por intereses | | **14,306** | 332 |
| Utilidad cambiaria, neta | | **154** | 964 |
| (Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad | | **(2,407)** | 250,091 |
| Impuestos a la utilidad | 18 | **-** | 5,544 |
| (Pérdida) utilidad neta de operaciones continuas | | **(2,407)** | 244,547 |
| Operaciones discontinuas por venta de subsidiarias | | **-** | 911,538 |
| (Pérdida) utilidad neta consolidada del año | | $ **(2,407)** | $ 1,156,085 |
| *Atribuible a:* | | | |
| Participación controladora | | $ **(7,122)** | $ 1,158,807 |
| Participación no controladora | | **4,715** | (2,722) |
| | | $ **(2,407)** | $ **1,156,085** |
| Promedio ponderado de acciones en circulación (miles) | | **7,832,450** | 801,535 |
| Utilidad básica y diluida por acción de la participación controladora | | $ **(0.01)** | $ 1.45 |

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

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**
**Estados consolidados de resultado integral**
**Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021**
(Cifras en miles de pesos)

| | Nota | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| (Pérdida) utilidad neta consolidada del año | | $ **(2,407)** | $ 1,156,085 |
| *Partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados:* | | | |
| Remedición de las obligaciones por beneficios post-empleo | 12 | **321** | (1,029) |
| (Pérdida) utilidad integral consolidada del año | | $ **(2,086)** | $ 1,155,056 |
| *Atribuible a:* | | | |
| Participación controladora | | $ **(6,801)** | $ 1,157,778 |
| Participación no controladora | | **4,715** | (2,722) |
| | | $ **(2,086)** | $ 1,155,056 |

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

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**
**Estados consolidados de cambios en el capital contable**
**Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021**
(Cifras en miles de pesos)

| | Capital social | Prima en venta de acciones | Acciones en tesorería | Reserva legal | Pérdidas acumuladas | Otras cuentas de capital | (Déficit) capital contable participación controladora | Déficit participación no controladora | Total (déficit) capital contable |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Saldos al 1 de enero de 2021 | $ 6,703,415 | $ 2,089,120 | $ (11,519) | $ 85,088 | $ (10,386,737) | $ 1,181 | $ (1,519,452) | $ (6,511) | $ (1,525,963) |
| Incremento en el capital social | 466,658 | - | - | - | - | - | 466,658 | - | 466,658 |
| Utilidad integral | - | - | - | - | 1,158,807 | (1,029) | 1,157,778 | (2,722) | 1,155,056 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2021 | $ 7,170,073 | $ 2,089,120 | $ (11,519) | $ 85,088 | $ (9,227,930) | $ 152 | $ 104,984 | $ (9,233) | $ 95,751 |
| Incremento en el capital social, ver notas 4 n) y 13 a) | **10,416** | - | - | - | **(7,147)** | - | **3,269** | - | **3,269** |
| Pérdida integral | - | - | - | - | **(7,122)** | **321** | **(6,801)** | **4,715** | **(2,086)** |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2022** | **$ 7,180,489** | **$ 2,089,120** | **$ (11,519)** | **$ 85,088** | **$ (9,242,199)** | **$ 473** | **$ 101,452** | **$ (4,518)** | **$ 96,934** |

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

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**
**Estados consolidados de flujos de efectivo**
**Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021**
(Cifras en miles de pesos)

| | Nota | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| **Actividades de operación** | | | |
| (Pérdida) utilidad neta consolidada | | $ **(2,407)** | $ 1,156,085 |
| *Ajustes de partidas que no generan flujos de efectivo:* | | | |
| Depreciación y amortización | 9 | **29,562** | 23,562 |
| Costo de obra no capitalizable | 16 | **94,775** | 68,189 |
| Intereses a favor | | **(14,306)** | (332) |
| Intereses a cargo | 17 | **19,029** | 89,966 |
| Actualización de provisiones de impuestos | 16 | **(27,419)** | 95,019 |
| Dación en pago | 16 | **-** | (380,410) |
| Fluctuación cambiaria no realizada | | **(154)** | (964) |
| Efecto neto de obligaciones laborales | 12 | **496** | (797) |
| Provisión por material de lento movimiento | 16 | **1,715** | (9,762) |
| | | **101,291** | 1,040,556 |
| *Cambios en el capital de trabajo - (Incremento) disminución:* | | | |
| Cuentas por cobrar, neto | | **(47,332)** | (19,918) |
| Inventarios y terrenos para futuros desarrollos | | **(80,621)** | 154,144 |
| Otros activos | | **8,653** | (2,981) |
| Pagos anticipados | | **(6,457)** | (178,168) |
| Intereses cobrados | | **14,306** | 332 |
| *Cambios en el capital de trabajo - Incremento (disminución):* | | | |
| Cuentas por pagar | | **(64,158)** | (568,167) |
| Anticipo de clientes | | **77,777** | 21,844 |
| Impuestos por pagar | | **17,062** | 19,678 |
| Flujos neos de efectivo de actividades de operación | | **20,521** | 467,320 |
| **Actividades de inversión** | | | |
| Ingresos por venta de maquinaria y equipo | | **4,445** | 585 |
| Adquisición de maquinaria y equipo | 9 | **(16,565)** | (2,646) |
| Préstamos otorgados | | **(50,000)** | (25,169) |
| Venta de subsidiarias | | **-** | (911,538) |
| Flujos netos de efectivo de actividades de inversión | | **(62,120)** | (938,768) |
| **Actividades de financiamiento** | | | |
| Préstamos obtenidos | | **125,747** | 238,865 |
| Pago de préstamos bancarios | | **(61,070)** | (200,905) |
| Intereses pagados | | **(15,116)** | (46,959) |
| Pago de arrendamientos | | **(79)** | (354) |
| Incremento en el capital social | | **3,269** | 466,658 |
| Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento | | **52,751** | 457,305 |
| Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo | | **11,152** | (14,143) |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año | 5 | **27,969** | 42,112 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año | | $ **39,121** | $ 27,969 |

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

## 1. Descripción del negocio e información corporativa

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y subsidiarias ("Desarrolladora Homex" o 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.

Desde 2020, la Compañía adoptó un nuevo modelo de negocios denominado "Servicios integrales para el desarrollo de vivienda" en donde la Compañía presta sus servicios de construcción y comercialización a terceros inversionistas. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 los ingresos bajo este esquema representaron el 83% y 74%, respectivamente, del total de los ingresos de la Compañía.

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.

Por los periodos de doce meses terminados el 31 diciembre de 2022 y 2021, el financiamiento hipotecario en la venta de viviendas tuvo las siguientes fuentes: INFONAVIT (44% y 58%, respectivamente) FOVISSSTE (8% y 6%, respectivamente), otras fuentes (48% y 35%, respectivamente).

A pesar de que durante los años 2022 y 2021 hubo limitaciones sobre la operación de varios sectores económicos y productivos (véase Nota 1a), no se sucedieron eventos que pusieran en riesgo la continuidad operacional de la Compañía, y tampoco hubo cambios relevantes en los procesos operativos, ya que se implementaron las medidas sanitarias correspondientes lo que permitieron la operación diaria de la Compañía. A la fecha de emisión de los estados financieros se han liberado las actividades en todos los sectores económicos y productivos ya que no se prevé otro confinamiento como el del año 2020.

### 1a. Impacto del COVID-19 en la Compañía

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la 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 año 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.

La anterior situación dio la oportunidad de acelerar la implementación del nuevo modelo de negocio que a partir de ese año incluye tres esquemas: 1) aportación de terreno o proyecto, 2) continuación de un proyecto inconcluso, y 3) proyectos nuevos.

Este nuevo 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.

En 2022 y 2021 la Compañía continuó explorando oportunidades para desarrollar proyectos propios con el objetivo de tener un portafolio balanceado entre proyectos de servicios integrales para el desarrollo de vivienda y proyectos propios, así como una diversificación geográfica adecuada.

A pesar de que durante los años 2022 y 2021 hubo limitaciones sobre la operación de varios sectores económicos y productivos, no se sucedieron eventos que pusieran en riesgo la continuidad operacional de la Compañía y tampoco hubo cambios relevantes en los procesos operativos, ya que se implementaron las medidas sanitarias correspondientes, lo que permitieron la operación diaria de la Compañía.

**1b. Efectos de la reforma laboral**

El 23 de abril de 2021 se publicó el decreto que modifica diversas leyes federales, prohibiendo la subcontratación de personal y permitiendo únicamente la subcontratación de servicios especializados o de ejecución de obra especializada que no formen parte del objeto social de la beneficiaria de estos, siempre que el contratista esté registrado en el padrón público que para tales efectos se estableció; asimismo. estas modificaciones contemplan un límite máximo para el pago de la participación de los trabajadores en las utilidades (PTU), correspondiente al monto mayor entre el equivalente a tres meses de salario del trabajador o el promedio pagado por concepto de PTU en los últimos tres años.

La aplicación de dicho decreto no tuvo efectos materiales en los estados financieros de la Compañía.

**1c. Desincorporación por venta de subsidiarias**

El 29 de diciembre de 2021, Desarrolladora Homex y Opción Homex, S.A. de C.V., concluyeron un contrato de compraventa con ServiCoNal, S.A.P.I. de C.V. (“Los Compradores”), que fue pactado inicialmente el 27 de diciembre de 2018, mediante el cual se concretó la desincorporación de nueve subsidiarias a través de la venta del total de las acciones de Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V. (“PICSA”) dado que PICSA era propietaria de la totalidad menos una o de un interés minoritario no significativo, de las acciones y partes sociales representativas del capital social de las empresas denominadas: 1) Desarrolladora de Casas del Noroeste, S.A. de C.V., 2) CT Loreto, S. de R.L. de C.V., 3) Opción Homex, S.A. de C.V., 4) Casas Beta del Noroeste, S. de R.L. de C.V., 5) Administradora Picsa, S.A. de C.V., 6) Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V. (a su vez titular de la totalidad menos una o un interés minoritario no significativo de, las acciones representativas del capital social de 7) Promotora Residencial Huehuetoca, S.A. de C.V. (50 % de participación) y 8) Súper Abastos Centrales y Comerciales, S.A. de C.V.

A través de esta operación la Compañía tendrá una estructura corporativa más simple, la cual, entre otros beneficios, permitirá reflejar una posición financiera más sólida al mismo tiempo que ayudará a la consolidación del nuevo modelo de negocio de la Compañía para la prestación de servicios integrales para el desarrollo y venta de viviendas de interés social, vivienda media y residencial. Los ingresos, gastos, ganancias y pérdidas relacionadas con la venta de este grupo de subsidiarias ascienden a $911,538 y se presentan en el rubro de “Operaciones discontinuas por venta de subsidiarias” en los estados consolidados de resultados adjuntos.

A la fecha de la venta, los valores en libros de los activos netos, la contraprestación recibida y los costos de la transacción fueron los siguientes:

| | | **Valores en libros 29 de diciembre 2021** |
|---|---|---|
| **Activos** | | |
| Equivalentes de efectivo | $ | (1,033) |
| Cuentas por cobrar | | 3,097 |
| Terrenos y obra en proceso | | 1,577,808 |
| Otros activos circulantes | | 107,934 |
| Otros activos no circulantes | | 49,110 |
| **Total de activos** | $ | 1,736,916 |
| **Pasivos** | | |
| Deuda | $ | 333,047 |
| Cuentas por pagar | | 1,072,240 |
| Otros pasivos circulantes | | 1,206,315 |
| Otros pasivos no circulantes | | 12,698 |
| **Total de pasivos** | $ | 2,624,300 |
| **Activos netos** | $ | (887,384) |
| Contraprestación en efectivo | | (31,954) |
| Costos de la transacción netos | | 7,800 |
| **Utilidad en venta de subsidiarias** | $ | (911,538) |

De acuerdo con el contrato de compraventa de fecha 27 de diciembre de 2018, Desarrolladora Homex se obliga a sacar en paz y a salvo e indemnizar a ServiCoNal, S.A.P.I. de C.V., PICSA y/o las subsidiarias de PICSA y a cada uno de sus respectivos funcionarios, consejeros, empleados, accionistas, agentes, administradores y representantes, designados o cesionarios (las "Partes Indemnizadas de ServiCoNal "), así como a mantenerlos en paz y a salvo de cualquier daño, perjuicio, pérdida, responsabilidad, menoscabo, reclamación, erogación, contingencia en general o gasto, incluyendo gastos y honorarios legales razonables (conjuntamente las "Pérdidas"), que dichas Partes Indemnizadas de ServiCoNal, sufran o incurran de cualquier falsedad de las declaraciones de las vendedoras contenidas en el citado contrato, o de cualquier litigio, procedimiento administrativo, judicial o arbitral que se haya resuelto, iniciado o notificado a la vendedoras con anterioridad a la fecha de firma del contrato, que no haya sido divulgada o declarada en el mismo, así como por cualesquiera gastos, honorarios, u otros pagos incurridos o adeudados por las vendedoras con motivo de la celebración del contrato. Estas obligaciones de indemnización y de mantener en paz y a salvo a cualquier parte y, consecuentemente la parte que deba indemnizar quedará liberada de dicha obligación de acuerdo con las reglas de prescripción aplicables.

**2. Bases de preparación y declaración de cumplimiento con las Normas Internacionales de Información Financiera.**

Los estados financieros consolidados, que se acompañan, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés) y sus interpretaciones (CINIIF o IFRIC por sus siglas en inglés) emitidas por el *International Accounting Standards Board* (IASB). Así mismo, dichos estados financieros consolidados han sido preparados bajo la presunción de que la Compañía opera sobre la base de empresa en funcionamiento (véase Nota 22).

Las NIIF incluyen a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), sus mejoras y las interpretaciones de las propias NIIF y NIC (CINIIF y SIC, respectivamente).

Los estados financieros consolidados por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, fueron aprobados y autorizados para su emisión el 25 de abril de 2023, por el Director General y por el Director Corporativo de Administración y Finanzas, José Alberto Baños López y Mario Israel Colín Miranda, respectivamente; consecuentemente, dichos estados consideran los hechos o eventos ocurridos hasta esa fecha.

La Ley General de Sociedades Mercantiles y los estatutos de la Compañía, le otorgan facultades a la Asamblea de Accionistas para modificar los estados financieros individuales después de su emisión, los cuales se someterán a su aprobación en la próxima Asamblea Anual de Accionistas.

**a) Bases de consolidación**

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros individuales de Desarrolladora Homex y todas sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2022 y 2021. Todas las subsidiarias tienen fecha de reporte al 31 de diciembre para cada uno de los años 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 su adquisición, siendo dicha fecha cuando la Compañía obtiene control y continúan siendo consolidadas hasta la fecha en que dicho control cese. Los estados financieros de las subsidiarias se preparan por el mismo período de reporte que los de la Compañía controladora, utilizando políticas contables consistentes.

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

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

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

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

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

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

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 no hubo subsidiarias no consolidadas, por lo que no fue aplicable ningún criterio de exclusión.

**b) Participación no controladora en subsidiarias**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 existe una participación no controladora en Homex Atizapán, S.A. de C.V., la cual se consolida debido a que la Compañía tiene una participación mayoritaria y ejerce control sobre ella.

## 3. Adopción de nuevos pronunciamientos

**Modificaciones y mejoras a normas existentes que afectan los saldos reportados y/o las revelaciones en los estados financieros consolidados 2022**

La Compañía aplicó las siguientes modificaciones y mejoras a las NIIF, las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2022. La naturaleza de cada modificación se describe a continuación:

**Modificaciones a la NIIF 3, *Combinaciones de negocios* – Referencia al marco conceptual**

Las modificaciones actualizan la NIIF 3 para que se refiera al *Marco Conceptual de 2018* en lugar del *Marco Conceptual de 1989*. También se añade un requerimiento de que, para las obligaciones dentro del alcance de la NIC 37, *Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes*, una adquirente aplica la NIC 37 para determinar si en la fecha de adquisición existe una obligación presente como resultado de eventos pasados. Para un gravamen que estaría dentro del alcance de la CINIIF 21, *Gravámenes*, la adquirente debe aplicar dicha interpretación para determinar si el evento obligante que da lugar a un pasivo para pagar el gravamen ha ocurrido en la fecha de adquisición.

**Modificaciones a la NIC 16, *Propiedades, planta y equipo* – Ingresos antes del uso previsto**

Las enmiendas prohíben reducir del costo de un elemento de propiedades, planta y equipo; cualquier producto de la venta de elementos producidos antes de que ese activo esté disponible para su uso, mientras se lleva el activo a la ubicación y condición necesarias para que pueda operar en la forma prevista por la administración. Consecuentemente, la Compañía reconoce los ingresos y costos en resultados. La entidad mide el costo de esos elementos de acuerdo con la NIC 2, *Inventarios*.

