

## Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración .....	2
[110000] Información general sobre estados financieros .....	6
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	8
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	10
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	11
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto .....	13
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	15
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior .....	18
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera .....	21
[700002] Datos informativos del estado de resultados .....	22
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	23
[800001] Anexo - Desglose de créditos .....	24
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera .....	26
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	27
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados .....	28
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	29
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos .....	33
[800500] Notas - Lista de notas.....	34
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	53
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 .....	61

## [105000] Comentarios y Análisis de la Administración

### Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

---

La Compañía ha continuado su estrategia para aumentar su participación en el segmento de vivienda media, siendo que este segmento representó, al 31 de diciembre de 2018, el 31% del total de los ingresos, comparado con el 16% durante el mismo periodo del año anterior. Durante 2018 la Compañía alcanzó un precio promedio por vivienda de \$567 mil pesos considerando la operación recurrente de viviendas.

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

---

### **Ingresos**

Durante el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2018, la Compañía registró ingresos por \$1,074.2 millones derivado principalmente de la escrituración de 1,740 unidades, un incremento de 154% al compararse con el resultado de 2017 donde la Compañía registró ingresos por \$422.3 millones.

### **Utilidad Bruta**

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2018 la Compañía registró una utilidad bruta de \$259.3 millones con un margen bruto de 24%, comparado con una utilidad bruta de \$99 millones y un margen bruto de 24% durante el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2017.

### **Utilidad de Operación**

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2018, la Compañía registró una utilidad operativa de \$1,142 millones, derivada principalmente por el registro de otros ingresos de operación por \$1,351 millones en relación a la desincorporación de subsidiarias no-estratégicas de la Compañía Ver Nota 20 "Otros (ingresos) gastos de operación, neto de los Estados Financieros Consolidados. Durante los doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2017, la Compañía registró una utilidad operativa de \$1,300 millones la cual derivada principalmente por el registro de otros ingresos de operación por \$1,626 millones en relación al registro de ingreso sobre quitas del saldo principal insoluto en relación a contratos de crédito de Compañía.

**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 2018, fue de \$115 millones comparado con \$172 millones para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2017.

El menor gasto de intereses durante el periodo de 2018 refleja la disminución de los pasivos con costo de la Compañía.

**Impuestos a la Utilidad**

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2018, se registraron \$166 millones, comparado con \$119 millones para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2017, para ambos periodos, los impuestos a la utilidad se derivan principalmente del efecto ocurrido por el cálculo de los impuestos diferidos para cada año. Ver Nota 22 "Impuesto sobre la Renta" de los Estados Financieros Consolidados.

**Utilidad neta participación controlador**

Para el periodo de doce meses acumulado al 31 de diciembre de 2018, la Compañía obtuvo una Utilidad Neta Consolidada de \$861 millones comparado con una Utilidad Neta Consolidada de \$1,009 millones durante el mismo periodo de 2017. La Utilidad Neta Consolidada para el periodo de doce meses acumulados al 31 de diciembre de 2018, obedece principalmente al registro de Otros ingresos explicados anteriormente en la discusión de Utilidad de Operación.

---

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

---

Nuestras principales fuentes de liquidez son:

- flujo de efectivo proveniente de nuestras operaciones;
- créditos puente de instituciones de banca múltiple y otras instituciones financieras, y
- financiamiento proporcionado por los vendedores de terrenos y, en menor medida, los proveedores de materiales;
- enganches pagados por los compradores de vivienda

---

## Control interno [bloque de texto]

---

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

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

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

---

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

---

**[110000] Información general sobre estados financieros**

<b>Clave de cotización:</b>	HOMEX
<b>Periodo cubierto por los estados financieros:</b>	2018-01-01 al 2018-12-31
<b>Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :</b>	2018-12-31
<b>Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:</b>	DESARROLLADORA HOMEX, S.A.B. DE C.V.
<b>Descripción de la moneda de presentación :</b>	MXN
<b>Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:</b>	MILES DE PESOS
<b>Consolidado:</b>	Si
<b>Número De Trimestre:</b>	4D
<b>Tipo de emisora:</b>	ICS
<b>Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:</b>	
<b>Descripción de la naturaleza de los estados financieros:</b>	

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

**Nombre de proveedor de servicios de Auditoria externa [bloque de texto]**

Salles, Sainz - Grant Thornton, S.C.

**Nombre del socio que firma la opinión [bloque de texto]**

---

Marcos Nicacio Hernández

---

**Tipo de opinión a los estados financieros [bloque de texto]**

---

Opinion favorable

---

**Fecha de opinión sobre los estados financieros [bloque de texto]**

---

22 Abril de 2019

---

**Fecha de asamblea en que se aprobaron los estados financieros [bloque de texto]**

---

22 Abril de 2019

---

**Seguimiento de análisis [bloque de texto]**

---

El analista independiente es 414 Consulting.