Las enmiendas también aclaran el significado de "probar si un activo está funcionando correctamente". La NIC 16 ahora especifica que esto evalúa si el desempeño técnico y físico del activo es tal, que puede usarse en la producción o suministro de bienes o servicios, para alquilar a otros o con fines administrativos.

En caso de que no se presenten por separado en el estado de resultado integral los importes de los ingresos y costos que se relacionen con los elementos producidos que no sean un resultado de las actividades ordinarias de la entidad, deberá revelarse en qué línea(s) se incluye(n) dicho(s) concepto(s).

**Modificaciones a la NIC 37, *Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes* – Contratos onerosos (Costo de cumplimiento de un contrato)**

Las modificaciones especifican que el costo de cumplir un contrato comprende los costos que se relacionan directamente con el contrato, los cuales consisten en: (a) los costos incrementales de cumplir ese contrato (por ejemplo, mano de obra directa o materiales); y (b) una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de contratos (un ejemplo sería la asignación del cargo por depreciación para elemento de propiedad, planta y equipo utilizado para cumplir el contrato).

**Mejoras Anuales a las NIIF Ciclo 2018-2020**

Las Mejoras anuales incluyen enmiendas a cuatro normas:

- NIIF 1, *Adopción por primera vez de las NIIF* – proporciona una solución práctica adicional a una subsidiaria que se convierte en adoptante por primera vez en una fecha posterior que su controladora, con respecto a la contabilización de las diferencias de conversión acumuladas. Bajo esta consideración, una subsidiaria que usa la exención que ya contempla NIIF 1, ahora también puede optar por medir las diferencias de conversión acumuladas para todos los negocios en el extranjero al valor en libros que se incluiría en los estados financieros consolidados de la tenedora, con base en la fecha de transición de la tenedora a las NIIF; esto puede aplicarse si no se realizaron ajustes por procedimientos de consolidación y por los efectos de la combinación de negocios en la que la tenedora adquirió a la subsidiaria. Esta solución práctica también aplica para asociadas o negocios conjuntos que usan la exención de NIIF 1.

- NIIF 9, *Instrumentos financieros* – esta mejora aclara los conceptos a incluir al realizar la "prueba del 10 por ciento" para evaluar la baja un pasivo financiero.

- NIIF 16, *Arrendamientos* – se elimina la figura del reembolso en mejoras de arrendamiento.

- NIC 41, *Agricultura* – La mejora elimina el requisito de la NIC 41 de que las entidades excluyan los flujos de efectivo de impuestos al medir el valor razonable.

La adopción de estas modificaciones y mejoras a las normas existentes no han tenido ningún efecto importante sobre la situación financiera consolidada, ni los resultados o flujos de efectivo consolidados de la Compañía.

**Nuevas NIIF y modificaciones a otras normas existentes con vigencia posterior al 31 de diciembre de 2022**

A la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, el IASB ha publicado nuevas NIIF y modificaciones a otras existentes, cuyo cumplimiento obligatorio ocurrirá con posterioridad al 31 de diciembre de 2022. El detalle es como sigue:

| **Normas / Modificaciones a Normas** | **Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de** |
|---|---|
| NIIF 17, *Contratos de seguros,* y Modificaciones | 1 de enero de 2023 |
| Modificaciones a NIIF 10 y NIC 28 – Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto | Sin fecha aún |
| Modificaciones a NIC 1 – Clasificación de Pasivos como Circulante y No circulante | 1 de enero de 2023 |
| Modificaciones a NIC 1 y al Documento de Práctica de NIIF 2 | 1 de enero de 2023 |
| Modificaciones a la NIC 8 – Definición de estimaciones contables | 1 de enero de 2023 |
| Modificaciones a la NIC 12 – Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción | 1 de enero de 2023 |

Basándose en los análisis realizados a la fecha de los estados financieros consolidados, la Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas y modificaciones publicadas pero no efectivas aún no tendrán un impacto significativo sobre los estados financieros consolidados en el periodo de aplicación inicial.

## 4. Principales políticas contables

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 los servicios integrales para el desarrollo de vivienda y comercialización a terceros. Para determinar el momento en que se deben reconocer los ingresos, la Compañía sigue el modelo de cinco 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 NIIF 15, *Ingresos procedentes de contratos con clientes*; 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 situación 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 situación 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:

*Servicios integrales para el desarrollo de viviendas*

Los ingresos y costos por servicios integrales para el desarrollo de vivienda 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 NIIF 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 situación financiera como cuentas por cobrar ya que solo se requiere el paso del tiempo para que venza el pago de dichos montos.

Desde 2019 la Compañía separaba los ingresos por Servicios de comercialización de los Servicios de construcción, sin embargo, dado que los contratos de ambos ingresos están relacionados y las obligaciones de desempeño dependen estrechamente una de la otra, en 2022 la Compañía decidió clasificar estos dos dentro de un sólo rubro como Servicios integrales para el desarrollo de viviendas.

*Ingresos por diseño de proyectos y otros*

Los ingresos por diseño de proyectos y otros incluyen la elaboración de proyectos preoperativos para nuevos desarrollos de viviendas propuestos a nuevos inversionistas en donde se llevan a cabo estudios de factibilidad y tramitología de los mismos que van desde la proyección hasta el comienzo de la construcción. Estos ingresos se reconocen y facturan a lo largo del tiempo conforme al porcentaje de avance autorizado por el cliente.

*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.

**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 2023. 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 NIC 23, *Costos por préstamos*, establece que los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo apto, el cual es aquél que requiere, necesariamente, de un período sustancial antes de estar listo para el uso al que está destinado o para la venta, forman parte del costo de dichos activos.

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Compañía no capitalizó costos por 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 |
| 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, la Compañía considera si este 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 situación 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 situación financiera, los activos por derechos de uso se han incluido en el rubro de "maquinaria y equipo" y los pasivos por arrendamiento se han incluido en el de "cuentas por pagar".

**g) Deterioro de maquinaria y equipo**

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

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

Una pérdida por deterioro se reconoce por el monto en el que el valor registrado del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su valor de recuperación, el cual corresponde a la cantidad mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso. Para determinar el valor en uso, la Administración estima los flujos de efectivo futuros esperados y determina una tasa de interés adecuada para poder calcular el valor presente de dichos flujos de efectivo.

Los datos utilizados para los procedimientos de prueba por deterioro están vinculados directamente con el presupuesto más reciente aprobado, ajustado según sea necesario para excluir los efectos de futuras reorganizaciones y mejoras de activos. Los factores de descuento reflejan la evaluación actual de las condiciones del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y factores de riesgo específicos de los activos.

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los estudios realizados concluyen que no existen indicios de deterioro por los que se tenga que reconocer alguna pérdida sobre el valor de la 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 situación 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. En la Nota 24 se incluye un análisis detallado de cómo se aplican los requerimientos de deterioro de la

*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” (véase Nota 12) 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 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 este 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:

- 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.
- Reserva legal – representa el 5% de las utilidades obtenidas; el total de la reserva no excederá del 20% del capital social.
- Otras cuentas de capital – comprende las pérdidas actuariales por cambios en los supuestos demográficos y financieros (véase Nota 13).
- Pérdidas acumuladas – incluyen todas las utilidades o pérdidas actuales y de períodos anteriores.

**n) Pagos basados en acciones**

La Compañía cuenta con planes de remuneración basados en acciones para sus directivos que se liquidan con instrumentos de patrimonio.

Cuando los empleados son recompensados utilizando pagos basados en acciones, los valores razonables de los servicios prestados por los empleados se determinan indirectamente por referencia al valor razonable de los instrumentos de capital otorgado. Este valor razonable se valúa en la fecha de concesión y excluye cualquier impacto de condiciones de otorgamiento fuera de mercado.

Todas las remuneraciones basadas en acciones se reconocen en última instancia como un gasto en resultados con el correspondiente crédito al Capital Social. Si aplican periodos u otras condiciones para su otorgamiento, el gasto se asigna a lo largo de este periodo de otorgamiento, con base en el mejor estimado disponible del número de opciones de acciones que se espera conferir.

Al momento de ejercer las opciones el producto recibido, neto de cualquier costo de transacción atribuible directamente, hasta por el valor nominal de las acciones emitidas se asigna al capital social, registrándose cualquier excedente como prima en acciones.

El plan de remuneraciones a directivos y empleados de la Compañía tiene por objeto: (i) recompensar la lealtad, dedicación y desempeño, e (ii) incentivar la permanencia de éstos en 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 (véase Nota 13).

El valor razonable de las opciones otorgadas en el plan de remuneraciones a directores durante el ejercicio de 2022 se determinó utilizando valor de mercado a la fecha de la concesión a razón de $0.21 por acción, el importe reconocido en las cuentas de capital ascendió a $8,626

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.

Todos los bienes y servicios recibidos a cambio del otorgamiento de cualquier pago basado en acciones se miden a su valor razonable en la fecha en la que entidad obtiene el bien o la contraparte presta los servicios. Al 31 de diciembre de 2022 la Compañía reconoció pagos a proveedores basados en acciones por un importe de $1,790.

**o) Utilidad por acción**

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

**p) Presentación del estado consolidado de resultados**

Los costos e ingresos reflejados en el estado consolidado de resultados se presentan de acuerdo con su función, ya que esta clasificación permite un adecuado análisis de los márgenes brutos y operativos. La utilidad de operación de la Compañía se presenta porque es un indicador importante de su desempeño y resultados e incluye ingresos ordinarios, costos y gastos de operación. La Compañía ha decidido presentar en sus estados consolidados de resultados un subtotal de 'Utilidad bruta' el cual concilia con la '(Pérdida) utilidad neta consolidada 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 de conformidad con la NIIF 8, *Segmentos de operación*. La información se presenta considerando los tipos de ingreso (vivienda social, vivienda media, vivienda residencial, acuerdos de concesión, servicios de construcción y otros), que representan los productos y servicios principales que proporciona la Compañía.

**r) Utilidad integral**

La (pérdida) utilidad integral consolidada incluye la (pérdida) utilidad neta consolidada y las ganancias o pérdidas actuariales por beneficios a los empleados a largo plazo. Los efectos de estos conceptos se muestran en los estados consolidados de resultados y de resultado integral, como sigue:

| | | **Otras cuentas de capital** |
|---|---|---|
| Saldo al 1 de enero de 2021 | $ | 1,181 |
| Pérdidas actuariales (ejercicio 2021) | | (1,029) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2021 | | 152 |
| Ganancias actuariales (ejercicio 2022) | | 321 |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2022** | **$** | **473** |

**s) Juicios significativos de la Administración al aplicar políticas contables e incertidumbre en estimaciones**

La preparación de los estados financieros consolidados de la Compañía requiere que la Administración de cada subsidiaria 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 clave 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, sin embargo, las circunstancias y supuestos sobre el desarrollo futuro, podrían variar 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:

*Juicios significativos de la Administración*

- Con base en la información actualmente disponible, la Compañía ha considerado reservar las pérdidas fiscales en aquellas subsidiarias donde es poco probable la generación de utilidades fiscales en el corto plazo.
- Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados asumiendo que la Compañía continúa como empresa en funcionamiento (véase Nota 22).

*Incertidumbre en estimaciones*

- Probabilidad de cobranza de las cuentas por cobrar a clientes - Las estimaciones de la probabilidad de cobranza impactan la capacidad de la Compañía para reconocer primeramente los ingresos, y luego el nivel de la estimación para pérdidas crediticias esperadas en períodos futuros.
- Realización 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 (véase Nota 22).
- Vida útil para el cálculo de la depreciación de maquinaria y equipo (véase Nota 9).
- Provisión para gastos - La Compañía reconoce una provisión por los gastos para trámites gubernamentales que tiene pendientes de concluir, a los que se les da seguimiento para que una vez finiquitado el trámite y este sea pagado, la provisión sea cancelada.

Los resultados reales podrían variar sustancialmente dependiendo de los cambios futuros en los juicios, estimaciones y suposiciones hechas al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

**5. Efectivo y equivalentes de efectivo**

| | **2022** | 2021 |
|---|---|---|
| Efectivo en bancos y disponibles | **$ 39,121** | $ 26,368 |
| Equivalentes de efectivo | **-** | 2,479 |
| Efectivo restringido i) | **-** | (878) |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | **$ 39,121** | $ 27,969 |

i) Al 31 de diciembre de 2021, el saldo de estas cuentas estaba restringido principalmente por demandas interpuestas contra la Compañía por exempleados. En 2022, con base en las evidencias de imposibilidad de recuperación, la Compañía canceló dichos saldos; el efecto fue reconocido en Otros ingresos, neto (véase Nota 16).

**6. Inventarios**

| | **2022** | 2021 |
|---|---|---|
| Terrenos escriturados | **$ 159,886** | $ 273,373 |
| Terrenos contratados | **153,862** | 49,011 |
| Obra en proceso | **120,479** | 133,603 |
| Materiales de construcción | **44,071** | 38,180 |
| | **478,298** | 494,167 |
| *Menos:* Terrenos para futuros desarrollos | **(329,245)** | (341,954) |
| Total inventarios - porción circulante | **$ 149,053** | $ 152,213 |

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 existen terrenos y obras en proceso, ubicadas en el Estado de México, garantizando deuda por $58,703 y $19,980, respectivamente.

**7. Pagos anticipados**

| | **2022** | 2021 |
|---|---|---|
| Anticipos a proveedores | **$ 35,888** | $ 28,218 |
| Anticipo a cuenta de terrenos i) | **165,063** | 166,276 |
| | **$ 200,951** | $ 194,494 |

i) Al 31 de diciembre 2022 y 2021, el saldo de anticipo de terrenos se encuentra destinado a la compra de predios para el desarrollo de proyectos propios, los cuales se pretende desarrollar en el mediano plazo.

**8. Otros activos circulantes**

| | **2022** | 2021 |
|---|---|---|
| Cuentas por cobrar por préstamos i) | **$ 76,149** | $ 25,169 |
| Cuenta por cobrar por venta de subsidiarias ii) | **-** | 31,954 |
| Impuestos por recuperar | **17,122** | 7,318 |
| Deudores diversos | **15,380** | 4,553 |
| | **$ 32,502** | $ 68,994 |

i) En 2022 incluye saldo por cobrar de un préstamo otorgado a PYFI1, S.A. de C.V. por $50,000 a una tasa de interés del 18%. En 2022 y 2021 incluye el saldo de un préstamo otorgado a ICH 002, S.A.P.I. de C.V., hasta por $25,000, a una tasa de interés del 10%.

ii) Derivado de la venta de subsidiarias descrita en la Nota 1c, la cuenta por cobrar de $31,954, fue realizada conforme al calendario de pagos con anterioridad al 30 de septiembre de 2022.

## 9. Maquinaria y equipo

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

| | Maquinaria y equipo | Otros activos fijos | Activos por derecho de uso | Total |
|---|---|---|---|---|
| ***Costo o valuación:*** | | | | |
| Al 1 de enero de 2021 | $ 94,348 | $ 182,007 | $ 6,683 | $ 276,355 |
| Adiciones | 47,925 | 2,240 | - | 50,165 |
| Traspasos | (49,934) | 2,416 | - | (47,518) |
| Bajas | (855) | - | - | (855) |
| Al 31 de diciembre de 2021 | $ 91,484 | $ 186,663 | $ 6,683 | $ 278,147 |
| Adiciones | 20,815 | 40,915 | - | 61,730 |
| Traspasos | (19,776) | (25,389) | - | (45,165) |
| Bajas | (3,100) | (1,934) | - | (5,034) |
| **Al 31 de diciembre de 2022** | **$ 89,423** | **$ 200,255** | **$ 6,683** | **$ 289,678** |
| ***Depreciación:*** | | | | |
| Al 1 de enero de 2021 | $ 3,523 | $ 25,544 | $ 2,890 | $ 29,067 |
| Depreciación | 3,951 | 17,444 | 2,167 | 21,395 |
| Bajas | (708) | - | - | (708) |
| Al 31 de diciembre de 2021 | $ 6,766 | $ 42,988 | $ 5,057 | $ 49,754 |
| Depreciación | 7,970 | 19,966 | 1,626 | 27,936 |
| Traspasos | (1,112) | (1,669) | - | (2,781) |
| **Al 31 de diciembre de 2022** | **$ 13,624** | **$ 61,285** | **$ 6,683** | **$ 74,909** |
| ***Valor neto en libros:*** | | | | |
| **Al 31 de diciembre de 2022** | **$ 75,799** | **$ 138,970** | **$** | **$ 214,769** |
| Al 31 de diciembre de 2021 | $ 84,718 | $ 143,675 | $ 1,626 | $ 230,019 |

La Compañía ha reconocido el arrendamiento por el uso de sus oficinas corporativas de conformidad con la NIIF 16, *Arrendamientos*, reconociendo el activo por derecho de uso amortizable a lo largo de la duración del contrato de cuatro años.

La depreciación correspondiente a los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 ascendió a $29,562 y $23,562, respectivamente, y se presenta en los estados consolidados de resultados adjuntos como parte de las siguientes cuentas:

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Costos de venta | **$ 25,268** | $ 20,339 |
| Gastos de operación | **4,294** | 3,223 |
| | **$ 29,562** | $ 23,562 |

## 10. Instrumentos financieros

*Activos y pasivos financieros a costo amortizado*

En la tabla siguiente se muestra una comparación por clase de instrumentos financieros de los valores en libros y los valores razonables que se tienen en los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

| | Valor en libros | | Valor razonable | |
|---|---|---|---|---|
| | **2022** | 2021 | **2022** | 2021 |
| **Activos financieros** | | | | |
| Clientes, neto | $ **99,822** | $ 54,682 | $ **99,822** | $ 54,682 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | **39,121** | 28,847 | **39,121** | 28,847 |
| Cuentas por cobrar por préstamos | **76,149** | 25,169 | **76,149** | 25,169 |
| **Total activos financieros** | **$ 215,092** | $ 108,698 | **$ 215,092** | $ 108,698 |
| | | | | |
| **Pasivos financieros** | | | | |
| Total deuda | **143,127** | 76,445 | **143,127** | 76,445 |
| Cuentas por pagar | **276,861** | 329,671 | **276,861** | 329,671 |
| **Total pasivos financieros** | **$ 419,988** | $ 406,116 | **$ 419,988** | $ 406,116 |

El valor razonable de los activos y pasivos financieros se aproxima a su valor en libros derivado de los vencimientos a corto plazo de estos instrumentos, y se incluyen al importe por el cual el instrumento puede ser intercambiado en transacciones entre partes interesadas, diferentes a una venta forzada o de liquidación.

*Deuda*

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

| | **2022** | 2021 |
|---|---|---|
| *Financieras:* | | |
| Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR i) | **$ 46,637** | $ 26,226 |
| *No financieras:* | | |
| Saberia, S.A. de C.V, ii) | **81,041** | 27,370 |
| ICH 002 S.A.P.I. de C.V. iii) | **13,366** | - |
| ICH 001 S.A.P.I. de C.V. iv) | **-** | 21,459 |
| Pyfi1, S.A. de C.V. | **-** | 500 |
| Intereses por pagar | **2,083** | 890 |
| Total de deuda | **$ 143,127** | $ 76,445 |
| *Menos:* Porción circulante | **(136,127)** | (53,792) |
| Deuda a largo plazo | **$ 7,000** | $ 22,653 |

i) Incluye líneas de crédito revolventes a una tasa de interés fija anual de 15% y 18% en 2022 y 2021, respectivamente, con vencimientos en los años 2022 y 2023, respectivamente.
ii) Líneas de crédito con vencimiento en 2023, a una tasa de interés anual de 18.5% y 15% en 2022 y 2021, respectivamente.
iii) Línea de crédito revolvente a una tasa de interés del 18% anual con fecha de vencimiento en diciembre de 2023.
iv) En 2021 representaba el saldo de una línea de crédito revolvente obtenido en 2020 a una tasa de interés anual del 5.5%.

## 11. Cuentas por pagar

| | | **2022** | | 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Proveedores | **$** | **93,235** | $ | 90,527 |
| Créditos con plazos vencidos en proceso de formalización i) | | **-** | | 15,850 |
| Deuda a empleados y provisiones laborales | | **21,874** | | 22,950 |
| Pasivos por derecho de uso ii) | | **-** | | 8,597 |
| Otros acreedores y gastos provisionados | | **183,626** | | 223,294 |
| Total de cuentas por pagar | **$** | **298,735** | $ | 361,218 |
| *Menos:* Porción circulante | | **(150,873)** | | (152,105) |
| Cuentas por pagar a largo plazo | **$** | **147,862** | $ | 209,113 |

i) Con base en los convenios judiciales y daciones en pago llevadas a cabo en 2020 con el acreedor, la Compañía procedió a cancelar la cuenta por pagar que se tenía registrada como provisión por dicho pasivo en 2021.
ii) En 2022, se amortizó por completo el derecho de uso por arrendamiento y se liquidó el pasivo respectivo que se tenía al cierre de 2021.

## 12. Beneficios a empleados

La LFT en su artículo 162, establece que los trabajadores de planta tienen derecho al pago del beneficio de prima de antigüedad, que deberá otorgárseles, a ellos o a sus beneficiarios, independientemente de cualquier otra prestación que les corresponda. La Compañía, en apego a la disposición antes mencionada y a la NIC 19, *Beneficios a empleados* registra el pasivo por prima de antigüedad, el cual determina mediante un estudio actuarial realizado por un actuario independiente.

a) La conciliación de la Obligación por Beneficios Definidos (OBD) con los montos presentados en el estado consolidado de situación financiera para cada año que se reporta se muestra a continuación:

| | | **2022** | | 2021 |
|---|---|---|---|---|
| OBD al 1 enero | **$** | **2,930** | $ | 2,698 |
| Costo de servicio actual | | **206** | | 242 |
| Costo de interés | | **222** | | 142 |
| Ganancias actuariales por cambios en supuestos | | **(321)** | | (152) |
| Beneficios pagados | | **(67)** | | - |
| Costos de servicios pasados | | **135** | | - |
| **OBD al 31 de diciembre** | **$** | **3,105** | $ | 2,930 |

b) Los montos reconocidos en resultados relacionados con los planes de beneficios definidos son los siguientes:

| | | **2022** | | 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Costo por servicios actuales | **$** | **206** | $ | 242 |
| Costo por servicios pasados | | **135** | | - |
| Gasto por intereses neto | | **222** | | 142 |
| Otros | | **(67)** | | - |
| **Total** | **$** | **496** | $ | 384 |

El costo de servicios actuales y el costo de servicios pasados se incluyen en los gastos por beneficios a empleados. El gasto por intereses neto se incluye en los costos financieros.

c) Los montos reconocidos en otras partidas de la utilidad integral, relacionados con los planes de beneficios a los empleados de la Compañía, son los siguientes:

| | **2022** | 2021 |
|---|---|---|
| Saldo inicial en otros resultados integrales | **$ 152** | $ 1,181 |
| Ganancias actuariales | **321** | 152 |
| Efecto reducción y/o liquidación anticipada de obligaciones | **-** | (1,181) |
| **Total** | **$ 473** | $ 152 |

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los ingresos de $321 y $152, respectivamente, que resultaron de la remedición del pasivo por beneficios definidos han sido incluidos en el estado consolidado de resultado integral, dentro de las partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados.

d) Los supuestos actuariales significativos utilizados en la determinación de la obligación por beneficios definidos son la tasa de descuento, la tasa de incremento salarial y la expectativa de vida promedio. Dichos supuestos se muestran a continuación:

| | **2022** | 2021 |
|---|---|---|
| Tasa de descuento al 31 diciembre | **9.16%** | 7.34% |
| Tasa de crecimiento salarial | **5.04%** | 4.54% |
| Expectativa de vida promedio: | | |
| – Hombres, 45 años a la fecha de reporte | **40.01%** | 40.80% |
| – Mujeres, 45 años a la fecha de reporte | **9.23%** | 9.49% |

Estos supuestos fueron desarrollados por la Administración con la ayuda de actuarios independientes. Los factores de descuento se determinan al cierre de cada año haciendo referencia a tasas de los rendimientos del mercado de bonos gubernamentales a largo plazo denominados en moneda nacional. Otros supuestos se basan en parámetros de referencia actual y la experiencia histórica de la Administración.

El valor presente de la OBD se midió utilizando el método del crédito unitario proyectado (CUP). El promedio ponderado de duración de la OBD al 31 de diciembre de 2022 es de 6.18 años; al 31 de diciembre de 2021 era de 5.38 años.

Los supuestos actuariales significativos para la determinación de la obligación por beneficios definidos son la tasa de descuento, la tasa de crecimiento salarial y la expectativa de vida promedio. El cálculo del pasivo neto por beneficios definidos es sensible a estos supuestos; sin embargo, los posibles efectos por cambios en estos supuestos actuariales se consideran irrelevantes.

## 13. Capital contable

a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el capital social de la Compañía se encuentra representado por 15,160,112,296 acciones ordinarias. Así mismo, la Compañía está en proceso de implementación de los acuerdos de la asamblea del 29 de abril de 2021 consistentes en: 1) la cancelación de 6,971,147,545 de acciones mantenidas en tesorería; y 2) la cancelación de 174,722,000 acciones suscritas vía fideicomiso en 2017. Una vez concluido este proceso, las acciones representativas del capital social serán 8,014,242,751 acciones.

Al 31 de diciembre de 2021, el capital social de la Compañía quedó representado por 7,373,057,870 acciones en tesorería y 7,787,054,426 acciones suscritas, ordinarias, sin expresión de valor nominal, de las cuales 33,586,931 corresponden al capital social fijo "Clase I" íntegramente suscrito y pagado y 7,753,467,495 corresponden al capital variable "Clase II". De estas últimas acciones únicamente están suscritas y pagadas 7,454,349,425 acciones y el resto están suscritas vía fideicomisos y se dividen en 174,722,000 acciones no pagadas "Clase II" que forman parte del "plan de incentivos 2017", y en 124,396,070 acciones no pagadas "Clase II" que forman parte del plan de acciones para acreedores comunes.

En junio de 2022, con base en los logros obtenidos de los directores, la Compañía decidió hacer efectivo el pago de 41,077,762 acciones del plan de incentivos 2021. En la misma fecha se realizaron pagos de servicios a terceros con 49,714,285 acciones de las mantenidas en tesorería.

Al 31 de diciembre de 2022 el capital social de la Compañía quedó representado por 7,282,265,823 acciones en tesorería y 7,877,846,4731 acciones suscritas, ordinarias, sin expresión de valor nominal, de las cuales 33,586,931 corresponden al capital social fijo "Clase I" íntegramente suscrito y pagado y 7,844,259,542 corresponden al capital variable "Clase II". De estas últimas acciones únicamente están suscritas y pagadas 7,545,141,472 acciones y el resto están suscritas vía fideicomisos y se dividen en 174,722,000 acciones no pagadas "Clase II" que forman parte del "plan de incentivos 2017", y en 124,396,070 acciones no pagadas "Clase II" que forman parte del plan de acciones para acreedores comunes.

*Plan de incentivos 2021:*

Al 31 de diciembre de 2022 la compañía cuenta con un esquema de pago basados en acciones como remuneración a empleados, que se liquida con capital.

El Programa fue aprobado el 25 de febrero de 2021, es parte del paquete de remuneración de la alta Gerencia de la Compañía. Las 219,674,524 acciones asignadas bajo este programa se adjudicarán si ciertas condiciones como se definen en el programa, se cumplen durante los siguientes 5 años. Este programa está basado en el desempeño de los directores en un periodo específico. Además, las personas elegibles para participar en este programa deben haber estado como empleados hasta el final del periodo de asignación acordado.

| Programa | Número de acciones | Precio promedio ponderado ($) |
|---|---|---|
| 25 de febrero de 2021 (concedidas) | 219,674,524 | 0.21 |
| 28 de junio de 2022 (ejercidas) | 41,077,762 | 0.036 |
| 31 de diciembre de 2022 | 178,596,762 | 0.036 |

El valor de mercado de las 41,077,762 opciones ejercidas al 28 de junio de 2022 fue de $0.036 por acción y ascendió a un total de $1,479.

El valor razonable de las opciones ejercidas se determinó utilizando valor de mercado a la fecha de la concesión a razón de $0.21 por acción, el importe reconocido en las cuentas de capital ascendió a $8,626.

La diferencia entre el valor razonable a la fecha de concesión y el valor de mercado a la fecha de ejercicio, se reconoció en resultados acumulados de ejercicios anteriores por un importe de $7,147.

*Plan de acciones para acreedores comunes:*

En 2015 se emitieron 124,396,070 acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, para ser destinadas al Plan de opciones para acreedores comunes, según lo determinado en los convenios concursales de la Compañía y sus subsidiarias celebrados en 2015, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas y métricas, precisamente en cumplimiento a lo dispuesto en los convenios concursales y a lo resuelto por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2015. Dichas acciones están afectadas en propiedad fiduciaria y suscritas por el Fideicomiso CIB/2301 para los efectos de dicho Plan, según sea el caso.

b) Reserva legal

De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas de cada ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para constituir e incrementar 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 disuelvan las compañías, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. El saldo de la reserva legal al 31 de diciembre de 2022 y 2021 asciende a $85,088, el cual se presenta en los estados consolidados de situación financiera adjuntos.

c) Distribución de utilidades

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN) individual y de las subsidiarias asciende a $420,191 y $59,732, respectivamente. La distribución de dividendos o utilidades que provengan de esta CUFIN no generarán ISR, 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 a la distribución de utilidades generadas a partir del 1 de enero de 2014.

En el caso de dividendos no provenientes de la CUFIN, además de lo anterior, seguirán siendo sujetos al pago de ISR a cargo de la compañía que los pague, determinado con base en la tasa general de ley, mismo que tiene la característica de definitivo y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio y de los dos siguientes. El saldo de esta cuenta es susceptible de actualizarse hasta la fecha de distribución utilizando el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).

d) Reducciones de capital

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo actualizado de la Cuenta de Capital de Aportación Actualizado (CUCA) individual y de las subsidiarias asciende a $10,346,342 y $3,993,467 respectivamente. En el caso de reembolso o reducciones de capital, 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.

## 14. Información por segmentos

La Compañía no genera reportes individuales por vivienda de interés social, vivienda media y residencial. La siguiente información por segmentos que se presenta está acorde con 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 media, vivienda residencial, servicios integrales de desarrollo de vivienda y otros), considerando la estructura operacional y organizacional del negocio (la cual se estableció acorde con los modelos de las viviendas que se explican en el siguiente párrafo), conforme a la normatividad de la NIIF 8, *Segmentos de operación*.

*Descripción general de los productos o servicios*

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

A diciembre de 2022 y 2021, el precio promedio de venta de las viviendas de interés social fue de aproximadamente $444 y $399, respectivamente. Una vivienda de interés social típica incluye cocina, sala-comedor, de dos a tres recámaras y un baño.

A diciembre de 2022 y 2021, el precio promedio de venta de las viviendas de tipo medio fue de aproximadamente $543 y $527, respectivamente. Una vivienda media típica incluye cocina, comedor, sala, entre dos y tres recámaras, un baño completo y un medio baño.
A diciembre de 2022 y 2021, el precio promedio de venta de las viviendas de tipo residencial fue de aproximadamente $2,606 y $2,335, respectivamente. Una vivienda residencial típica incluye cocina, comedor, sala, tres recámaras, área de servicio, dos baños completos y un medio baño.

La siguiente tabla muestra los principales rubros de la información por segmentos por los períodos terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021:

| **2022** | **Ingresos** | **Depreciación** | **Utilidad bruta** | **Gastos por intereses y comisiones** |
|---|---|---|---|---|
| Viviendas: | | | | |
| Social | $ 32,880 | $ 2,902 | $ 7,210 | $ 640 |
| Media | 18,468 | 1,630 | 4,050 | 360 |
| Residencial | 13,028 | 1,150 | 2,856 | 252 |
| Ingresos por viviendas | 64,376 | 5,682 | 14,116 | 1,252 |
| Ingresos por servicios integrales para el desarrollo de vivienda | 809,171 | 23,880 | 52,712 | 15,754 |
| Ingresos por diseño de proyectos y otros | 103,810 | - | 56,565 | 2,023 |
| Total | **$ 977,357** | **$ 29,562** | **$ 123,393** | **$ 19,029** |

| 2021 | Ingresos | Depreciación | Utilidad bruta | Gastos por intereses y comisiones |
|---|---|---|---|---|
| Viviendas: | | | | |
| Social | $ 104,499 | $ 3,413 | $ 12,152 | $ 8,794 |
| Media | 60,041 | 1,961 | 6,982 | 5,053 |
| Residencial | 77,043 | 2,518 | 8,960 | 6,483 |
| Ingresos por viviendas | 241,583 | 7,892 | 28,094 | 20,330 |
| Ingresos por servicios integrales para el desarrollo de vivienda | 797,413 | 15,670 | 66,630 | 67,105 |
| Ingresos por diseño de proyectos y otros | 42,566 | - | 36,065 | 3,583 |
| Total | $ 1,081,562 | $ 23,562 | $ 130,789 | $ 91,018 |

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.