---

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
<b>Estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
<b>Activos [sinopsis]</b>		
<b>Activos circulantes[sinopsis]</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	100,222,000	39,954,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	52,550,000	82,168,000
Impuestos por recuperar	583,000	18,854,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	789,121,000	1,020,825,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	172,784,000	264,329,000
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	1,115,260,000	1,426,130,000
Activos mantenidos para la venta	163,620,000	543,000
Total de activos circulantes	1,278,880,000	1,426,673,000
<b>Activos no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	2,459,144,000	4,769,633,000
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	34,860,000	37,308,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	250,599,000	140,468,000
Propiedades de inversión	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	2,513,000	12,930,000
Total de activos no circulantes	2,747,116,000	4,960,339,000
Total de activos	4,025,996,000	6,387,012,000
<b>Capital Contable y Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos Circulantes [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	3,748,678,000	6,153,669,000
Impuestos por pagar a corto plazo	142,282,000	51,287,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	892,387,000	1,826,337,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
<b>Provisiones circulantes [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	4,783,347,000	8,031,293,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	4,783,347,000	8,031,293,000
<b>Pasivos a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	745,961,000	436,750,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
<b>Provisiones a largo plazo [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	1,603,000	1,985,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	1,603,000	1,985,000
Pasivo por impuestos diferidos	948,046,000	1,366,445,000
Total de pasivos a Largo plazo	1,695,610,000	1,805,180,000
Total pasivos	6,478,957,000	9,836,473,000
<b>Capital Contable [sinopsis]</b>		
Capital social	6,703,415,000	6,658,933,000
Prima en emisión de acciones	2,089,120,000	2,089,120,000
Acciones en tesorería	11,519,000	11,519,000
Utilidades acumuladas	(11,300,049,000)	(12,161,542,000)
Otros resultados integrales acumulados	86,557,000	105,065,000
Total de la participación controladora	(2,432,476,000)	(3,319,943,000)
Participación no controladora	(20,485,000)	(129,518,000)
Total de capital contable	(2,452,961,000)	(3,449,461,000)
Total de capital contable y pasivos	4,025,996,000	6,387,012,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual 2018-10-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Anterior 2017-10-01 - 2017-12-31
<b>Resultado de periodo [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>				
Ingresos	1,074,202,000	422,350,000	269,248,000	151,226,000
Costo de ventas	814,872,000	322,880,000	163,528,000	108,519,000
Utilidad bruta	259,330,000	99,470,000	105,720,000	42,707,000
Gastos de venta	75,835,000	37,465,000	22,215,000	13,234,000
Gastos de administración	392,262,000	388,151,000	139,165,000	51,953,000
Otros ingresos	2,950,306,000	1,829,520,000	2,751,401,000	723,589,000
Otros gastos	1,599,407,000	203,262,000	1,161,133,000	(503,715,000)
Utilidad (pérdida) de operación	1,142,132,000	1,300,112,000	1,534,608,000	1,204,824,000
Ingresos financieros	7,213,000	26,450,000	(3,150,000)	8,213,000
Gastos financieros	122,202,000	198,272,000	27,732,000	(633,000)
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	1,027,143,000	1,128,290,000	1,503,726,000	1,213,670,000
Impuestos a la utilidad	165,675,000	119,393,000	156,220,000	6,587,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	861,468,000	1,008,897,000	1,347,506,000	1,207,083,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	861,468,000	1,008,897,000	1,347,506,000	1,207,083,000
<b>Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	861,493,000	1,008,351,000	1,347,229,000	1,215,100,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	(25,000)	546,000	277,000	(8,017,000)
Utilidad por acción [bloque de texto]	1.07	1.4	1.68	1.69
<b>Utilidad por acción [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad por acción [partidas]</b>				
<b>Utilidad por acción básica [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	1.07	1.4	1.68	1.69
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	1.07	1.4	1.68	1.69
<b>Utilidad por acción diluida [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	1.07	1.4	1.68	1.69
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	1.07	1.4	1.68	1.69

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual 2018-10-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Anterior 2017-10-01 - 2017-12-31
<b>Estado del resultado integral [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) neta	861,468,000	1,008,897,000	1,347,506,000	1,207,083,000
<b>Otro resultado integral [sinopsis]</b>				
<b>Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	73,000	235,000	73,000	235,000
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	73,000	235,000	73,000	235,000
<b>Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
<b>Efecto por conversión [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	(18,581,000)	0	(18,508,000)	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	(18,581,000)	0	(18,508,000)	0
<b>Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual 2018-10-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Anterior 2017-10-01 - 2017-12-31
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	(18,581,000)	0	(18,508,000)	0
Total otro resultado integral	(18,508,000)	235,000	(18,435,000)	235,000
Resultado integral total	842,960,000	1,009,132,000	1,329,071,000	1,207,318,000
<b>Resultado integral atribuible a [sinopsis]</b>				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	842,985,000	1,008,586,000	1,328,794,000	1,215,335,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	(25,000)	546,000	277,000	(8,017,000)

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Estado de flujos de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) neta	861,468,000	1,008,897,000
<b>Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	165,675,000	119,393,000
Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
Gastos de depreciación y amortización	11,829,000	18,638,000
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
Provisiones	0	0
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
Pagos basados en acciones	0	0
Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	1,440,420,000	1,266,000
Disminución (incremento) de clientes	(5,954,000)	(22,298,000)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(333,882,000)	3,022,497,000
Incremento (disminución) de proveedores	(167,408,000)	(1,031,583,000)
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	129,190,000	(2,370,547,000)
Otras partidas distintas al efectivo	(2,089,433,000)	(1,654,881,000)
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
Ajuste por valor de las propiedades	(597,395,000)	(18,495,000)
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(1,446,958,000)	(1,936,010,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(585,490,000)	(927,113,000)
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	(113,842,000)	(133,644,000)
Intereses recibidos	(5,222,000)	(11,584,000)
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	(61,424,000)	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(538,294,000)	(805,053,000)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]</b>		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	729,821,000	22,520,000
Compras de propiedades, planta y equipo	257,515,000	9,679,000
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
Compras de activos intangibles	0	0
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
Compras de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior
	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	5,222,000	11,584,000
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	477,528,000	24,425,000
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]</b>		
Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Importes procedentes de la emisión de acciones	0	775,198,000
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
Importes procedentes de préstamos	255,277,000	34,618,000
Reembolsos de préstamos	97,795,000	1,096,000
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	0	0
Intereses pagados	17,940,000	5,093,000
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	139,542,000	803,627,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	78,776,000	22,999,000
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]</b>		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(18,508,000)	235,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	60,268,000	23,234,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	39,954,000	16,720,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	100,222,000	39,954,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	6,658,933,000	2,089,120,000	11,519,000	(12,161,542,000)	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	861,493,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	861,493,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	44,482,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	44,482,000	0	0	861,493,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	6,703,415,000	2,089,120,000	11,519,000	(11,300,049,000)	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	0	19,977,000	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	(18,508,000)	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	(18,508,000)	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	(18,508,000)	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	1,469,000	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	85,088,000	105,065,000	(3,319,943,000)	(129,518,000)	(3,449,461,000)
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>							
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	861,493,000	(25,000)	861,468,000
Otro resultado integral	0	0	0	(18,508,000)	(18,508,000)	0	(18,508,000)
Resultado integral total	0	0	0	(18,508,000)	842,985,000	(25,000)	842,960,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	44,482,000	0	44,482,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	109,058,000	109,058,000
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(18,508,000)	887,467,000	109,033,000	996,500,000
Capital contable al final del periodo	0	0	85,088,000	86,557,000	(2,432,476,000)	(20,485,000)	(2,452,961,000)

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	2,548,054,000	2,833,255,000	11,519,000	(13,169,893,000)	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	1,008,351,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	1,008,351,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	3,951,051,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	159,828,000	(744,135,000)	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	4,110,879,000	(744,135,000)	0	1,008,351,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	6,658,933,000	2,089,120,000	11,519,000	(12,161,542,000)	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	0	19,742,000	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	235,000	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	235,000	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	235,000	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	19,977,000	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	85,088,000	104,830,000	(7,695,273,000)	(130,064,000)	(7,825,337,000)
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>							
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	1,008,351,000	546,000	1,008,897,000
Otro resultado integral	0	0	0	235,000	235,000	0	235,000
Resultado integral total	0	0	0	235,000	1,008,586,000	546,000	1,009,132,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	3,951,051,000	0	3,951,051,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	(584,307,000)	0	(584,307,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	235,000	4,375,330,000	546,000	4,375,876,000
Capital contable al final del periodo	0	0	85,088,000	105,065,000	(3,319,943,000)	(129,518,000)	(3,449,461,000)

**[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera**

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
<b>Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
Capital social nominal	6,696,663,000	6,658,933,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	8	9
Numero de empleados	614	862
Numero de obreros	675	610
Numero de acciones en circulación	3,819,092,031	1,888,679,539
Numero de acciones recompradas	229,500	229,500
Efectivo restringido	34,860,000	37,308,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

**[700002] Datos informativos del estado de resultados**

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual 2018-10-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Anterior 2017-10-01 - 2017-12-31
<b>Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]</b>				
Depreciación y amortización operativa	11,829,000	18,638,000	2,291,000	6,695,000

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

Concepto	Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]</b>		
Ingresos	1,074,202,000	422,350,000
Utilidad (pérdida) de operación	1,142,132,000	1,300,112,000
Utilidad (pérdida) neta	861,468,000	1,008,897,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	861,493,000	1,008,351,000
Depreciación y amortización operativa	11,829,000	18,638,000

## [800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]										
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]				
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]				
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]
<b>Bancarios [sinopsis]</b>															
<b>Comercio exterior (bancarios)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Con garantía (bancarios)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Banca comercial</b>															
SCOTIABANK INVERLAT, SA (2)	NO	2013-11-07	2013-11-15	TIIE28D + 8%	16,562,000										
SCOTIABANK INVERLAT, SA (1)	NO	2013-11-07	2013-11-15	TIIE28D + 8%	43,547,000										
BANCA INBURSA, SA INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE (1)	NO	2013-01-04	2013-12-31	TIIE28D + 4.5%	78,857,000										
BANCO INTERACCIONES, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GPO. FIN. INTERACCIONES DIVISIÓN FIDUCIARIA	NO	2016-11-03	2021-07-15	TIIE28D + 6.67%			185,621,000								
BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SA (LORETO)	NO	2017-09-30			651,417,000										
LAGATUS, SA DE CV, SOFOM ENR (QUIROGRAFARIO)	NO	2017-09-30	2019-07-10	T.F. 10%	7,800,000	0									
LAGATUS, SA DE CV, SOFOM ENR (ACAPULCO BANUS)	NO	2017-09-30	2020-06-30	T.F. 4.10%		560,340,000									
INTERESES *					4,834,000										
TOTAL					0	803,017,000	560,340,000	185,621,000	0	0	0	0	0	0	0
<b>Otros bancarios</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total bancarios</b>															
TOTAL					0	803,017,000	560,340,000	185,621,000	0	0	0	0	0	0	0
<b>Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]</b>															
<b>Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Colocaciones privadas (quirografarios)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Colocaciones privadas (con garantía)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]</b>															
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Proveedores [sinopsis]</b>															
<b>Proveedores</b>															
ACEROS TURIA S A DE C V	NO				29,164,000										
CASAFLEX S A P I DE CV	NO				25,731,000										
ETMN SA DE CV	NO				23,436,000										
ENERGIA EN MOVIMIENTO DE MEXICO SA DE CV	NO				25,027,000										
YATES DE PESCA DEPORTIVA SA DE CV	NO				10,264,000										

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]												
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]						
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]						
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	
DRAGO DE MEXICO SA DE CV	NO					10,280,000											
INMOBILIARIA Y ARRENDADORA VISA SA DE CV	NO					10,171,000											
GRUPO ASFALTOS PROCESADOS, S.A. DE C.V.	NO					9,841,000											
CONSTRUCTORA Y ARRENDADORA RAMIREZ SA DE CV	NO					9,271,000											
CLAYTON DE MEXICO SA DE CV	NO					8,453,000											
VARIOS	NO					156,163,000											
<b>TOTAL</b>						0	317,801,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total proveedores</b>																	
<b>TOTAL</b>						0	317,801,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]</b>																	
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo</b>																	
<b>TOTAL</b>						0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo</b>																	
<b>TOTAL</b>						0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total de créditos</b>																	
<b>TOTAL</b>						0	1,120,818,000	560,340,000	185,621,000	0	0	0	0	0	0	0	0

**[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera**

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

**[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto**

	Tipo de ingresos [eje]			Ingresos totales [miembro]
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	
<b>VIVIENDA</b>				
SOCIAL	214,256,000	0	0	214,256,000
MEDIA	486,152,000	0	0	486,152,000
RESIDENCIAL	285,500,000			285,500,000
OTROS	88,294,000	0	0	88,294,000
TOTAL	1,074,202,000	0	0	1,074,202,000

## **[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados**

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

---

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

---

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
<b>Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo [sinopsis]</b>		
Efectivo en caja	1,000	0
Saldos en bancos	10,122,000	7,099,000
Total efectivo	10,123,000	7,099,000
<b>Equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	90,099,000	32,855,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	90,099,000	32,855,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	100,222,000	39,954,000
<b>Cientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]</b>		
Cientes	52,550,000	82,168,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
<b>Anticipos circulantes [sinopsis]</b>		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	52,550,000	82,168,000
<b>Clases de inventarios circulantes [sinopsis]</b>		
<b>Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]</b>		
Materias primas	8,943,000	44,127,000
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	8,943,000	44,127,000
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	579,270,000	594,397,000
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	200,908,000	382,301,000
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	789,121,000	1,020,825,000
<b>Activos mantenidos para la venta [sinopsis]</b>		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	163,620,000	543,000
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	163,620,000	543,000
<b>Cientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]</b>		
Cientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
<b>Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]</b>		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
<b>Propiedades, planta y equipo [sinopsis]</b>		
<b>Terrenos y construcciones [sinopsis]</b>		
Terrenos	0	10,661,000
Edificios	0	23,465,000
Total terrenos y edificios	0	34,126,000
Maquinaria	89,093,000	85,004,000
<b>Vehículos [sinopsis]</b>		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	1,321,000	6,583,000
Total vehículos	1,321,000	6,583,000
Enseres y accesorios	160,185,000	5,214,000
Equipo de oficina	0	9,541,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	250,599,000	140,468,000
<b>Propiedades de inversión [sinopsis]</b>		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	0	0
<b>Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]</b>		
<b>Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]</b>		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]</b>		
Proveedores circulantes	317,801,000	431,184,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]</b>		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	996,822,000	3,062,812,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	33,586,000	16,222,000
Otras cuentas por pagar circulantes	2,400,469,000	2,643,451,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	3,748,678,000	6,153,669,000
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a corto plazo	803,017,000	1,628,881,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	89,370,000	197,456,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	892,387,000	1,826,337,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]</b>		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
<b>Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a largo plazo	745,961,000	436,750,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	745,961,000	436,750,000
<b>Otras provisiones [sinopsis]</b>		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
<b>Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]</b>		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
activos para su disposición mantenidos para la venta		
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	85,088,000	85,088,000
Otros resultados integrales	1,469,000	19,977,000
Total otros resultados integrales acumulados	86,557,000	105,065,000
<b>Activos (pasivos) netos [sinopsis]</b>		
Activos	4,025,996,000	6,387,012,000
Pasivos	6,478,957,000	9,836,473,000
Activos (pasivos) netos	(2,452,961,000)	(3,449,461,000)
<b>Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]</b>		
Activos circulantes	1,278,880,000	1,426,673,000
Pasivos circulantes	4,783,347,000	8,031,293,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(3,504,467,000)	(6,604,620,000)