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

## 15. Gastos de operación

| | | **2022** | | 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Gastos de administración | **$** | **104,148** | $ | 82,343 |
| Gastos de venta | | **19,503** | | 32,528 |
| Gastos de operación y mantenimiento | | **10,504** | | 7,957 |
| | **$** | **134,155** | $ | 122,828 |

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

| | | **2022** | | 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Sueldos y beneficios al personal | **$** | **58,289** | $ | 47,924 |
| Honorarios | | **23,704** | | 14,221 |
| Impuestos por sueldos | | **8,410** | | 9,629 |
| Comisiones | | **5,484** | | 14,852 |
| Depreciación | | **4,294** | | 3,223 |
| Seguros y fianzas | | **4,160** | | 4,843 |
| Arrendamientos | | **2,606** | | 1,400 |
| Provisión de cuentas incobrables | | **2,257** | | 477 |
| Gastos de operación y mantenimiento | | **2,194** | | 6,765 |
| Publicidad | | **2,070** | | 4,500 |
| Obligaciones laborales | | **496** | | 384 |
| Escrituración | | **241** | | 728 |
| Avalúos | | **171** | | 2,347 |
| Otros | | **19,779** | | 11,535 |
| | **$** | **134,155** | $ | 122,828 |

## 16. Otros ingresos, neto

| | | **2022** | | 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Venta de terrenos | **$** | **56,847** | $ | 47,053 |
| Actualización de provisiones de impuestos | | **27,419** | | (95,019) |
| Venta de activo fijo | | **4,445** | | 585 |
| Cancelación de proveedores | | **2,999** | | - |
| Provisión por material de lento movimiento | | **1,715** | | 9,762 |
| Costo de obra no capitalizable | | **(94,775)** | | (68,189) |
| Dación en pago | | **-** | | 380,410 |
| Disminución de adeudos adicionales | | **-** | | 46,910 |
| Recuperación de cartera | | **-** | | 6,001 |
| Otros | | **14,502** | | 4,339 |
| | **$** | **13,152** | $ | 331,852 |

## 17. Gastos por intereses y comisiones

| | **2022** | 2021 |
|---|---|---|
| Intereses | **$ 18,090** | $ 89,966 |
| Comisiones y gastos por financiamiento | **940** | 1,052 |
| | **$ 19,030** | $ 91,018 |

## 18. Impuestos a la utilidad

La Compañía y sus compañías subsidiarias están sujetas y causan el ISR en forma individual, y los resultados fiscales son combinados en los estados financieros consolidados que se presentan. Conforme a la Ley de ISR (LISR) vigente, la tasa de ISR para 2022 y años posteriores es del 30%.

a) Durante los años 2022 y 2021 el impuesto a la utilidad generado se integra como sigue:

| | **2022** | 2021 |
|---|---|---|
| ISR diferido | **$ -** | $ 5,544 |

b) Los principales conceptos que originan el saldo del activo (pasivo) por ISR diferido al 31 de diciembre de 2022 y 2021, son los que se muestran a continuación:

| | Estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de | |
|---|---|---|
| | **2022** | 2021 |
| *ISR diferido activo (pasivo):* | | |
| Pérdidas fiscales por amortizar | $ **872,006** | $ 839,519 |
| Otras cuentas por pagar | **1,175** | 1,793 |
| Provisión de pasivos | **659** | 8,217 |
| Impuestos no pagados | **3,102** | 3,438 |
| Recargos no pagados | **7,442** | 12,103 |
| Estimación para cuentas incobrables | **5,483** | 32 |
| Pasivos por obligaciones laborales | **931** | 879 |
| Participación de los trabajadores en las utilidades | **-** | - |
| Otros pasivos | **89,639** | 2,366 |
| Inventarios | **(64)** | (4,255) |
| Propiedades, maquinaria y equipo | **23** | 23 |
| Pagos anticipados | **(750)** | 14,622 |
| Anticipo de clientes | **93,067** | 69,062 |
| Impuesto sobre la renta diferido activo, neto. | **$ 1,072,713** | $ 947,799 |
| Menos: Reserva de activos por impuesto diferido | **(1,072,713)** | (947,799) |
| Total de ISR diferido activo, neto – Cierre del año | **$ -** | $ - |
| Total de ISR diferido activo, neto – Inicio del año | **-** | 5,544 |
| Efecto en los resultados del ejercicio | **$ -** | (5,544) |

Para la determinación del ISR diferido al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Compañía aplicó las tasas que estuvieron vigentes en dichos periodos y de acuerdo con sus fechas estimadas de reversión.

c) Al 31 de diciembre de 2022, las pérdidas fiscales pendientes de amortizar en los próximos diez años ascienden a $2,906,688. Derivado de la incertidumbre de la recuperación de las pérdidas fiscales y a la materialización de otras diferencias temporales, la Administración de la Compañía, de forma conservadora, constituyó una reserva sobre el efecto diferido activo generado por $1,072,713 y $ 947,799 al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente.

d) Las cifras actualizadas al 31 de diciembre de 2022 y las fechas de vencimiento de las pérdidas fiscales por amortizar, se muestran a continuación:

| **Año de expiración** | **Importe** |
|---|---|
| 2023 | $ 242,270 |
| 2024 | 37,118 |
| 2025 | 39,490 |
| 2026 | 1,149,739 |
| 2027 | 54,360 |
| 2028 | 519,824 |
| 2029 | 146,031 |
| 2030 | 476,731 |
| 2031 | 89,231 |
| 2032 | 151,894 |
| | **$** 2,906,688 |

**19. Otros impuestos por pagar**

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

| | **2022** | 2021 |
|---|---|---|
| ISR | **$ 2,602** | $ 2,241 |
| IMSS | **1,638** | 1,709 |
| INFONAVIT | **3,599** | 3,520 |
| Otros impuestos y derechos | **252,921** | 263,647 |
| Total de otros impuestos por pagar | **$ 260,760** | $ 271,117 |

**20. Compromisos y contingencias**

*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.

*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.

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.

## 21. Objetivos y políticas de administración de riesgos financieros

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

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

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

*Riesgo de mercado*

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

-Riesgo de tasa de interés-

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

La Compañía administra el riesgo de tasa de interés, manteniendo una cartera equilibrada de préstamos y créditos con tasas fijas y variables. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, aproximadamente el 5.5% y 18.5%, 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 tanto, la exposición a un riesgo de tipo de cambio es mínima, ya que las diferencias cambiarias se originan principalmente en los rubros de bancos y proveedores que básicamente están denominadas en dólares estadounidenses (USD), y cuyo importe es inmaterial.

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

| | | **2022** | | 2021 |
|---|---|---|---|---|
| | | **Miles de dólares** | | Miles de dólares |
| Activos monetarios | **USD** | **-** | USD | 4 |
| Pasivos monetarios | | **(29)** | | (82) |
| Posición pasiva, neta | | **(29)** | | (78) |
| | **$** | **(565)** | $ | (1,596) |

Al 25 de abril de 2023, fecha de autorización para la emisión de los estados financieros consolidados, la posición en moneda extranjera (no auditada) es similar a la que se tenía al 31 de diciembre de 2021.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y al 25 de abril de 2023, fecha de autorización para la emisión de los estados financieros consolidados, los tipos de cambios por dólar estadounidense eran los siguientes:

| | **31 de diciembre de 2022** | 31 de diciembre de 2021 | 25 de abril de 2023 |
|---|---|---|---|
| Dólar estadounidense | **19.4715** | 20.4672 | 18.0082 |

*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 31 de diciembre de 2022** | | | | | |
| **Deuda y préstamos que devengan intereses** | **$ 136,127** | **$ 7,000** | **$ -** | **$ -** | **$ 143,127** |
| **Cuentas por pagar** | **150,873** | **147,862** | **-** | **-** | **298,735** |
| | **$ 287,000** | **$ 154,862** | **$ -** | **$ -** | **$ 441,862** |
| Al 31 de diciembre de 2021 | | | | | |
| Deuda y préstamos que devengan intereses | $ 53,792 | $ 22,653 | $ - | $ - | $ 76,445 |
| Cuentas por pagar | 152,105 | 209,113 | - | - | 361,218 |
| | $ 205,897 | $ 231,766 | $ - | $ - | $ 437,663 |

*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 años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021.

## 22. Empresa en funcionamiento

Desde la salida del Concurso Mercantil en 2015, la Compañía ha enfrentado diversos retos para recuperar el ritmo en sus operaciones. Se creó un nuevo capítulo para la Compañía enfocado en ser una empresa transparente, rentable y líder en el sector de vivienda en México generadora de valor. Las estrategias seguidas fueron diversas desde agrupar los proyectos con base en la rentabilidad esperada "TIERS", que determinaba la prioridad de inicio y reactivación de los proyectos, seguido por la implementación de un Plan de Capitalización y una reducción significativa de sus pasivos.

Desde 2018 la Compañía logró reactivar de manera sostenida sus operaciones al mismo tiempo que mejoró el margen de sus proyectos a través de la implementación de nuevas estrategias; en 2019 y 2020 la Compañía realizó la venta de activos no estratégicos para generar flujo de efectivo y poder invertir en sus proyectos más rentables, lo cual le permitió tener recursos adicionales a los generados por la operación en sus proyectos, y fue en estos años que celebró nuevos contratos bajo un nuevo modelo de negocios denominado "Servicios integrales para el desarrollo de vivienda" con el cual generó nuevos ingresos por servicios de construcción y servicios de comercialización.

En 2021 la Compañía desinvirtió en el negocio de proyectos propios y para 2022 la Compañía incrementó sus operaciones a través de su nuevo modelo de negocio. Bajo el nuevo modelo la Compañía obtiene rentabilidad con un requerimiento de inversión no intensivo, un menor riesgo, una tasa de retorno muy atractiva y permite generar flujo de efectivo positivo sin necesidad de recurrir a financiamiento con costo, las principales fuentes de financiamiento son estables y la Compañía confía en que se seguirán obteniendo resultados positivos con un crecimiento ordenado y sostenible sin el uso de capital propio.

En 2023 la Compañía operará casi en su totalidad con proyectos bajo este nuevo modelo de negocio "Servicios integrales para el desarrollo de viviendas", enfocándose en el segmento de vivienda media y residencial, donde continúa viendo una oportunidad de negocio importante y disponibilidad de créditos hipotecarios a través de INFONAVIT, FOVISSSTE y la banca comercial.

Gracias a la confianza generada entre sus clientes y con base en los resultados entregados a través del conocimiento y experiencia de la Compañía para evaluar cuidadosamente cada proyecto, revisando la competencia, las fuentes de financiamiento para clientes, ubicación, entre otros factores clave, la Compañía iniciará nuevos proyectos en estados de la República Mexicana donde actualmente no tenía presencia, lo cual permitirá diversificar su presencia geográfica.

## 23. Eventos subsecuentes

No se ha identificado algún evento significativo adicional entre la fecha de reporte y la fecha de autorización de los estados financieros consolidados adjuntos, que requieran algún ajuste o revelación.

* * * * *

**b) Estados financieros consolidados e Informe del auditor independiente Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V y Compañías subsidiarias 31 de diciembre de 2021 y 2020**

Salles Sainz Grant Thornton

# Estados financieros consolidados e Informe del Auditor Independiente

## Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Compañías subsidiarias

31 de diciembre de 2021 y 2020

# Contenido


| | **Página** |
|---|---|
| Informe del auditor independiente | 1 - 5 |
| Estados consolidados de posición financiera | 6 |
| Estados consolidados de resultados | 7 |
| Estados consolidados de resultado integral | 8 |
| Estados consolidados de cambios en el capital contable | 9 |
| Estados consolidados de flujos de efectivo | 10 |
| 1. Descripción del negocio e información corporativa | 11 |
| 1a. Impacto del COVID-19 en la Compañía | 12 |
| 1b. Efectos de la reforma laboral | 12 |
| 1c. Desincorporación por venta de subsidiarias | 12 |
| 2. Bases de preparación y declaración de cumplimiento con las Normas Internacionales de Información Financiera. | 14 |
| 3. Cambios en políticas contables | 15 |
| 4. Principales políticas contables | 16 |
| 5. Efectivo y equivalentes de efectivo | 26 |
| 6. Inventarios y costo de ventas | 26 |
| 7. Pagos anticipados | 27 |
| 8. Otros activos circulantes | 27 |
| 9. Maquinaria y equipo | 27 |
| 10. Instrumentos financieros | 28 |
| 11. Obligaciones laborales | 29 |
| 12. Cuentas por pagar | 31 |
| 13. Capital contable | 32 |
| 14. Información por segmentos | 34 |

15. Gastos de operación 35

16. Otros ingresos, neto 36

17. Gastos por intereses 36

18. Impuestos a la utilidad 36

19. Otros impuestos por pagar 37

20. Contingencias y compromisos 37

21. Objetivos y políticas de administración de riesgos financieros 38

22. Empresa en funcionamiento 41

23. Eventos subsecuentes 41

Salles Sainz
Grant Thornton

**Salles, Sainz – Grant Thornton, S.C.**
Periférico Sur 4338
Col. Jardines del Pedregal
04500, Ciudad de México
www.grantthornton.mx

# Informe del Auditor Independiente

Al Consejo de Administración y a los Accionistas de
Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Compañías subsidiarias:

**Opinión**

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Compañías subsidiarias (la Compañía), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y los estados consolidados de resultados, de utilidad integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera consolidada de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Compañías subsidiarias, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) emitidas por el International Accounting Standards Board.

**Fundamento de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para la Profesión Contable del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de los estados financieros en México de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. (Código del IMCP) y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con los Códigos del IESBA y del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

**Incertidumbre material de empresa en funcionamiento**

Como se menciona en la nota 22 a los estados financieros consolidados adjuntos, después de la salida del concurso mercantil en octubre de 2015, la Compañía enfrentó diversos retos para que sus operaciones tuvieran un ritmo normalizado. A partir de 2018, la Compañía logró reactivar de manera sostenida sus operaciones al mismo tiempo que ha mejorado el margen de sus proyectos a través de la implementación de diversas estrategias; en 2019, 2020 y 2021 llevo a cabo la reestructuración de ciertos pasivos y realizó la venta de activos no estratégicos, lo que le permitió tener flujos de efectivo adicionales a los generados por la operación de sus proyectos. Asimismo, en dichos años celebró nuevos contratos bajo el modelo de negocios denominado "servicios integrales para el desarrollo de vivienda", iniciado en 2019, generando nuevos ingresos por servicios de construcción y servicios de comercialización, con un requerimiento de inversión no

intensivo, un menor riesgo, que permite generar flujo de efectivo positivo sin recurrir a financiamiento con costo. Sin embargo, su continuación depende del éxito de sus operaciones futuras, logrando mantener operaciones rentables que le permitan hacer frente a sus retos y compromisos, así como del apoyo económico de sus accionistas. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con este asunto.

**Asuntos clave de auditoría**

Los asuntos clave de auditoría son aquellos que, según el juicio profesional del auditor, han sido de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de la auditoría de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021, y en la formación de la opinión de auditoría sobre éstos, sin expresar una opinión por separado sobre estos asuntos. En adición al asunto descrito en la sección "Incertidumbre material de empresa en funcionamiento", hemos determinado que los asuntos abajo descritos son asuntos clave de auditoría que deben ser comunicados en nuestro informe. (Cifras incluidas en miles de pesos.)

| Asunto clave de auditoría | Cómo se abordó el asunto en la auditoría |
|---|---|
| **Inventarios de terrenos y obras en proceso.** Ver nota 6 a los estados financieros consolidados | |
| La Compañía se dedica a la promoción, diseño, construcción y comercialización de conjuntos habitacionales, por esta razón el rubro de inventarios de terrenos y obras en proceso es considerado como asunto clave. | Nuestros procedimientos de auditoría sobre estos rubros incluyeron, entre otros, los siguientes:<br>• Entrevistas con la Administración para obtener un adecuado entendimiento y comprensión de los controles establecidos para los rubros de inventarios y costo de ventas.<br>• Pruebas de detalle, incluidos procedimientos de verificación sobre la validación y autorización de las transacciones significativas relacionadas con las compras de materiales utilizados para la construcción, así como de los cargos directos realizados, y su cumplimiento con los criterios de capitalización.<br>• Pruebas de inspección física de obras en proceso significativas.<br>• Comprobación de la razonabilidad de los traspasos realizados al costo de ventas con motivo de las casas vendidas, y<br>• Valuación de ciertas partidas de obras en proceso. |
| **Ingresos y costos por servicios de construcción.** Ver notas 6 y 14 a los estados financieros consolidados | |
| En 2021, derivado de los contratos de servicios de construcción la Compañía reconoció ingresos y costos por servicios de construcción por $649,180 y $649,012, respectivamente, los cuales representan el 60% del total de los ingresos y el 60% del total del costo de ventas, respectivamente; debido a la importancia de estos conceptos se consideraron en su conjunto como un asunto clave. | Nuestros procedimientos de auditoría con respecto a este asunto clave incluyeron, entre otros, los siguientes:<br>• Entrevistas con la Administración para obtener un adecuado entendimiento y comprensión de los controles establecidos para el reconocimiento de estos ingresos y su correspondiente costo.<br>• Revisión de los contratos por servicios de construcción y otra documentación soporte.<br>• Pruebas de detalle sobre las transacciones de ingresos y costos por servicios de construcción. |

| Asunto clave de auditoría | Cómo se abordó el asunto en la auditoría |
|---|---|
| **Impuesto sobre la renta diferido.** Ver nota 18 b) a los estados financieros consolidados | |
| Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía tiene un impuesto sobre la renta diferido activo de $947,799, el cual ha sido reservado derivado de la incertidumbre de la recuperación de las pérdidas fiscales y a la materialización de otras diferencias temporales; por la importancia de este registro se consideró como un asunto clave. | Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, los siguientes:<br>• Validar la naturaleza de las partidas temporales que integran el cálculo de conformidad con las disposiciones fiscales vigentes,<br>• Revisar la correcta determinación del impuesto sobre la renta diferido,<br>• Validar la razonabilidad de las proyecciones realizadas por la Administración sobre la generación de utilidades fiscales futuras; y<br>• Evaluar la alineación del plan de negocios con la proyección del aprovechamiento de las pérdidas fiscales de ciertas subsidiarias. |
| **Venta de inversiones en acciones.** Ver nota 1c a los estados financieros consolidados | |
| Con fecha 29 de diciembre de 2021, la Compañía celebró un contrato de compraventa de acciones; en este acuerdo se incluyen nueve subsidiarias como se menciona en la nota 1c).<br>Al 31 de diciembre de 2021, los activos y pasivos de las subsidiarias vendidas no forman parte de la consolidación y el resultado originado por la venta se presenta en el rubro de operaciones discontinuas en el estado consolidado de resultados.<br>Por lo antes mencionado esta operación fue considerada como un asunto clave. | Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron entre otros:<br>• La revisión del contrato y cumplimiento de sus cláusulas<br>• La valuación de las inversiones en acciones a la fecha de la venta<br>• La verificación del resultado presentado en el rubro de operaciones discontinuas<br>• El reconocimiento contable adecuado y sus revelaciones. |

**Otra información, diferente a los estados financieros consolidados y al Informe del Auditor Independiente**

La Administración de la Compañía es responsable de la otra información. La otra información está comprendida por el Reporte Anual 2021 (el Reporte Anual) que será presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y a la Bolsa Mexicana de Valores; pero no incluye los estados financieros consolidados ni nuestro informe de auditoría. Se espera que el Reporte Anual lo obtendremos con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión de aseguramiento, ni opinión, sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información anteriormente identificada, cuando ésta sea obtenida y, al realizarlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría o si de otra forma pareciera tener desviaciones materiales.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que hay una desviación material, se nos requiere reportar este hecho a los encargados del gobierno.

**Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno de la Compañía con respecto a los estados financieros consolidados**

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

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento y, en consecuencia, utilizar el postulado contable de empresa en funcionamiento, a menos que tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada de la Compañía.

**Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados**

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del postulado contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material,

se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran una presentación razonable.

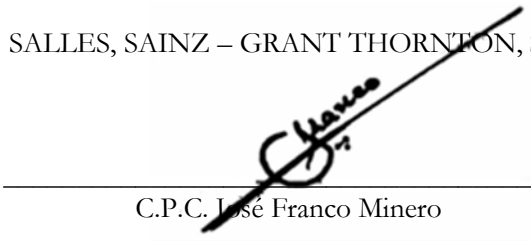
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Compañía de conformidad con la NIA 600 Auditoría de estados financieros de grupos. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los encargados del gobierno de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de comunicarles todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente afecten nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los encargados del gobierno de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y Compañías subsidiarias, determinamos los que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría.

SALLES, SAINZ – GRANT THORNTON, S.C.



C.P.C. José Franco Minero

Ciudad de México
25 de abril de 2022.

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.**
**Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS**
**Estados consolidados de posición financiera**
**Al 31 de diciembre de 2021 y 2020**
(Cifras en miles de pesos)

| | Nota | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| **Activo** | | | |
| Circulante: | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 5 | $ **27,969** | $ 42,112 |
| Clientes, neto | | **54,682** | 37,718 |
| Inventarios | 6 | **152,213** | 2,339,770 |
| Pagos anticipados | 7 | **194,494** | 111,276 |
| Otros activos circulantes | 8 | **68,994** | 20,233 |
| Total del activo circulante | | **498,352** | 2,551,109 |
| No circulante: | | | |
| Efectivo restringido | 5 | **878** | 39,565 |
| Inventarios | 6 | **341,954** | 214,658 |
| Maquinaria y equipo, neto | 9 | **230,019** | 251,081 |
| Otros activos no circulantes | | **12,199** | 16,657 |
| Total del activo no circulante | | **585,050** | 521,961 |
| Total del activo | | $ **1,083,402** | $ 3,073,070 |
| **Pasivo y capital contable** | | | |
| Pasivo | | | |
| Corto plazo: | | | |
| Deuda a corto plazo | 10.2 | $ **53,792** | $ 46,100 |
| Línea de crédito infraestructura | 10.3 | **-** | 264,360 |
| Cuentas por pagar | 12 | **152,105** | 1,907,225 |
| Anticipos de clientes | | **275,941** | 262,542 |
| Otros impuestos por pagar | 19 | **271,117** | 1,359,834 |
| Total del pasivo a corto plazo | | **752,955** | 3,840,061 |
| Largo plazo: | | | |
| Deuda a largo plazo | 10.2 | **22,653** | 32,764 |
| Cuentas por pagar | 12 | **209,113** | 723,510 |
| Obligaciones laborales | 11 | **2,930** | 2,698 |
| Total del pasivo a largo plazo | | **234,696** | 758,972 |
| Total del pasivo | | **987,651** | 4,599,033 |
| **Capital contable** | | | |
| Capital social | 13 | **7,170,073** | 6,703,415 |
| Prima en venta de acciones | | **2,089,120** | 2,089,120 |
| Acciones en tesorería al costo | | **(11,519)** | (11,519) |
| Reserva legal | | **85,088** | 85,088 |
| Pérdidas acumuladas | | **(9,227,930)** | (10,386,737) |
| Otras cuentas de capital | | **152** | 1,181 |
| Capital atribuible a los accionistas de la controladora | | **104,984** | (1,519,452) |
| Participación no controladora | | **(9,233)** | (6,511) |
| Total del capital contable | | **95,751** | (1,525,963) |
| Total del pasivo y capital contable | | $ **1,083,402** | $ 3,073,070 |

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.**
**Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS**
**Estados consolidados de resultados**
**Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020**
(Cifras en miles de pesos)

| | Nota | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| Ingresos: | | | |
| Venta de viviendas | | $ **241,583** | $ 382,835 |
| Servicios de construcción | | **649,180** | 460,749 |
| Servicios de comercialización | | **148,233** | 117,441 |
| Venta de terrenos y lotes comerciales | | **89** | 120 |
| Venta de paquetes de viviendas | | **-** | 15,964 |
| Otros ingresos | | **42,477** | 2,824 |
| | | **1,081,562** | 979,933 |
| Costos de venta: | | | |
| Costo de viviendas vendidas | | **190,359** | 291,618 |
| Costo por construcción | | **649,012** | 447,714 |
| Gastos por servicios de comercialización | | **81,771** | 75,680 |
| Costo por terrenos y locales comerciales | | **113** | 84 |
| Costo nómina administrativa de construcción | | **23,130** | 28,945 |
| Costo de otros ingresos | | **6,388** | 22,290 |
| | 6 | **950,773** | 866,331 |
| Utilidad bruta | | **130,789** | 113,602 |
| Gastos de operación | 15 | **122,828** | 188,974 |
| Otros ingresos, neto | 16 | **(331,852)** | (514,725) |
| Gastos por intereses y comisiones | 17 | **91,018** | 49,851 |
| Ingresos por intereses | | **(332)** | (1,031) |
| Utilidad cambiaria, neta | | **(964)** | (20,777) |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad | | **250,091** | 411,310 |
| Impuestos a la utilidad | 18 a | **5,544** | - |
| Utilidad neta de operaciones continuas | | **244,547** | 411,310 |
| Operaciones discontinuas por venta de subsidiarias | | **(911,538)** | - |
| Utilidad neta consolidada del año | | $ **1,156,085** | $ 411,310 |
| Atribuible a: | | | |
| Participación controladora | | $ **1,158,807** | $ 413,651 |
| Participación no controladora | | **(2,722)** | (2,341) |
| | | $ **1,156,085** | $ 411,310 |
| Promedio ponderado de acciones en circulación (miles) | | **801,535** | 801,535 |
| Utilidad básica y diluida por acción de accionistas participación controladora | | $ **1.45** | $ 0.52 |

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros consolidados

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.**
**Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS**
**Estados consolidados de resultado integral**
**Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020**
(Cifras en miles de pesos)

| | Nota | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| Utilidad neta consolidada del año | | $ **1,156,085** | $ 411,310 |
| Partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados: | | | |
| Remedición de las obligaciones por beneficios post-empleo | 11 | **(1,029)** | (199) |
| Utilidad integral del año | | $ **1,155,056** | $ 411,111 |
| Atribuible a la participación controladora | | $ **1,157,778** | $ 413,452 |
| Atribuible a la participación no controladora | | **(2,722)** | (2,341) |
| | | $ **1,155,056** | $ 411,111 |

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

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.**
**Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS**
**Estados consolidados de cambios en el capital contable**
**Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020**
(Cifras en miles de pesos)

| | Capital social | Prima en venta de acciones | Acciones en tesorería, al costo | Reserva legal | Pérdidas acumuladas | Otras cuentas de capital | Capital contable (déficit) participación controladora | Déficit participación no controladora | Total (Déficit) capital contable |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Saldos al 1 de enero de 2020 | $ 6,703,415 | $ 2,089,120 | $ (11,519) | $ 85,088 | $ (10,800,388) | $ 1,380 | $ (1,932,904) | $ (4,170) | $ (1,937,074) |
| Resultado integral | - | - | - | - | 413,651 | (199) | 413,452 | (2,341) | 411,111 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2020 | $ 6,703,415 | $ 2,089,120 | $ (11,519) | $ 85,088 | $ (10,386,737) | $ 1,181 | $ (1,519,452) | $ (6,511) | $ (1,525,963) |
| Incremento de capital social | **466,658** | - | - | - | - | - | **466,658** | - | **466,658** |
| Resultado integral | - | - | - | - | **1,158,807** | **(1,029)** | **1,157,778** | **(2,722)** | **1,155,056** |
| **Saldos al 31 de diciembre de 2021** | **$ 7,170,073** | **$ 2,089,120** | **$ (11,519)** | **$ 85,088** | **$ (9,227,930)** | **$ 152** | **$ 104,984** | **$ (9,233)** | **$ 95,751** |

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

**DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.**
**Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS**
**Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020**
**Estados consolidados de flujos de efectivo**
(Cifras en miles de pesos)

| | Nota | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| **Actividades de operación** | | | |
| Utilidad neta | | $ **1,156,085** | $ 411,310 |
| Ajustes de partidas que no generan flujos de efectivo: | | | |
| Depreciación y amortización | 9 | **23,562** | 22,127 |
| Costo de obra no capitalizable | 16 | **68,189** | 44,087 |
| Intereses a favor | | **(332)** | (1,031) |
| Intereses devengados a cargo | 17 | **89,966** | 49,851 |
| Cancelación de provisiones | 16 | **-** | (605,870) |
| Actualización de provisiones de impuestos | 16 | **95,019** | (68,194) |
| Dación en pago | 16 | **(380,410)** | (8,584) |
| Efecto por conversión en moneda extranjera | | **(964)** | (20,777) |
| Efecto neto de obligaciones laborales | 11 | **(797)** | 566 |
| Provisión por material de lento movimiento | 16 | **(9,762)** | 4,319 |
| | | **1,040,556** | (172,196) |
| Cambios en el capital de trabajo (incremento) disminución: | | | |
| Cuentas por cobrar, neto | | **(19,918)** | (6,959) |
| Inventarios y terrenos para futuros desarrollos | | **154,144** | 88,277 |
| Otros activos | | **(2,981)** | 33,216 |
| Pagos anticipados | | **(178,168)** | 7,759 |
| Intereses cobrados | | **332** | 1,031 |
| Cuentas por pagar | | **(568,167)** | (3,421) |
| Anticipo de clientes | | **21,844** | 118,335 |
| Impuestos por pagar | | **19,678** | 60,322 |
| Efectivo utilizado por actividades de operación, neto | | **467,320** | 126,364 |
| **Actividades de inversión** | | | |
| Ingresos por venta de propiedad y equipo | | **585** | 155 |
| Adquisición de propiedad y equipo | 9 | **(2,646)** | (10,933) |
| Préstamos otorgados | | **(25,169)** | - |
| Operaciones discontinuadas por venta de subsidiarias | 1 c | **(911,538)** | - |
| Efectivo neto generado en actividades de inversión | | **(938,768)** | (10,778) |
| **Actividades de financiamiento** | | | |
| Préstamos obtenidos | | **238,865** | 92,033 |
| Pago de préstamos bancarios | | **(200,905)** | (127,633) |
| Intereses pagados | | **(46,959)** | (60,516) |
| Pago de arrendamientos | | **(354)** | - |
| Incremento en el capital social | | **466,658** | - |
| Efectivo neto generado en actividades de financiamiento | | **457,305** | (96,116) |
| (Disminución) aumento de efectivo y equivalentes de efectivo | | **(14,143)** | 19,470 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año | 5 | **42,112** | 22,642 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año | | $ **27,969** | $ 42,112 |

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

## 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.

Por los periodos de doce meses terminados el 31 diciembre de 2021 y 2020, los ingresos por vivienda obtenidos a través del financiamiento hipotecario tuvieron las siguientes fuentes: INFONAVIT (89% y 75%, respectivamente) FOVISSSTE (2% y 8%, respectivamente), otras fuentes (9% y 17%, respectivamente).

En 2020, la Compañía celebró 7 nuevos contratos bajo el modelo de negocios "Servicios de construcción en terrenos de terceros" por un monto de $1,335 millones con diferentes empresas privadas para el desarrollo de proyectos ubicados en los estados de Durango, Jalisco, Nayarit, Guerrero, Quintana Roo y Baja California Sur, la duración de dichas obras va de los 10 a los 39 meses de acuerdo con cada programa de ejecución de obra. Así mismo, la Compañía fue contratada para proporcionar servicios de asesoría y comercialización de las viviendas que construya.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 los ingresos por servicios de construcción representaron el 60% y 47%, respectivamente, del total de los ingresos de la Compañía.

El 31 de marzo de 2020, la Compañía reconoció el incumplimiento de ciertas obligaciones referentes a la construcción de viviendas de acuerdo con un cronograma pactado en septiembre de 2016. Por esta razón los integrantes (fideicomitente, fideicomisario) del Fideicomiso 887 acordaron con la Compañía dar por terminado anticipadamente el Convenio Homex (ver nota 12.2) a fin de evitar que las omisiones en las que hayan incurrido generaran daños y perjuicios entre las partes. El Convenio de terminación anticipada estableció dejar sin efectos legales a partir de su firma todos los derechos, obligaciones, reconocimientos y cualquier otra estipulación realizada en el Convenio Homex, con esto se dio por terminado el adeudo reconocido en 2016, el cual fue cancelado en la cuenta de "Disminución de adeudos adicionales" en el rubro de otros ingresos, neto (ver nota 16).

Con fecha 27 de febrero de 2020 la Compañía y Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR, firmaron un convenio de dación en pago mediante el cual otorgó en pago los terrenos que formaban parte de la garantía de la deuda de la siguiente manera: i) pago de $87,214 con el producto de la venta de 129 viviendas de acuerdo con los términos del fideicomiso Banamex 164605, ii) dación en pago mediante la cesión de derechos del fideicomiso Banamex respecto de 3,271 viviendas, iii) dación en pago mediante cesión de derechos del fideicomiso Banamex respecto de 3 inmuebles; y iv) dación en pago de 6 inmuebles ubicados en los estados de Sinaloa, Veracruz, León, Quintana Roo y Durango; derivado de esta dación la Compañía reconoció una pérdida de $15,683 dentro de otros ingresos, neto (ver nota 16).

**1a. Impacto del COVID-19 en la Compañía**

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la 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 año 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 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.

En 2021 la Compañía continuó explorando oportunidades para desarrollar proyectos propios con el objetivo de tener un portafolio balanceado entre proyectos de servicios de construcción ("llave en mano") y proyectos propios, así como una diversificación geográfica adecuada.

A pesar de que durante los años 2021 y 2020 hubo limitaciones sobre la operación de varios sectores económicos y productivos, no se sucedieron eventos que pusieran en riesgo la continuidad operacional de la Compañía, y tampoco hubo cambios relevantes en los procesos operativos, ya que se implementaron las medidas sanitarias correspondientes lo que permitieron la operación diaria de la Compañía. A la fecha de emisión de los estados financieros se han liberado las actividades en todos los sectores económicos y productivos, manteniéndose las medidas sanitarias implementadas, pues la pandemia no ha terminado, pero no se prevé otro confinamiento como el del año 2020.