**[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos**

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual 2018-10-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Anterior 2017-10-01 - 2017-12-31
<b>Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]</b>				
<b>Ingresos [sinopsis]</b>				
Servicios	0	0	0	0
Venta de bienes	985,908,000	340,464,000	246,369,000	88,548,000
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	0	0	0	0
Construcción	25,185,000	9,201,000	2,246,000	427,000
Otros ingresos	63,109,000	72,685,000	20,633,000	62,251,000
Total de ingresos	1,074,202,000	422,350,000	269,248,000	151,226,000
<b>Ingresos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses ganados	5,222,000	11,584,000	1,336,000	8,284,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	1,991,000	14,866,000	(4,486,000)	(71,000)
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	7,213,000	26,450,000	(3,150,000)	8,213,000
<b>Gastos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses devengados a cargo	120,430,000	154,161,000	36,441,000	(28,129,000)
Pérdida por fluctuación cambiaria	1,772,000	44,111,000	(8,709,000)	27,496,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	122,202,000	198,272,000	27,732,000	(633,000)
<b>Impuestos a la utilidad [sinopsis]</b>				
Impuesto causado	95,560,000	13,994,000	95,560,000	13,994,000
Impuesto diferido	70,115,000	105,399,000	60,660,000	(7,407,000)
Total de Impuestos a la utilidad	165,675,000	119,393,000	156,220,000	6,587,000

## [800500] Notas - Lista de notas

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

#### Descripción del negocio e información corporativa

Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (la "Compañía", el "Grupo", "Homex") está integrada por un grupo de empresas que se dedican principalmente a la promoción, diseño, desarrollo, construcción y comercialización de conjuntos habitacionales tanto de interés social, medio y en menor medida 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 participa en ofertas de vivienda de 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 le 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 2018 y 2017, los ingresos por vivienda obtenidos a través del financiamiento hipotecario tuvieron las siguientes fuentes: INFONAVIT (65% y 50%, respectivamente) FOVISSSTE (24% y 19%, respectivamente), otras fuentes (11% y 31%, respectivamente).

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 inicial de 99 años. En 2006, este periodo se extendió 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.

Al 31 de diciembre de 2018, se realizó un contrato de compra venta de acciones por la venta de once subsidiarias, Altos Mandos de Negocios, S.A. de C.V., Homex Amuéblate, S.A. de C.V., Homex Global, S.A. de C.V., Sofhomex, S.A. de C.V., Homex Infraestructura, S.A. de C.V., Homex Infraestructura Concesiones, S.A. de C.V., Homex Infraestructura Obras, S.A. de C.V., Homex Mto, S.A. de C.V., Homex HI, S.A. de C.V., HXMTD, S.A. de C.V. y Homex Central Marcaría, S.A. de C.V. (ver Nota 6).

La Compañía tiene un contrato de prestación de servicios de construcción con Inbursa, S.A. en la cual se está desarrollando un proyecto en Playa del Carmen, Quintana Roo; dicho proyecto contempla el desarrollo de 736 viviendas de tipo residencial por un periodo de cuatro años.

#### 3.1 Nuevas normas adoptadas al 1 de enero de 2018

##### *IFRS 15 'Ingresos por Contratos con Clientes'*

La IFRS 15 'Ingresos por Contratos con Clientes' y las 'Aclaraciones a la IFRS 15 'Ingresos por Contratos con Clientes' (en lo sucesivo, 'IFRS 15') reemplazan a la IAS 18 'Ingresos', la IAS 11 'Contratos de Construcción' y varias Interpretaciones relacionadas con los ingresos. Aunque sólo es obligatorio para los periodos anuales de reporte que inician el o después del 1 de enero de 2018. La nueva Norma se ha aplicado retrospectivamente sin reformulación y sin efecto acumulativo de la aplicación inicial al 1 de enero de 2018. De conformidad con la orientación de transición, la IFRS 15 sólo se aplica a los contratos que están incompletos al 1 de enero de 2018.

En relación con el reconocimiento de ingresos del Grupo las principales consideraciones en la adopción de la IFRS 15 fueron:

- *Comercialización y Venta de viviendas*, las obligaciones de desempeño no tuvieron cambios y se consideran como una sola obligación de desempeño identificada en el contrato, que corresponde a la venta de casas de interés social, media y residencial, la Compañía ha transferido al comprador el control, es decir, los riesgos y beneficios, en forma significativa derivados de la propiedad y titularidad de los bienes, los costos y gastos por incurrir pueden determinarse confiablemente. Todas estas obligaciones se satisfacen en un momento determinado que ocurre cuando el cliente ha aceptado el bien y Homex tiene el derecho a cobro sobre los mismos, por lo tanto, en un momento en el tiempo, consistente con su reconocimiento bajo la normatividad anterior; los precios de venta son fijos y no contemplan componentes de financiamiento derivado de sus plazos menores a un año, dado que cada transacción sólo contempla una obligación de desempeño y la asignación del precio de la transacción se asigna completamente a dicha obligación.
- *Servicios de construcción*, las obligaciones de desempeño no tuvieron cambios y se consideran como una sola obligación de desempeño identificada en el contrato, que corresponde la prestación de servicios de construcción. Todas estas obligaciones se satisfacen conforme el Grupo presta los servicios y tiene el derecho a cobro sobre los mismos, por lo tanto, se reconocen con el paso del tiempo, consistente con su reconocimiento bajo la normatividad anterior.
- *Otros servicios de construcción*, las obligaciones de desempeño no tuvieron cambios y se consideran como una sola obligación de desempeño identificada en el contrato, que corresponde a la construcción y comercialización de un número determinado de viviendas en un periodo de corto de tiempo. Todas estas obligaciones se satisfacen en un momento determinado, que ocurre cuando las viviendas son terminadas y vendidas, por lo tanto, en un momento en el tiempo, consistente con su reconocimiento bajo la normatividad anterior; los precios de venta son fijos y no contemplan componentes de financiamiento derivado de sus plazos menores a un año, dado que cada transacción sólo contempla una obligación de desempeño y la asignación del precio de la transacción se asigna completamente a dicha obligación.