**1b. Efectos de la reforma laboral**

El 23 de abril de 2021 se publicó el decreto que modifica diversas leyes federales prohibiendo la subcontratación de personal y permitiendo únicamente la subcontratación de servicios especializados o de ejecución de obra especializada que no formen parte del objeto social de la beneficiaria de estos, siempre que el contratista esté registrado en el padrón público que para tales efectos se estableció; asimismo. estas modificaciones contemplan un límite máximo para el pago de la Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU), correspondiente al monto mayor entre el equivalente a tres meses de salario del trabajador o el promedio pagado por concepto de PTU en los últimos tres años.

La aplicación de dicho decreto no tuvo efectos materiales en los estados financieros de la Compañía.

**1c. Desincorporación por venta de subsidiarias**

El 29 de diciembre de 2021, Desarrolladora Homex y Opción Homex, S.A. de C.V., concluyeron un contrato de compraventa con ServiCoNal, S.A.P.I. de C.V. y terceros ("Los Compradores"), que fue pactado inicialmente el 27 de diciembre de 2018, mediante el cual se concretó la desincorporación de nueve subsidiarias a través de la venta del total de las acciones de Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V. ("PICSA") dado que PICSA era propietaria de la totalidad menos una o de un interés minoritario no significativo, de las acciones y partes sociales representativas del capital social de las empresas denominadas: 1) Desarrolladora de Casas del Noroeste, S.A. de C.V., 2) CT Loreto, S. de R.L. de C.V., 3) Opción Homex, S.A. de C.V., 4) Casas Beta del Noroeste, S. de R.L. de C.V., 5) Administradora Picsa, S.A. de C.V., 6) Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V. (a su vez titular de la totalidad menos una o un interés minoritario no significativo de, las acciones representativas del capital social de 7) Promotora Residencial Huehuetoca, S.A. de C.V. (50 % de participación) y 8) Súper Abastos Centrales y Comerciales, S.A. de C.V.

A través de esta operación la Compañía tendrá una estructura corporativa más simple, la cual, entre otros beneficios, permitirá reflejar una posición financiera más sólida al mismo tiempo que ayudará a la consolidación del nuevo modelo de negocio de la Compañía para la prestación de servicios integrales para el desarrollo y venta de viviendas de interés social, vivienda media y residencial. Los ingresos, gastos, ganancias y pérdidas relacionadas con la venta de este grupo de subsidiarias ascienden a $911,538 y se presentan en el rubro de "Operaciones discontinuas por venta de subsidiarias" en los estados consolidados de resultados adjuntos.

A la fecha de la venta, los valores en libros de los activos netos, la contraprestación recibida y los costos de la transacción fueron los siguientes:

| | | **Valores en libros 29 de diciembre 2021** |
|---|---|---|
| **Activos** | | |
| Equivalentes de efectivo | $ | (1,033) |
| Cuentas por cobrar | | 3,097 |
| Terrenos y obra en proceso | | 1,577,808 |
| Otros activos circulantes | | 107,934 |
| Otros activos no circulantes | | 49,110 |
| **Total de activos** | $ | 1,736,916 |
| | | |
| **Pasivos** | | |
| Deuda | $ | 333,047 |
| Cuentas por pagar | | 1,072,240 |
| Otros pasivos circulantes | | 1,206,315 |
| Otros pasivos no circulantes | | 12,698 |
| **Total de pasivos** | $ | 2,624,299 |
| | | |
| **Activos netos** | $ | (887,384) |
| | | |
| Contraprestación en efectivo | | (31,954) |
| Costos de la transacción netos | | 7,800 |
| | | |
| **Utilidad en venta de subsidiarias** | $ | (911,538) |

De acuerdo con el contrato de compraventa de fecha 27 de diciembre de 2018, Desarrolladora Homex se obliga a sacar en paz y a salvo e indemnizar a ServiCoNal, S.A.P.I. de C.V., PICSA y/o las subsidiarias de PICSA y a cada uno de sus respectivos funcionarios, consejeros, empleados, accionistas, agentes, administradores y representantes, designados o cesionarios (las "Partes Indemnizadas de ServiCoNal "), así como a mantenerlos en paz y a salvo de cualquier daño, perjuicio, pérdida, responsabilidad, menoscabo, reclamación, erogación, contingencia en general o gasto, incluyendo gastos y honorarios legales razonables (conjuntamente las "Pérdidas"), que dichas Partes Indemnizadas de ServiCoNal, sufran o incurran de cualquier falsedad de las declaraciones de las vendedoras contenidas en el citado contrato, o de cualquier litigio, procedimiento administrativo, judicial o arbitral que se haya resuelto, iniciado o notificado a la vendedoras con anterioridad a la fecha de firma del contrato, que no haya sido divulgada o declarada en el mismo, así como por cualesquiera gastos, honorarios, u otros pagos incurridos o adeudados por las vendedoras con motivo de la celebración del contrato. Estas obligaciones de indemnización y de mantener en paz y a salvo a cualquier parte y, consecuentemente la parte que deba indemnizar quedará liberada de dicha obligación de acuerdo con las reglas de prescripción aplicables.

## 2. Bases de preparación y declaración de cumplimiento con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Los estados financieros consolidados, que se acompañan, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés) y sus interpretaciones (IFRIC por sus siglas en inglés) emitidas por el *International Accounting Standards Board* (IASB). Así mismo, dichos estados financieros consolidados han sido preparados bajo la presunción de que la Compañía opera sobre la base de empresa en funcionamiento (ver nota 22).

Las NIIF están conformadas por las NIIF (International Financial Reporting Standards, IFRS por sus siglas en inglés) y por las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) (International Accounting Standards o IAS, por sus siglas en inglés), sus Mejoras y las interpretaciones de las propias NIIF y NIC (CINIIF y SIC).

Los estados financieros consolidados por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, fueron aprobados y autorizados para su emisión el 25de abril de 2022, por el Director General y por el Director Corporativo de Administración y Finanzas, José Alberto Baños López y Mario Israel Colín Miranda, respectivamente; consecuentemente, dichos estados consideran los hechos o eventos ocurridos hasta esa fecha.

La Ley General de Sociedades Mercantiles y los estatutos de la Compañía, le otorgan facultades a la Asamblea de Accionistas para modificar los estados financieros individuales después de su emisión, los cuales se someterán a su aprobación en la próxima Asamblea Anual de Accionistas.

### a) Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros individuales de Desarrolladora Homex y todas sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2021 y 2020. Todas las subsidiarias tienen fecha de reporte al 31 de diciembre para cada uno de los años 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 su adquisición, siendo dicha fecha cuando la Compañía obtiene control y continúan siendo consolidadas hasta la fecha en que dicho control cese. Los estados financieros de las subsidiarias se preparan por el mismo período de reporte que los de la Compañía controladora, utilizando políticas contables consistentes.

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

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

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

Todas las operaciones y saldos entre la Compañía y sus subsidiarias se eliminan en la consolidación, incluyendo ganancias y pérdidas no realizadas en operaciones entre subsidiarias y la Compañía. En los casos en los que existen

pérdidas no realizadas en la venta de activos de la Compañía, se realiza una revisión en la consolidación de manera que el activo involucrado también se verifica para efectos del deterioro desde la perspectiva de la Compañía.

Las principales subsidiarias de la Compañía, así como el porcentaje de participación sobre su capital social al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y una breve descripción de sus actividades, se muestran a continuación:

| Compañía | **31 de diciembre de 2021** | 31 de diciembre de 2020 | Actividad |
|---|---|---|---|
| Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V. (1) | **- %** | 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 % | Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas. |
| Opción Homex, S.A. de C.V. (1) | **- %** | 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. | **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) Subsidiarias vendidas el 29 de diciembre de 2021, ver efectos de la venta de subsidiarias en nota 1c

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 no hubo subsidiarias no consolidadas, por lo que no fue aplicable ningún criterio de exclusión.

**b) Participación no controladora en compañías subsidiarias.**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 existe una participación no controladora en Homex Atizapán, S.A. de C.V., la cual se consolida debido a que la Compañía tiene una participación mayoritaria y ejerce control sobre ella. Al 31 de diciembre de 2020 se tenía una participación no controladora en Promotora Residencial Huehuetoca, S.A. de C.V., en la que Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V., que se desincorporó en 2021 como se indica en la nota 1c, tenía una participación del 50% de sus acciones en circulación. El efecto en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021, en relación con la participación no controladora no es significativo.

## 3. Cambios en políticas contables

### 3.1 Nuevas normas adoptadas al 1 de enero de 2021

Algunos pronunciamientos contables que han entrado en vigor a partir del 1 de enero de 2021, y que han sido adoptados, no tienen un impacto significativo en los resultados consolidados o posición financiera consolidada de la Compañía, los cuales se mencionan a continuación:

- Concesiones de arrendamiento relacionadas con COVID-19 posteriores al 30 de junio de 2021 (modificaciones a la IFRS 16)
- Reforma de la tasa de interés de referencia, fase 2 (modificaciones a la IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16).

### 3.2 Normas, modificaciones e interpretaciones de las normas existentes que aún no están vigentes y que no han sido adoptadas de manera anticipada por la Compañía

A la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, diversas nuevas normas y modificaciones a las normas e interpretaciones existentes han sido publicadas por el IASB, ninguna de las cuales han sido adoptadas de forma anticipada por la Compañía. Estas normas y modificaciones incluyen:

- Referencias al Marco conceptual
- Ingresos antes del uso previsto (Modificaciones a la IAS 16)
- Contratos onerosos - Costo de cumplimiento de un contrato (Modificaciones a la IAS 37)
- Mejoras Anuales a las IFRS, Ciclo 2018-2020 (Modificaciones a las IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16, IAS 41)
- Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (Modificaciones a la IAS 1)

La Administración anticipa que todos los pronunciamientos relevantes serán adoptados como parte de las políticas contables de la Compañía para el primer período que inicia después de la fecha de vigencia del pronunciamiento. Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones, que no han sido adoptadas o listadas más adelante no han sido reveladas en virtud de que no se espera que tengan un impacto material en los estados financieros consolidados.

**4. Principales políticas contables**

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 los servicios integrales para el desarrollo de vivienda y comercialización a terceros. 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:

<u>Venta de viviendas</u>

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 integrales para el desarrollo de vivienda

Los ingresos y costos por servicios integrales para el desarrollo de vivienda 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 2021. La Compañía clasifica los terrenos que están garantizando deuda, cuentas por pagar vencidas en procesos de formalización y aquéllos que tiene la intención de vender o consumir en su ciclo normal de operaciones como activos circulantes. El remanente de los terrenos es clasificado como activo a largo plazo.

La IAS 23, Costos por préstamos, establece que los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo apto, el cual es aquél que requiere, necesariamente, de un período

sustancial antes de estar listo para el uso al que está destinado o para la venta, forman parte del costo de dichos activos.

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Compañía no capitalizó costos por 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, la Compañía considera si este es o contiene un arrendamiento. Un arrendamiento se define como ‘un contrato, o parte de un contrato, que otorga el derecho de uso de un activo (el activo subyacente) durante un período de tiempo a cambio de un pago’. Para aplicar esta definición, la Compañía considera si el contrato cumple con tres evaluaciones clave, como sigue:

- El contrato contiene un activo identificado, que se identifica ya sea explícitamente en el contrato o implícitamente al ser identificado en el momento en que el activo se pone a disposición de la Compañía.
- La Compañía tiene derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos derivados del uso del activo identificado durante el periodo de uso, considerando sus derechos dentro del alcance definido en el contrato; y
- La Compañía tiene el derecho a dirigir el uso del activo identificado durante el periodo de uso. la Compañía evalúa si tiene derecho a dirigir el ‘cómo y con qué propósito’ se utiliza el activo durante el periodo de uso.

**Medición y reconocimiento de los arrendamientos como arrendatario**

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

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

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

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

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

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

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

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

**g) Deterioro de maquinaria y equipo**

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los estudios realizados concluyen que no existen indicios de deterioro por los que se tenga que reconocer alguna pérdida sobre el valor de la, 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. En la nota 24 se incluye un análisis detallado de cómo se aplican los requerimientos de deterioro de la IFRS 9.

*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” (ver nota 12) 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 este 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 (ver nota 13).

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 estos 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.

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía tiene pendiente formalizar la asignación aprobada en febrero de 2017, por lo que el ejercicio de la opción es incierto. (ver nota 13 a).

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

### o) Utilidad por acción

La utilidad por acción de la participación controladora se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada de la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La Compañía no posee valores dilutivos adicionales a: 1) los planes de acciones decretados en Asamblea General de Accionistas celebrada el 20 de abril de 2018 o; 2) el Split inverso decretado en Asamblea General de Accionistas celebrada en 2018, los cuales no han tenido efectos al 31 de diciembre de 2021 y 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 de construcción 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. Los efectos de estos conceptos se muestran en los estados consolidados de resultados y de utilidad integral, como sigue:

| | Otras cuentas de capital |
|---|---|
| Saldo al 1 de enero de 2020 | $ 1,380 |
| Obligaciones laborales | (199) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2020 | 1,181 |
| Obligaciones laborales | (1,029) |
| **Saldo al 31 de diciembre de 2021** | **$ 152** |

**s) Juicios significativos de la Administración al aplicar políticas contables e incertidumbre en estimaciones**

La preparación de los estados financieros consolidados de la Compañía requiere que la Administración de cada subsidiaria 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 clave 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, sin embargo, las circunstancias y supuestos sobre el desarrollo futuro, podrían variar 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:

**Juicios significativos de la Administración**

- Con base en la información actualmente disponible, la Compañía ha considerado reservar las pérdidas fiscales en aquellas subsidiarias donde es poco probable la generación de utilidades fiscales en el corto plazo. Al 31 de diciembre de 2021 la Compañía reservó el 96% de las pérdidas fiscales acumuladas (ver nota 18 c).
- Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados asumiendo que la Compañía continúa como empresa en funcionamiento (ver nota 22).

**Incertidumbre en estimaciones**

- Probabilidad de cobranza de las cuentas por cobrar a clientes: Las estimaciones de la probabilidad de cobranza impactan la capacidad de la Compañía para reconocer primeramente los ingresos, y luego el nivel de la estimación para pérdidas crediticias esperadas en períodos futuros.
- Realización 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 (ver nota 22).
- Vida útil para el cálculo de la depreciación de maquinaria y equipo (ver nota 4 e)
- Provisión para gastos. La Compañía reconoce una provisión por los gastos para trámites gubernamentales que tiene pendientes de concluir, a los que se les da seguimiento para que una vez finiquitado el trámite y este sea pagado, la provisión sea cancelada.

Los resultados reales podrían variar sustancialmente dependiendo de los cambios futuros en los juicios, estimaciones y suposiciones hechas al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

**5. Efectivo y equivalentes de efectivo**

| Circulante | **2021** | 2020 |
|---|---|---|
| Efectivo en bancos | **$ 26,368** | $ 77,179 |
| Equivalentes de efectivo | **2,479** | 4,498 |
| | **28,847** | 81,677 |
| Efectivo restringido (a) | **(878)** | (39,565) |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | **$ 27,969** | $ 42,112 |

(a) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo de estas cuentas estaba restringido principalmente por demandas interpuestas contra la Compañía por exempleados. La disminución en 2021 respecto a 2020 corresponde a la transmisión de diversos saldos de efectivo restringido a un tercero debido a la venta de PICSA y las subsidiarias que se indican en la nota 1c.

**6. Inventarios y costo de ventas**

**Inventarios**

| | **2021** | 2020 |
|---|---|---|
| Terrenos escriturados (i) | **$ 273,373** | $ 977,522 |
| Terrenos contratados | **49,011** | 845,639 |
| Obra en proceso | **133,603** | 679,625 |
| Materiales de construcción | **38,180** | 51,642 |
| | **494,167** | 2,554,428 |
| Inventario para futuros desarrollos | **341,954** | 214,658 |
| Total inventarios porción circulante | **$ 152,213** | $ 2,339,770 |

i) En febrero de 2020 la Compañía firmó un convenio de dación en pago con Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR, mediante el cual otorgó los terrenos que formaban parte de la garantía de la deuda al acreedor (ver nota 12.2). En dicho convenio se llegaron a distintos acuerdos, entre los cuales la Compañía obtuvo contratos para la prestación de servicios integrales para el desarrollo de vivienda en distintas ubicaciones dentro de la república mexicana.

Al de diciembre de 2021, existen terrenos y obras en proceso ubicadas en el estado de Sonora garantizando deudas por $2,231 y al 31 de diciembre de 2020 existían terrenos y obras en proceso ubicadas en el Estado de México, Durango, Nayarit y Baja California Norte garantizando deudas por $1,164,766.