A la fecha de aplicación inicial de la IFRS 15, 1 de enero de 2018, la Compañía no tuvo ningún efecto en las utilidades acumuladas.

##### *IFRS 9 'Instrumentos Financieros'*

La IFRS 9 reemplaza a la IAS 39 'Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición'. Esta nueva norma realiza cambios importantes a la orientación anterior sobre la clasificación y medición de activos financieros e introduce un modelo de 'pérdida crediticia esperada' para el deterioro de activos financieros.

Al adoptar la IFRS 9, Homex aplicó la ayuda transitoria y optó por no reformular los períodos anteriores. Derivado del análisis realizado por la Compañía en la adopción de esta norma no tuvo efecto en el reconocimiento y medición de sus instrumentos financieros, en relación con las políticas contables para instrumentos financieros de la Compañía con base en las normas anteriores aplicables. Los principales efectos corresponden a temas de clasificación y revelaciones en las notas a los estados financieros consolidados.

En relación con los activos financieros del Grupo las principales consideraciones en la adopción de la IFRS 9 fueron:

- *la clasificación y medición de los activos financieros del Grupo.* La Administración tiene activos financieros para mantener y cobrar los flujos de efectivo asociados. Previamente todos sus activos financieros se contabilizaban a costo amortizado por lo que bajo la nueva clasificación se contabilizarán de manera consistente con la norma anterior; y
- *el deterioro de los activos financieros aplicando el modelo de pérdida crediticia esperada.* Esto afecta a las cuentas por cobrar comerciales del Grupo y otros activos financieros medidos a costo amortizado. Para los activos de contrato que surgen de la IFRS 15 y las cuentas por cobrar comerciales, el Grupo aplica un modelo simplificado de reconocimiento de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, ya que estas partidas no tienen un componente de financiamiento significativo.

No se presentaron cambios en la clasificación o medición de los pasivos financieros como resultado de la aplicación de la IFRS 9.

### **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 el Grupo**

A la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, ciertas nuevas normas y modificaciones a las normas existentes han sido publicadas por el IASB, mismas que aún no están vigentes, y que la Compañía no ha adoptado de forma anticipada.

La Administración anticipa que todos los pronunciamientos relevantes serán adoptados en las políticas contables del Grupo para el primer período que inicia después de la fecha de vigencia del pronunciamiento. No se espera que dichas normas tengan un impacto material en los estados financieros consolidados de la Compañía y se describen a continuación:

#### **IFRS 16 "Arrendamientos"**

IFRS 16 reemplazará a la IAS 17 'Arrendamientos' y tres Interpretaciones relacionadas. Esto concluye el proyecto a largo plazo del IASB para revisar la contabilización de arrendamientos. Los arrendamientos se contabilizarán en el estado de posición financiera en forma de un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento. Existen dos ayudas importantes en la IFRS 16 para activos de bajo valor y arrendamientos de corto plazo de menos de 12 meses.

La IFRS 16 entra en vigor para los períodos anuales de reporte que inicien el o después del 1 de enero de 2019. Se permite su adopción anticipada; sin embargo, la Compañía ha decidido no adoptarla de manera anticipada.

La Administración está en proceso de evaluar el impacto total de esta norma. Hasta ahora, la Compañía ha decidido utilizar el expediente práctico para no realizar una revisión completa de los arrendamientos existentes y aplicar la IFRS 16 sólo a los contratos nuevos o modificados. Dado que algunos arrendamientos se modificarán o renovarán en 2019, el Grupo ha reevaluado dichos arrendamientos y concluyó que serán reconocidos en el estado de posición financiera como un activo por derecho de uso.

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

### **Juicio significativo de la Administración al aplicar políticas contables e incertidumbre en estimaciones**

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

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

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

- Probabilidad de cobranza de las cuentas por cobrar de clientes: Las estimaciones de la probabilidad de cobranza impacta la capacidad de la Compañía para reconocer primeramente los ingresos, y luego también el nivel de la reserva para cuentas de cobro dudoso en períodos futuros.
- Recuperabilidad de los Inventarios de México. La Compañía clasifica los inventarios como de naturaleza circulante o no circulante basada, en parte, en sus estimaciones de la actividad de construcción y las ventas que tendrán lugar en el próximo año fiscal. Los importes que actualmente serán recuperables en el próximo año fiscal, podrían ser sujetos de ajustes basados en las tendencias actuales económicas de la industria de la construcción en México. Para más información sobre la situación económica referirse a la Nota 26.

- Recuperabilidad de las pérdidas fiscales. Con base en la información actualmente disponible, la Compañía considera que debe reservar las pérdidas fiscales acumuladas de ejercicios anteriores por considerar poco probable la amortización de las mismas a corto plazo. Para más información referirse a la Nota 22 c).
- Vida depreciable de los saldos de propiedad y equipo. Referirse a Nota 4 e) para mayor discusión
- Estimación de obligaciones fiscales - referirse a la Nota 22.
- Provisión para gastos. La Compañía reconoce una provisión por los gastos de trámites con gobierno que tiene pendientes de concluir, mismos que se les da seguimiento para que una vez finiquitado el trámite y este sea pagado, la provisión es cancelada.
- Los estados financieros consolidados han sido preparados asumiendo que la Compañía continúa como negocio en marcha. Ver Nota 26. Los resultados actuales podrían variar de los juicios, estimaciones y suposiciones hechas al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

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

A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, los mismos fueron aprobados y autorizados para su emisión el 22 de abril de 2019 y 23 de abril de 2018 respectivamente, por el Director Corporativo de Administración y Finanzas José Ernesto Victoria Romano.

## Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

El saldo al 31 de diciembre de 2018 es derivado de la venta de once subsidiarias la cual la Compañía separó de su inventario la tierra y obra ubicada en Los Cabos, Baja California, que se comprometió a dar como indemnización de dicha venta por la cantidad de \$163,620; el saldo al 31 de diciembre de 2017 correspondía al avión que la Compañía poseía hasta la fecha de su venta ocurrida en 2018 junto con el resto del activo fijo

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

### a) Bases de consolidación

Los estados financieros consolidan los estados financieros individuales de Homex y todas sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2018 y 2017. Todas las subsidiarias tienen fecha de reporte del 31 de diciembre para cada uno de los años reportados.

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

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

El Grupo 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 las compañías del Grupo se eliminan en la consolidación, incluyendo ganancias y pérdidas no realizadas en operaciones entre compañías del Grupo. En los casos en los que existen pérdidas no realizadas en la venta de activos del Grupo, se realiza una revisión en la consolidación de manera que el activo involucrado también se verifica para efecto del deterioro desde la perspectiva del grupo.

Las Subsidiarias de la Compañía, así como el porcentaje de participación sobre su capital social al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se muestran a continuación:

Compañía	31 de diciembre 2018	31 de diciembre 2017	Actividad
Proyectos Inmobiliarios de Culiacán, S.A. de C.V. ("PICSA")	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio y residencial.
Administradora Picsa, S.A. de C.V.	100%	100%	Servicios administrativos y promoción relacionados a la industria de la construcción.
Aerohomex, S.A. de C.V.	100%	100%	Prestación de servicios de transporte aéreo y servicios de arrendamiento.
Desarrolladora de Casas del Noroeste, S.A. de C.V. (DECANO)	100%	100%	Construcción y desarrollo de conjuntos habitacionales.
Homex Atizapán, S.A. de C.V.	88%	67%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V. (1)	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Casas Beta del Norte, S. de R.L. de C.V.	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social.
Casas Beta del Noroeste, S. de R.L. de C.V.	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Hogares del Noroeste, S.A. de C.V.	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio.
Opción Homex, S.A. de C.V.	100%	100%	Venta, arrendamiento y adquisición de propiedades.
CT Prop, S. de R.L. de C.V.	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y venta de viviendas turísticas.
CT Loreto, S. de R.L. de C.V.	100%	100%	Promoción, diseño, construcción y venta de viviendas turísticas.
UGC Construcciones, S.A. de C.V.	100%	100%	Promoción de servicios integrales, para operar, directa o indirectamente, todo tipo de componentes de infraestructura pública o privada.
CT Commercial, S. de R.L. de C.V.	100 %	100%	Promoción, diseño, construcción y venta de viviendas turísticas.
Nacional Financiera, S.N.C. Fiduciaria del Fideicomiso AAA Homex 80284	100%	100%	Prestación de servicios financieros.
SICREVI México, S.A. de C.V.	100%	-%	Prestación de servicios administrativos.
SOUL BR, S.A. de C.V.	100%	-%	Compra-Venta y arrendamiento de activos muebles para la construcción.
Prendache, S.A. de C.V.	100%	-%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas, servicios financieros y administrativos.
Working People MX, S.A. de C.V.	100%	-%	Servicios administrativos y promoción relacionados a la industria de la construcción.
WPHXM, S.A. de C.V.	100%	-%	Servicios administrativos y promoción relacionados a la industria de la construcción.
MIPHX, S.A. de C.V.	100%	-%	Servicios administrativos y promoción relacionados a la industria de la construcción.
NWBH, S.A. de C.V.	100%	-%	Promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas tanto de interés social como de interés medio y residencial.
Altos Mandos de Negocios, S.A. de C.V. (3)	-%	100%	Prestación de servicios administrativos.
Homex Amuéblate, S.A. de C.V. (3)	-%	100%	Venta de productos para vivienda.
Homex Global, S.A. de C.V. (3)	-%	100%	Tenedora de acciones de compañías ubicadas en el extranjero.
Sofhomex, S.A. de C.V. S.O.F.O.M. E.R. (3)	-%	100%	Prestación de servicios financieros.
Homex Infraestructura, S.A. de C.V. (3)	-%	100%	Diseño y construcción de servicios públicos o privados.

Compañía	31 de diciembre 2018	31 de diciembre 2017	Actividad
Homex Infraestructura Concesiones, S.A. de C.V. (3)	-%	100%	Diseño y construcción de servicios públicos o privados.
Homex Infraestructura Obras, S.A. de C.V. (3)	-%	100%	Diseño y construcción de servicios públicos o privados.
Homex Mto, S. A. de C.V. (3)	-%	100%	Prestación de servicios administrativos.
Homex HI, S.A. de C.V. (3)	-%	100%	Prestación de servicios administrativos
HXMTD, S.A. de C.V. (3)	-%	100%	Prestación de servicios administrativos
Homex Central Marcaria, S.A. de C.V. (3)	-%	100%	Prestación de servicios administrativos
(1) Casas Beta del Centro, S. de R.L. de C.V. (CBC) es tenedora del 100% de las acciones en circulación de Súper Abastos Centrales y Comerciales, S.A. de C.V. y del 50% de las acciones en circulación de Promotora Residencial Huehuetoca, S.A. de C.V. (Huehuetoca), cuyas actividades son la promoción, diseño, construcción y comercialización de viviendas de interés social. Huehuetoca se consolida de conformidad con la IFRS 10 Estados financieros consolidados, dado que la Compañía tiene control efectivo sobre esta subsidiaria.			

(2) SOUL BR, S.A. de C.V. (SOUL) es tenedora del 100% de las empresas cuya actividad principal es la prestación de servicios administrativos.

(3) Con fecha 31 de diciembre de 2018 la Compañía vendió su participación en dichas subsidiarias.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2018 no hubo entidades no consolidadas, por lo que no fue aplicable ningún criterio de exclusión.

#### b) Incorporación de subsidiarias en el extranjero.

El 31 de diciembre de 2018, la subsidiaria en el extranjero fue vendida como parte de la empresa Homex Global por ser subsidiaria de la misma. El monto por conversión de dichas subsidiarias reconocido en el capital contable fue cancelado contra resultados.

#### c) Participación no controladora en compañías subsidiarias.

Desarrolladora Homex mantiene participación en el capital de las subsidiarias Homex Atizapán, S.A. de C.V. y Promotora Residencial Huehuetoca, S.A. de C.V., en las cuales se tiene participación no controladora; el efecto en los estados financieros consolidados de la compañía, en relación con dicha participación no controladora no se considera significativo. Dichas compañías están constituidas y realizan actividades en México.

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

### 1. Bases de preparación

Los estados financieros consolidado de la Compañía, que se acompañan, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF ó 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 han sido preparados bajo la presunción de que la Compañía opera sobre la base de negocio en marcha.

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).

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

Los estados financieros consolidados se presentan en la moneda "peso" la cual es la moneda funcional de la Compañía.