**Costo de ventas**

| | **2021** | 2020 |
|---|---|---|
| Costo de vivienda | **$ 190,359** | **$** 291,618 |
| Costo de servicios integrales para el desarrollo de vivienda | **649,012** | 447,714 |
| Gastos por servicios de comercialización | **81,771** | 75,680 |
| Costo de terrenos y locales | **113** | 84 |
| Costo de nómina administrativa de construcción | **23,130** | 28,945 |
| Costo de otros servicios | **6,388** | 22,290 |
| | **$ 950,773** | **$** 866,331 |

## 7. Pagos anticipados

| | | **2021** | | 2020 |
|---|---|---|---|---|
| Anticipos a proveedores | **$** | **28,218** | $ | 109,892 |
| Anticipo a cuenta de terrenos (i) | | **166,276** | | 1,384 |
| | **$** | **194,494** | $ | 111,276 |

i) Al 31 de diciembre de 2021, el saldo de anticipo de terrenos es para la compra de predios para el desarrollo de proyectos propios los cuales se pretende desarrollar en el mediano plazo.

## 8. Otros activos circulantes

| | | **2021** | | 2020 |
|---|---|---|---|---|
| Cuenta por cobrar por venta de subsidiarias a) | **$** | **31,954** | $ | - |
| Cuentas por cobrar por préstamos b) | | **25,169** | | - |
| Impuestos por recuperar | | **7,318** | | 11,717 |
| Deudores diversos | | **4,553** | | 8,516 |
| | **$** | **68,994** | $ | 20,233 |

a) Derivado de la venta de subsidiarias descrita en la nota 1c, el precio de venta de las acciones ascendió a $31,954, el cual deberá ser cubierto a más tardar el 30 de septiembre de 2022.

b) El saldo al 31 de diciembre de 2021 corresponde a un crédito simple otorgado a ICH 002, S.A.P.I. de C.V., hasta por $25,000, a una tasa de interés del 10% y serán pagaderos mensualmente a partir de la fecha de disposición del crédito. El crédito más intereses deberán ser cubiertos en su totalidad a más tardar el 30 de junio de 2022.

## 9. Maquinaria y equipo

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la maquinaria y equipo, se integran 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 | | - | | 4,656 | | 4,656 |
| Bajas | | (2,864) | | - | | (2,864) |
| **Al 31 de diciembre de 2021** | **$** | **91,484** | **$** | **186,663** | **$** | **278,147** |
| | | | | | | |
| **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 | | 3,951 | | 17,444 | | 21,395 |
| Bajas | | (708) | | - | | (708) |
| **Al 31 de diciembre de 2021** | **$** | **6,766** | **$** | **42,988** | **$** | **49,754** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Activos por derecho de uso:** | | | |
| **Costo o valuación:** | | | |
| Al 31 de diciembre de 2020 | $ - | $ 6,683 | $ 6,683 |
| **Al 31 de diciembre de 2021** | **$ -** | **$ 6,683** | **$ 6,683** |
| **Depreciación:** | | | |
| Al 31 de diciembre de 2020 | $ - | $ 2,890 | $ 2,890 |
| Adiciones | - | 2,167 | 2,167 |
| **Al 31 de diciembre de 2021** | **$ -** | **$ 5,057** | **$ 5,057** |
| **Valor neto en libros:** | | | |
| **Al 31 de diciembre de 2021** | **$ 84,718** | **$ 145,301** | **$ 230,019** |
| Al 31 de diciembre de 2020 | $ 90,825 | $ 160,256 | $ 251,081 |

La Compañía ha reconocido el arrendamiento por el uso de sus oficinas corporativas de conformidad con la IFRS 16, reconociendo el activo por derecho de uso amortizable a lo largo de la duración del contrato de 4 años.

La depreciación correspondiente a los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 ascendió a $23,562 y $22,127, respectivamente, y se presenta en los estados consolidados de resultados adjuntos como parte de las siguientes cuentas:

| | **2021** | 2020 |
|---|---|---|
| Costo de servicios integrales para el desarrollo de vivienda | **$ 15,416** | $ 8,880 |
| Costo de ventas | **4,668** | 7,378 |
| Gastos de administración | **3,223** | 4,918 |
| Gastos por servicios de comercialización | **255** | 951 |
| | **$ 23,562** | $ 22,127 |

## 10. Instrumentos financieros

### 10.1 Activos y pasivos financieros a costo amortizado

En la tabla siguiente se muestra una comparación por clase de instrumentos financieros de los valores en libros y los valores razonables que se tienen en los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

| | Valor en libros | | Valor razonable | |
|---|---|---|---|---|
| | **2021** | 2020 | **2021** | 2020 |
| **Activos financieros** | | | | |
| Clientes, neto | $ **54,682** | $ 37,718 | $ **54,682** | $ 37,718 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | **28,847** | 81,677 | **28,847** | 81,677 |
| Cuentas por cobrar por préstamos | **25,169** | - | **25,169** | - |
| **Total de activos financieros** | **$ 108,698** | $ 119,395 | **$ 108,698** | $ 119,395 |
| **Pasivos financieros** | | | | |
| Total deuda | **76,445** | 78,864 | **76,445** | 78,864 |
| Línea de crédito infraestructura | - | 264,360 | - | 264,360 |
| Cuentas por pagar | **329,671** | 2,294,310 | **329,671** | 2,294,310 |
| **Total de pasivos financieros** | **$ 406,116** | $ 2,637,534 | **$ 406,116** | $ 2,637,534 |

El valor razonable de los activos y pasivos financieros se aproxima a su valor en libros derivado de los vencimientos a corto plazo de estos instrumentos, y se incluyen al importe por el cual el instrumento puede ser intercambiado en transacciones entre partes interesadas, diferentes a una venta forzada o de liquidación.

**10.2 Deuda**

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

| | | **2021** | | 2020 |
|---|---|---|---|---|
| Financieras: | | | | |
| Lagatus, S.A. de C.V., SOFOM ENR i) | **$** | **26,226** | $ | 33,408 |
| No financieras: | | | | |
| Saberia, S.A. de C.V ii) | | **27,370** | | 25,984 |
| ICH 001 S.A.P.I. de C.V. iii) | | **21,459** | | 19,165 |
| Pyfi1, S.A. de C.V. | | **500** | | - |
| Intereses por pagar | | **890** | | 307 |
| Total de deuda | **$** | **76,445** | $ | 78,864 |
| Porción circulante de la deuda | | **(53,792)** | | (46,100) |
| Deuda a largo plazo | **$** | **22,653** | $ | 32,764 |

i) Incluye líneas de crédito revolventes a una tasa de interés fija de 15% y 18% anual con vencimientos en los años 2022 y 2023.

Con fecha 27 de febrero de 2020 la Compañía y Lagatus, S.A. de C.V. SOFOM ENR firmaron un convenio de dación en pago mediante el cual otorgó en pago los terrenos que formaban parte de la garantía de la deuda de la siguiente manera: i) pago de $87,214 con el producto de la venta de 129 viviendas de acuerdo con los términos del fideicomiso Banamex 164605, ii) dación en pago mediante la cesión de derechos del fideicomiso Banamex respecto de 3,271 viviendas, iii) dación en pago mediante cesión de derechos del fideicomiso Banamex respecto de 3 inmuebles; y iv) dación en pago de 6 inmuebles ubicados en los estados de Sinaloa, Veracruz, León, Quintana Roo y Durango; derivado de esta dación la Compañía reconoció una pérdida de $15,683 dentro de otros ingresos, neto (ver nota 16).

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

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

**10.3 Línea de crédito infraestructura**

| | | **2021** | | 2020 |
|---|---|---|---|---|
| INFONAVIT a través de la división fiduciaria de Banco Interacciones, S.A. | **$** | - | $ | 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. Esta línea fue cancelada como resultado de la venta de PICSA y subsidiarias en donde se presentaba dicho adeudo, (ver nota 1c). El valor de la TIIE al 31 de diciembre de 2020 era de 4.4850%.

**11. Obligaciones laborales**

La Ley Federal del Trabajo en su artículo 162, establece que los trabajadores de planta tienen derecho al pago del beneficio de prima de antigüedad, que deberá otorgárseles, a ellos o a sus beneficiarios, independientemente de cualquier

otra prestación que les corresponda. La Compañía en apego a la disposición antes mencionada y a la norma de Beneficios a empleados (NIC 19) registra el pasivo por prima de antigüedad, el cual determina mediante un estudio actuarial realizado por un actuario independiente.

La conciliación de la Obligación por Beneficios Definidos (OBD) con los montos presentados en el estado consolidado de posición financiera para cada año que se reporta se muestra a continuación:

| | **2021** | 2020 |
|---|---|---|
| Obligación por beneficios definidos al 1 de enero | **$ 2,698** | $ 1,933 |
| Costo de servicio actual | **242** | 224 |
| Costo de interés | **142** | 146 |
| (Ganancias) pérdidas actuariales por cambios en los supuestos demográficos | **(152)** | 199 |
| Beneficios pagados | **-** | (185) |
| Costo de servicios pasados | **-** | 381 |
| Obligación por beneficios definidos al 31 de diciembre | **$ 2,930** | $ 2,698 |

**Estimados y supuestos**

**Obligación por beneficios definidos**

Los supuestos actuariales significativos utilizados en la determinación de la obligación por beneficios definidos son la tasa de descuento, la tasa de incremento salarial y la expectativa de vida promedio. Dichos supuestos se muestran a continuación:

| | **2021** | 2020 |
|---|---|---|
| Tasa de descuento al 31 de diciembre | **7.34%** | 4.82% a 4.97% |
| Tasa de crecimiento salarial | **4.54%** | 4.54% a 6.09% |
| Expectativa de vida promedio: | | |
| – Hombres, 45 años a la fecha de reporte | **40.80%** | 41.62% |
| – Mujeres, 45 años a la fecha de reporte | **9.49%** | 9.75% |

Estos supuestos fueron desarrollados por la Administración con la ayuda de actuarios independientes. Los factores de descuento se determinan al cierre de cada año haciendo referencia a tasas de los rendimientos del mercado de bonos gubernamentales a largo plazo denominados en moneda nacional (Pesos). Otros supuestos se basan en parámetros de referencia actual y la experiencia histórica de la Administración.

El valor presente de la OBD se midió utilizando el método del crédito unitario proyectado (CUP). El promedio ponderado de duración de la OBD al 31 de diciembre de 2021 es de 5.38 años; al 31 de diciembre de 2020 era de 5.4 a 6.19 años.

**Gastos del plan de la obligación por beneficios definidos**

Los montos reconocidos en resultados relacionados con los planes de beneficios definidos son los siguientes:

| | **2021** | 2020 |
|---|---|---|
| Costo de servicios actuales | **$ 242** | $ 224 |
| Costo de servicios pasados | **-** | 381 |
| Gasto por intereses neto | **142** | 146 |
| Efecto por liquidación | **-** | (185) |
| Total de gastos reconocidos en resultados | **$ 384** | $ 566 |

El costo de servicios actuales y el costo de servicios pasados se incluyen en los gastos por beneficios a empleados. El gasto por intereses neto se incluye en los costos financieros.

Los montos reconocidos en otras partidas de la utilidad integral, relacionados con los planes de beneficios a los empleados de la Compañía, son los siguientes:

| | **2021** | 2020 |
|---|---|---|
| Ganancias actuariales derivadas de cambios en supuestos demográficos al 1 de enero | **$ 1,181** | $ 1,380 |
| Ganancias (pérdidas) actuariales | **152** | (199) |
| Efecto reducción y/o liquidación anticipada de obligaciones | **(1,181)** | - |
| **Total de ingresos reconocidos en otras partidas de la utilidad integral** | **$ 152** | $ 1,181 |

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los ingresos de $152 y $1,181, respectivamente, que resultaron de la remedición del pasivo/activo por beneficios definidos han sido incluidos en el estado consolidado de utilidad integral, dentro de las partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados.

**Cambios en los supuestos actuariales significativos**

Los supuestos actuariales significativos para la determinación de la obligación por beneficios definidos son la tasa de descuento, la tasa de crecimiento salarial y la expectativa de vida promedio. El cálculo del pasivo neto por beneficios definidos es sensible a estos supuestos; sin embargo, los posibles efectos por cambios en estos supuestos actuariales se consideran irrelevantes.

**12. Cuentas por pagar**

| | **2021** | 2020 |
|---|---|---|
| Proveedores (6) | **$ 90,527** | $ 223,648 |
| Créditos con plazos vencidos en proceso de formalización (1) (6) | **15,850** | 752,934 |
| Trámites con gobiernos estatales y municipales (2) (6) | **2,180** | 219,719 |
| Líneas de crédito revolvente (3) (6) | **-** | 190,746 |
| Programa de fomento a la vivienda (4) (6) | **-** | 512,640 |
| Deuda a empleados y provisiones laborales (6) | **22,950** | 199,125 |
| Provisión indemnización por venta de subsidiarias (5) (6) | **-** | 129,744 |
| Otros acreedores y gastos provisionados (6) | **221,114** | 394,623 |
| Pasivos por derecho de uso | **8,597** | 7,556 |
| Total de cuentas por pagar | **$ 361,218** | $ 2,630,735 |
| Menos: porción circulante | **152,105** | 723,510 |
| Cuentas por pagar a largo plazo | **$ 209,113** | $ 1,907,225 |

(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 $651,417. Los convenios establecieron la entrega de terrenos que formaban parte de la garantía y la institución acreedora en ese acto se dio por pagada totalmente por los créditos, además, otorgó el finiquito y recibo más amplio de los mismos. El 30 de junio de 2021, la Compañía reconoció por esta operación una utilidad de $380,410 dentro del rubro de otros ingresos, 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.

(3) La Compañía obtuvo líneas de crédito para operaciones de factoraje de proveedores con Nacional Financiera SNC, garantizadas con terrenos ubicados en los estados de México, Durango, Nayarit y Baja California Norte. El saldo reportado al 31 de diciembre de 2020 no presentaba movimientos desde 2019 y correspondía a ciertas subsidiarias que fueron vendidas, por lo cual al 31 de diciembre de 2021 no se reporta saldo alguno.

(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, con lo cual el adeudo fue cubierto. Como resultado del convenio a esa fecha, la Compañía reconoció un adeudo de $467,682 a favor del tercero por los terrenos que entregó; dicho adeudo se acordó pagar 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.

(5) En 2018 la Compañía a través de su subsidiaria Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V. 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. Al 31 de diciembre de 2020 el saldo representaba el remanente de dicha indemnización que originalmente ascendía a $349,195. Al 31 de diciembre de 2021 con motivo de la venta de las subsidiarias mencionadas en la nota 1 c, la Compañía no tiene responsabilidad de cubrir esta indemnización.

(6) El 29 de diciembre de 2021, la Compañía transmitió diversos saldos en cuentas por pagar a un tercero mediante la venta de las subsidiarias que se indican en la nota 1c.

**13. Capital contable**

a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2020 el capital social estaba representado por 5,564,874,201[1] acciones suscritas, ordinarias, sin expresión de valor nominal.

En Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas celebrada el 30 de abril de 2019, se aprobó un incremento del capital social en su parte variable en $2,015,000, mediante la emisión de 9,595,238,095, acciones de tesorería con valor de $0.21 (21/100 centavos de pesos, moneda nacional), necesarias y suficientes para llevar a cabo i) la capitalización de ciertos pasivos adeudados por la Compañía y/o sus subsidiarias en favor de diversos acreedores y ii) la inyección de capital de nuevos recursos líquidos por parte de ciertos inversionistas y/o accionistas; respetando y observando el derecho de preferencia de los actuales accionistas. El 18 de diciembre de 2020 la Comisión Nacional Bancaria y de Valores aprobó el incremento de dichas acciones, consecuentemente a esa fecha, el capital social quedó representado por 15,160,112,296 acciones ordinarias, de las cuales 9,595,238,095 se mantienen en tesorería.

En diciembre de 2021 la Compañía recibió la ratificación de un tercero con el que presentaba un adeudo considerado dentro de la asamblea del 30 de abril 2019 de suscribir 2,217,764,199 acciones, de las mantenidas en tesorería, con un valor de $0.21 por acción, mediante la capitalización de dicho adeudo por la cantidad de $465,730 (ver nota 12). Como resultado de dicha operación, al 31 de diciembre de 2021 el capital social de la Compañía quedó representado por 7,782,638,400[1] acciones suscritas, ordinarias, sin expresión de valor nominal, de las cuales 33,586,931 corresponden al capital social fijo "Clase I" íntegramente suscrito y pagado y 7,749,051,469 corresponden al capital variable "Clase II". De estas últimas acciones únicamente están suscritas y pagadas 7,449,933,399 acciones y el resto están suscritas vía

[1] A la fecha, la concentración de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad (Split Inverso) utilizando un factor de conversión de una acción por cada cien acciones existentes ordenado por la Asamblea General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 26 de abril de 2018 aún está pendiente de implementarse, estando debidamente facultado el Consejo de Administración de la Sociedad, por conducto de su Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones, para determinar la fecha y mecanismos para llevar a cabo dicha concentración.

fideicomisos y se dividen en 174,722,000 acciones no pagadas "Clase II" que forman parte del plan de incentivos, y en 124,396,070 acciones no pagadas "Clase II" que forman parte del plan de acciones para acreedores comunes.