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

### Efectivo y equivalentes de efectivo

Circulante	DICIEMBRE 2018	DICIEMBRE 2017
Efectivo en bancos y disponibles	\$ 10,123	\$ 7,098
Equivalentes de efectivo	90,099	32,856
Total	100,222	39,954

Efectivo restringido (a)	<b>34,860</b>	37,308
	<b>\$ 135,082</b>	\$ 77,262

El efectivo en bancos está representado principalmente por depósitos bancarios. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Compañía no tiene inversiones.

(a) Estas cuentas se encuentran restringidas por demandas interpuestas contra la Compañía por ex empleados principalmente.

## Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

### 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 sus 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.

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.

## Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

- La Autoridad fiscal en México tiene el derecho de llevar a cabo a la fecha de emisión de los estados financieros revisiones de los impuestos pagados por las compañías mexicanas por un período de cinco años contado a partir de la fecha de presentación de la declaración anual normal o complementaria; por lo tanto a la fecha de emisión de los estados financieros, los años fiscales desde 2014 están sujetos a una posible revisión, y, en su caso, aquellos ejercicios respecto de los cuales la Compañía hubiese presentado declaración anual complementaria durante 2014 y hasta la fecha.
- 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 emisión de los estados financieros consolidados se encuentra en proceso de obtención de un estudio de precios de transferencia que soporte que las operaciones sean equiparables a los que se utilizan con o entre partes independientes en operaciones comparables, cabe mencionar que la Administración estima que las operaciones realizadas, se encuentran dentro de los rangos de mercado en sus operaciones comparables como si se realizaran entre partes independientes y han cumplido razonablemente con lo establecido en la Ley del LISR.
- En relación con ciertas investigaciones que la Comisión de Valores de los Estados Unidos de América (SEC, por sus siglas en inglés) el día 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 la investigación relativa a reportes financieros, control interno y registros contables sobre el reconocimiento de ingresos y costos derivados de la venta de inmuebles durante el periodo de 2010-2013. Así mismo, el día 30 de marzo, Homex informó que la Corte de Distrito de los Estados Unidos de América aprobó el acuerdo alcanzado entre la SEC y la Compañía en relación a la investigación antes mencionada. La Compañía no fue sancionada económicamente; sin embargo, ha sido restringido su acceso al mercado de valores en los Estados Unidos.

### 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 de la Compañía en conjunto con sus abogados considera que tiene probabilidades de éxito en estos procedimientos judiciales por lo que no se reconoció ninguna reserva.

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

- Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, los costos capitalizados de préstamos relacionados con activos calificables fueron de \$30,470 y \$10,432, respectivamente. El total de costos por préstamos relacionados a inventarios vendidos y aplicados al costo de ventas fue de \$16,160 y \$5,707, respectivamente.

- ii. En 2013 se publicaron las nuevas reglas de operación para la asignación de subsidio a la vivienda que presentó la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), respecto a las reglas de operación, las cuales consisten en que se cambia el concepto de vivienda vertical a vivienda horizontal y establecen los lineamientos para la evaluación de la reserva territorial.

Con los nuevos criterios de elegibilidad, el Gobierno garantiza que la construcción de la vivienda se dé en lugares donde se cuente con todos los servicios. Adicionalmente, es requisito indispensable que existan fuentes cercanas de empleos, por lo que prevalecen los criterios de ubicación de reservas U1, U2 y U3; esta reserva tiene la posibilidad de acceder a los subsidios; el resto de la reserva se encuentra localizada en distancias poco viables y no cuenta con servicios y por lo tanto no tiene posibilidad de acceder a los subsidios. Considerando estas nuevas reglas de operación emitidas por la SEDATU, la Compañía analizó sus inventarios y determinó que existen proyectos y reserva territorial que no clasifica o que no es susceptible de acceder a los subsidios para vivienda.

Existen terrenos y obras en proceso ubicados en el Estado de México, Durango, Nayarit y Baja California Norte garantizando una deuda al 31 de diciembre de 2018 y 2017 por \$1,469,416 y \$1,135,565, respectivamente.

- iii. Durante 2018 la Compañía realizó un estudio a las estimaciones por valuación de terrenos contratados, mismos que fueron ajustados por \$784,054, dicho monto se presentan en el rubro de "otros gastos" en los estados consolidados de resultados.

#### Costo de ventas

	2018	2017
Costo de vivienda	\$ 715,220	\$ 264,518
Costo de otros servicios de construcción	25,324	10,009
Costo de terrenos y locales	21,805	13,531
Costo paquete de viviendas	37,410	30,037
Costo de otros servicios	15,113	4,785
	<b>\$ 814,872</b>	<b>\$ 322,880</b>

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

El riesgo de crédito se gestiona de forma grupal con base en las políticas y procedimientos de administración de riesgos 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 significativo 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 de la Compañía 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. El riesgo de crédito en curso se gestiona a través de la revisión periódica del análisis de antigüedad, junto con los límites de crédito por cliente.

### Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

La depreciación por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 ascendió a \$11,829 y \$18,638, respectivamente y se presenta en el estado consolidado de resultados adjunto como parte de las siguientes cuentas:

	DICIEMBRE 2018	DICIEMBRE 2017
Costo de ventas	\$ 756	\$ 537
Gastos de administración	11,073	18,101
	<b>\$ 11,829</b>	<b>\$ 18,638</b>

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

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 Ley Federal del Trabajo (Art. 162) y a la Norma de Beneficios a empleados (NIC 19) registra el pasivo por prima de antigüedad, mediante un estudio actuarial realizado por un actuario independiente.

La reconciliación de la OBD con los montos presentados en el estado de posición financiera para cada año que se reporta se muestra a continuación:

	2018	2017
Obligación de beneficio definida 1 enero	\$ 1,985\$	2,063
Costo de servicio actual	274	274
Costo de interés	165	165
Pérdidas actuariales por cambios en los supuestos demográficos	(875)	(500)
Pérdidas actuariales por cambios en los supuestos financieros	-	(28)
Beneficios pagados	-	(64)
Costos de servicios pasados	54	75
<b>Obligación de beneficios definidos 31 de diciembre</b>	<b>\$ 1,603\$</b>	<b>1,985</b>

### Estimados y supuestos

#### Obligaciones por beneficios definidos

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

	2018	2017
Tasa de descuento al 31 diciembre	8.90%	7.50%
Tasa de crecimiento salarial	6.34% a 4.54%	6.09% a 4.54%
Expectativa de vida promedio:		
– Hombres, 45 años a la fecha de reporte	43.29%	44.15%
– Mujeres, 45 años a la fecha de reporte	10.31%	10.59%

Estos supuestos fueron desarrollados por la Administración con la ayuda de actuarios independientes. Los factores de descuento se determinan al cierre de cada ejercicio haciendo referencia a los rendimientos del mercado de bonos gubernamentales a largo plazo denominados en moneda nacional (MXN). 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 2018 y 2017 es de 5.15 a 4.31 años y 5.5 años, respectivamente.