Plan de incentivos:

El 16 de febrero de 2017, el Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones aprobó, respecto del total de 174,722,000 acciones suscritas en el fideicomiso, la asignación únicamente de 14,772,018 acciones a favor de directivos clave y empleados de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2021 la Compañía tiene pendiente formalizar la asignación aprobada en la fecha indicada, por lo que el ejercicio de la opción por parte de directivos clave y empleados de la Compañía es incierta.

Plan de opciones para acreedores comunes:

En 2015 se emitieron 124,396,070 acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, para ser destinadas al Plan de opciones para acreedores comunes, según lo determinado en los convenios concursales de la Compañía y sus subsidiarias celebrados en 2015, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas y métricas, precisamente en cumplimiento a lo dispuesto en los convenios concursales y a lo resuelto por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2015. Dichas acciones están afectadas en propiedad fiduciaria y suscritas por el Fideicomiso CIB/2301 para los efectos de dicho Plan, según sea el caso.

b) Reserva legal

De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas de cada ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para constituir e incrementar 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 disuelvan las compañías, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. El saldo de la reserva legal al 31 de diciembre de 2021 y 2020 asciende a $85,088, el cual se presenta en los estados consolidados de posición financiera adjuntos.

c) Distribución de utilidades

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN) individual y de las subsidiarias asciende a $612,295 y $453,730, respectivamente. La distribución de dividendos o utilidades que provengan de esta CUFIN no generarán ISR, 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 a la distribución de utilidades generadas a partir del 1 de enero de 2014.

En el caso de dividendos no provenientes de la CUFIN, además de lo anterior, seguirán siendo sujetos al pago de ISR a cargo de la compañía que los pague, determinado con base en la tasa general de ley, mismo que tiene la característica de definitivo y podrá acreditarse contra el ISR del ejercicio y de los dos siguientes. El saldo de esta cuenta es susceptible de actualizarse hasta la fecha de distribución utilizando el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).

d) Reducciones de capital

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo actualizado de la Cuenta de Capital de Aportación Actualizado (CUCA) individual y de las subsidiarias asciende a $9,587,148 y $3,561,437 respectivamente. En el caso de reembolso o reducciones de capital, 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.

**14. Información por segmentos**

La Compañía no genera reportes individuales por vivienda de interés social, vivienda media y residencial. La siguiente información por segmentos que se presenta está acorde con 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 media, vivienda residencial, servicios integrales de desarrollo de vivienda y otros), considerando la estructura operacional y organizacional del negocio (la cual se estableció acorde con los modelos de las viviendas que se explican en el siguiente párrafo), conforme a la normatividad de la IFRS 8, Información financiera por segmentos.

**Descripción general de los productos o servicios**

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

A diciembre 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 diciembre de 2021 y 2020, el precio promedio de venta de las viviendas de tipo medio fue de aproximadamente $527 y $610. Una vivienda media típica incluye cocina, comedor, sala, entre dos y tres recámaras, un baño completo y un medio baño.

A diciembre de 2021 y 2020, el precio promedio de venta de las viviendas de tipo residencial fue de aproximadamente $2,335 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 vivienda corresponden a los servicios para tal propósito 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 años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020:

| **31 de diciembre de 2021** | **Ingresos** | **Depreciación** | **Utilidad bruta** | **Gastos por intereses y comisiones** |
|---|---|---|---|---|
| Viviendas: | | | | |
| Social | $ 104,499 | $ 3,413 | $ 12,152 | $ 8,794 |
| Media | 60,041 | 1,961 | 6,982 | 5,053 |
| Residencial | 77,043 | 2,518 | 8,959 | 6,483 |
| Ingresos por venta de viviendas | 241,583 | 7,892 | 28,094 | 20,330 |
| Ingresos por servicios de construcción | 649,180 | 15,415 | 168 | 54,631 |
| Ingresos por servicios de comercialización | 148,233 | 255 | 66,462 | 12,474 |
| Lotes comerciales | 89 | - | (24) | 7 |
| Otros ingresos | 42,477 | - | 36,089 | 3,576 |
| Total | $ 1,081,562 | $ 23,562 | $ 130,789 | $ 91,018 |

| 31 de diciembre de 2020 | Ingresos | Depreciación | Utilidad bruta | Gastos por intereses y comisiones |
|---|---|---|---|---|
| Viviendas: | | | | |
| Social | $ 173,149 | $ 5,561 | $ 28,164 | $ 8,808 |
| Media | 48,622 | 1,562 | 7,909 | 2,473 |
| Residencial | 161,064 | 5,173 | 26,199 | 8,193 |
| Ingresos por venta de viviendas | 382,835 | 12,296 | 62,272 | 19,474 |
| Ingresos por servicios de construcción | 460,749 | 8,880 | 13,035 | 23,439 |
| Ingresos por servicios de comercialización | 117,441 | 951 | 41,761 | 5,974 |
| Lotes comerciales | 120 | - | 36 | 6 |
| Paquetes de viviendas | 15,964 | - | 15,964 | 812 |
| Otros ingresos | 2,824 | - | (19,466) | 146 |
| Total | $ 979,933 | $ 22,127 | $ 113,602 | $ 49,851 |

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.

**15. Gastos de operación**

| | **2021** | 2020 |
|---|---|---|
| Gastos de administración | **$ 82,343** | $ 128,688 |
| Gastos de operación y mantenimiento | **7,957** | 10,795 |
| Gastos de venta | **32,528** | 49,491 |
| | **$ 122,828** | $ 188,974 |

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

| | **2021** | 2020 |
|---|---|---|
| Sueldos y beneficios al personal | **$ 47,924** | $ 49,564 |
| Comisiones | **14,852** | 24,512 |
| Honorarios | **14,221** | 39,794 |
| Impuestos por sueldos | **9,629** | 7,115 |
| Gastos de operación y mantenimiento | **6,765** | 9,659 |
| Publicidad | **4,500** | - |
| Seguros y fianzas | **4,843** | 8,689 |
| Depreciación | **3,223** | 4,918 |
| Arrendamientos | **1,400** | 3,115 |
| Escrituración | **728** | 2,684 |
| Provisión de cuentas incobrables | **477** | 4,201 |
| Avalúos | **2,347** | 5,344 |
| Obligaciones laborales | **384** | 566 |
| Otros | **11,535** | 28,813 |
| | **$ 122,828** | $ **188,974** |

## 16. Otros ingresos, neto

| | **2021** | 2020 |
|---|---|---|
| Dación en pago | **$ (380,410)** | $ (8,584) |
| Venta de terrenos | **(47,053)** | (13,296) |
| Provisión por material de lento movimiento | **(9,762)** | 4,319 |
| Recuperación de cartera | **(6,001)** | - |
| Otros | **(4,339)** | (3,420) |
| Venta de activo fijo | **(585)** | (155) |
| Costo de obra no capitalizable | **68,189** | 44,087 |
| Actualización de provisiones de impuestos | **95,019** | 68,194 |
| Disminución de adeudos adicionales (ver nota 12 (4)) | **(46,910)** | (557,755) |
| Cancelación de proveedores | **-** | (48,115) |
| | **$ (331,852)** | $ (514,725) |

## 17. Gastos por intereses

| | **2021** | 2020 |
|---|---|---|
| Intereses | **$ 89,966** | $ 48,083 |
| Comisiones y gastos por financiamiento | **1,052** | 1,768 |
| | **$ 91,018** | $ 49,851 |

## 18. Impuestos a la utilidad

La Compañía y sus compañías subsidiarias están sujetas y causan el ISR en forma individual y los resultados fiscales son combinados en los estados financieros consolidados que se presentan. Conforme a la Ley de ISR (LISR) vigente la tasa de ISR para 2022 y años posteriores es del 30%.

a) Durante los años 2021 y 2020 el impuesto a la utilidad generado se integra como sigue:

| | **2021** | 2020 |
|---|---|---|
| ISR diferido | **$ 5,544** | $ - |

Para la determinación del ISR diferido al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Compañía aplicó las tasas que estuvieron vigentes en dichos periodos y de acuerdo con sus fechas estimadas de reversión.

b) Los principales conceptos que originan el saldo del pasivo por ISR diferido al 31 de diciembre de 2021 y 2020, son los que se muestran a continuación:

| | **Estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de** | | **Estado consolidado de resultados por el año de** | |
|---|---|---|---|---|
| | **2021** | 2020 | **2021** | 2020 |
| ISR diferido | | | | |
| Pérdidas fiscales por amortizar | $ **839,519** | $ 2,119,457 | $ **(86,648)** | $ (278,637) |
| Otras cuentas por pagar | **1,793** | 63,853 | **(111)** | 5,151 |
| Provisión de pasivos | **8,217** | 88,060 | **1,780** | (3,327) |
| Impuestos no pagados | **3,438** | 13,063 | **(2)** | (145) |
| Recargos no pagados | **12,103** | 62,681 | **1,820** | 14,926 |
| Estimación para cuentas incobrables | **32** | 21,061 | **(665)** | (7,931) |
| Pasivos por obligaciones laborales | **879** | 809 | **70** | 809 |
| Participación de los trabajadores en las utilidades | **-** | 190 | **-** | - |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Otros pasivos | **2,366** | 6,721 | **1,752** | (5,227) |
| Inventarios | **(4,255)** | (123,604) | **489** | 320,566 |
| Maquinaria y equipo | **23** | 1,339 | **(1,468)** | 2,921 |
| Pagos anticipados | **14,622** | 16,735 | **(1,533)** | (725) |
| Anticipos de clientes | **69,062** | 63,021 | **7,575** | 37,677 |
| Impuesto sobre la renta diferido activo, neto. | **$ 947,799** | $ 2,333,386 | **$ (76,941)** | $ 86,058 |
| Menos: | | | | |
| Reserva de valuación del activo por impuesto diferido | **947,799** | 2,333,386 | **(71,397)** | 86,058 |
| Total de Impuesto sobre la renta diferido activo (pasivo), neto. | **$ -** | $ - | **$ (5,544)** | $ - |

c) Al 31 de diciembre de 2021, las pérdidas fiscales pendientes de amortizar en los próximos diez años ascienden a $2,798,396. Derivado de la incertidumbre de la recuperación de las pérdidas fiscales y a la materialización de otras diferencias temporales, la Administración de la Compañía, de forma conservadora, constituyó una reserva sobre el efecto diferido activo generado por $947,799 y $2,333,386 al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente.

Las cifras actualizadas al 31 de diciembre de 2021 y las fechas de vencimiento de las pérdidas fiscales por amortizar, se muestran a continuación:

| **Año de expiración** | **Importe** |
|---|---|
| 2022 | $ 98,369 |
| 2023 | 279,995 |
| 2024 | 34,523 |
| 2025 | 93,439 |
| 2026 | 1,090,975 |
| 2027 | 50,606 |
| 2028 | 482,493 |
| 2029 | 136,928 |
| 2030 | 448,620 |
| 2031 | 82,448 |
| | **$** 2,798,396 |

**19. Otros impuestos por pagar**

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

| | **2021** | 2020 |
|---|---|---|
| ISR | **$ 2,241** | $ 1,829 |
| IMSS | **1,709** | 3,025 |
| INFONAVIT | **3,520** | 2,349 |
| Otros impuestos y derechos i) | **263,647** | 1,352,631 |
| Total de otros impuestos por pagar | **$ 271,117** | $ 1,359,834 |

i. La disminución en este renglón deriva de la venta de las subsidiarias que se indican en la nota 1c.

**20. 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.

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.

**21. Objetivos y políticas de administración de riesgos financieros**

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

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

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

Riesgo de mercado

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

*Riesgo de tasa de interés*

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

La Compañía administra el riesgo de tasa de interés, manteniendo una cartera equilibrada de préstamos y créditos con tasas fijas y variables. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, aproximadamente el 5.5% y 18.5%, 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 31 de diciembre de 2021 y 2020, la posición monetaria en moneda extranjera (dólares estadounidenses o USD) y su equivalente en pesos, es como sigue:

| | | **2021** | | 2020 |
|---|---|---|---|---|
| | | **Miles de dólares** | | Miles de dólares |
| Activos monetarios | **USD** | **4** | USD | 30 |
| Pasivos monetarios | | **(82)** | | (383) |
| Posición pasiva, neta | | **(78)** | | (353) |
| | **$** | **(1,596)** | $ | (7,028) |

Al 25 de abril de 2022, fecha de autorización para la emisión de los estados financieros consolidados, la posición en moneda extranjera (no auditada) es similar a la que se tenía al 31 de diciembre de 2021.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y al 25 de abril de 2022 fecha de autorización para la emisión de los estados financieros consolidados, los tipos de cambios por dólar estadounidense eran como sigue:

| | **25 de abril de 2022** | **31 de diciembre de 2021** | 31 de diciembre de 2020 |
|---|---|---|---|
| Dólar estadounidense | **20.2992** | **20.4672** | 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 31 de diciembre de 2021** | | | | | |
| **Deuda y préstamos que devengan intereses** | **$ 53,792** | **$ 22,653** | **$ -** | **$ -** | **$ 76,445** |
| **Cuentas por pagar** | **329,671** | **-** | **-** | **-** | **329,671** |
| | **$ 383,463** | **$ 22,653** | **$ -** | **$ -** | **$ 406,116** |
| 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 años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020.

**22. Empresa en funcionamiento**

Desde la salida del Concurso Mercantil en 2015, la Compañía ha enfrentado diversos retos para recuperar el ritmo en sus operaciones. Se creó un nuevo capítulo para la Compañía enfocado en ser una empresa transparente, rentable y líder en el sector de vivienda en México generadora de valor. Las estrategias seguidas fueron diversas desde agrupar los proyectos con base en la rentabilidad esperada "TIERS", que determinaba la prioridad de inicio y reactivación de los proyectos, seguido por la implementación de un Plan de Capitalización y una reducción significativa de sus pasivos.

Desde 2018 la Compañía logró reactivar de manera sostenida sus operaciones al mismo tiempo que mejoró el margen de sus proyectos a través de la implementación de nuevas estrategias; en 2019 y 2020 la Compañía realizó la venta de activos no estratégicos para generar flujo de efectivo y poder invertir en sus proyectos más rentables, lo cual le permitió tener recursos adicionales a los generados por la operación en sus proyectos y fue en estos años que celebró nuevos contratos bajo un nuevo modelo de negocios denominado "Servicios integrales para el desarrollo de vivienda" con el cual generó nuevos ingresos por servicios de construcción y servicios de comercialización.

En 2021 la Compañía ha incrementado sus operaciones a través de su nuevo modelo de negocio mediante el cual logró entregar un total de 657 viviendas durante el año y 409 mediante el esquema tradicional de proyectos propios. El crecimiento obtenido bajo el nuevo modelo fue de 41% respecto del año 2020 y representó el 60% del total de los ingresos del año, este hecho refleja la rentabilidad del modelo con un requerimiento de inversión no intensivo, un menor riesgo, una tasa de retorno muy atractiva y permite generar flujo de efectivo positivo sin necesidad de recurrir a financiamiento con costo, las principales fuentes de financiamiento son estables y la Compañía confía en que se seguirán obteniendo resultados positivos con un crecimiento ordenado y sostenible sin el uso de capital propio.

En 2022 la Compañía seguirá consolidando nuevos proyectos bajo este nuevo modelo de negocio, enfocándose en el segmento de vivienda media y residencial. A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados, la Compañía ya cuenta con 3 nuevos proyectos ubicados en los estados de Nayarit, Estado de México y Guerrero formalizados por un total de 475 viviendas a un precio promedio de $880, esto como resultado de la confianza generada entre nuestros clientes con base en los resultados entregados a través del conocimiento y experiencia de la Compañía para evaluar cuidadosamente cada proyecto, revisando la competencia, las fuentes de financiamiento para clientes, ubicación, entre otros factores clave. De la misma manera, la Compañía continuará explorando oportunidades para desarrollar proyectos propios con el objetivo de tener un portafolio balanceado entre proyectos y una diversificación geográfica adecuada.

Adicionalmente, la Compañía llevó a cabo durante el año 2021 la reestructuración de ciertos pasivos y logró implementar operaciones clave que mejoraron considerablemente su situación financiera disminuyendo sus pasivos en un 80% y optimizando el capital contable pasando de un déficit de ($1,526) en 2020 a un superávit de $96 en 2021, esta reestructura brindará nuevas oportunidades de crecimiento y mejorará la perspectiva para los accionistas y grupos de interés.

**23. Eventos subsecuentes**

No se ha identificado algún evento significativo adicional entre la fecha de reporte y la fecha de autorización de los estados financieros consolidados adjuntos, que requieran algún ajuste o revelación.