#### Gastos del plan de obligaciones de beneficios definidos

Los montos reconocidos en resultados relacionados con los planes de beneficios definidos de la Compañía son los siguientes:

	2018	2017
Costo por servicios actuales	\$ 274	\$ 274
Costo por servicios pasados	54	75
Gasto por intereses neto	164	165
Efecto por liquidación	-	(39)
Remediación	(801)	(206)
<b>Total de gastos reconocidos en resultados</b>	<b>\$ (309)</b>	<b>\$ 269</b>

El costo por los servicios actuales y el costo por los 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, relacionadas con los planes de beneficios a los empleados de la Compañía, son los siguientes:

	2018		2017	
Pérdidas actuariales derivadas de cambios en supuestos demográficos 1 de enero	\$	1,396	\$	1,161
Ganancias o pérdidas actuariales		73		293
Efecto reducción y/o liquidación anticipada de obligaciones		-		(58)
<b>Total de ingresos reconocidos en otras partidas de la utilidad integral</b>	<b>\$</b>	<b>1,469</b>	<b>\$</b>	<b>1,396</b>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el ingreso de \$1,469 y \$1,396, respectivamente, que resulta de la remediación del pasivo/activo por beneficios definidos ha sido incluido en el estado consolidado de utilidad integral, dentro de las partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados.

#### Cambios en los supuestos actuariales significativos

El cálculo de la obligación por beneficios definidos es sensible a los supuestos antes mencionados. La siguiente tabla resume los efectos de los cambios en estos supuestos actuariales sobre la obligación por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente:

Tasas de descuento	2018		2017	
	Aumento del 0.5%	Disminución del 0.5%	Aumento del 0.5%	Disminución del 0.5%
Aumento (disminución) en la obligación por beneficios definidos	(65)	70	(89)	96

El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos calculado con el mismo método (crédito unitario proyectado) así como la obligación por beneficios definidos reconocida en el estado de posición financiera. Los análisis de sensibilidad se basan en un cambio en un supuesto sin cambiar el resto de los supuestos. Este análisis puede no ser representativo de la variación real en la obligación por beneficios definidos, ya que es poco probable que el cambio en los supuestos se produzca en forma aislada unos de otros ya que algunos de los supuestos pueden estar correlacionados.

### Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

	DICIEMBRE 2018	DICIEMBRE 2017
Gastos de administración	\$ 349,300\$	311,579
Gastos de operación y mantenimiento	42,962	76,572
Gastos de venta	75,745	37,465
	<b>\$ 468,097 \$</b>	<b>425,616</b>

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

	DICIEMBRE 2018	DICIEMBRE 2017
Sueldos y beneficios al personal	96,191	116,924
Gastos de operación y mantenimiento	42,962	76,572
Impuestos por sueldos	23,115	23,052
Honorarios	79,847	109,165
Depreciación	11,073	18,101
Arrendamientos	9,626	2,723
Otros	205,592	78,810
Obligaciones laborales	(309)	269
	<b>468,097</b>	<b>425,616</b>

## Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

### IFRS 7.33

IFRS 7.1615 La Compañía está expuesto a varios riesgos relacionados con instrumentos financieros. Los activos y pasivos financieros de la Compañía corresponden al efectivo, cuentas por cobrar a clientes, partes relacionadas, proveedores, cuentas por pagar y pasivos acumulados y préstamos bancarios, los cuales están valuados a su costo amortizado, el cual es similar a su valor razonable. Los principales tipos de riesgos son riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

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

La Compañía no se involucra activamente en la comercialización de activos financieros para fines especulativos y tampoco suscribe opciones. Los riesgos financieros más significativos a los cuales se expone la Compañía 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 riesgos: 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, depósitos, inversiones disponibles para la venta y derivados financieros.

#### 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 de la Compañía 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 a tipo fijo y variable. Al 31 de diciembre de 2018, aproximadamente el 36.99% de los préstamos de la Compañía están a una tasa de interés fija.

#### Riesgo de tipo de cambio

Los montos denominados en dólares se encuentran principalmente en los rubros de bancos y proveedores. Ver Nota 17. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los tipos de cambios de dólar americano ascendían a \$19.6512 y \$19.6629, respectivamente.

#### Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona de forma grupal con base en las políticas y procedimientos de administración de riesgos 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 significativo 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 de la Compañía 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. El riesgo de crédito en curso se gestiona a través de la revisión periódica del análisis de antigüedad, junto con los límites de crédito por cliente.

#### Riesgo de liquidez

La Compañía controla el riesgo de liquidez usando una herramienta de planificación de la liquidez.

El objetivo de la Compañía es mantener un equilibrio entre la continuidad del financiamiento y la flexibilidad mediante el uso de emisión de deuda, préstamos bancarios y flujo operativo de la Compañía.

#### Administración de capital

El objetivo fundamental de la administración del capital de la Compañía 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 del accionista.

- 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. El requerimiento legal de crear una reserva legal equivalente al 20% de su capital social no ha sido cubierto. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el saldo de dicha reserva asciende a \$85,088.
- No se han realizado cambios en los objetivos, las políticas o los procesos para la gestión del capital durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017.

## Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

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 re-estructura, la Compañía recibió 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 2017 y 2016 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. Así mismo, el haber sido la primer Compañía en salir de un procedimiento de Concurso Mercantil bajo el marco de la nueva ley significó un reto, ya que varios criterios quedaron a interpretación de autoridades fiscales, de seguridad social, instituciones financieras y regulatorias lo cual retrasó el acceso a financiamiento para la reactivación de los proyectos así como la resolución definitiva de temas fiscales. Aunado a esto, la Compañía dedicó tiempo y recursos económicos para resolver la investigación de la Comisión de Valores de Estados Unidos (SEC por sus siglas en inglés), lo cual también repercutió en la velocidad de re-activación de los proyectos.

La Compañía se enfocó en la creación de un nuevo capítulo para la Compañía, la creación de un Nuevo Homex; enfocados en ser una empresa transparente, rentable y líder en el sector de vivienda en México para generar valor a los diferentes grupos de interés, al mismo tiempo que la Compañía puede contribuir con el desarrollo de México, dentro de un marco de óptimo gobierno corporativo. A partir del segundo trimestre del 2017 se inició un análisis detallado de los proyectos, activos y pasivos de Homex para determinar una nueva estrategia y Plan de Negocios. Como resultado, los proyectos de la Compañía se agruparon con base en la rentabilidad esperada y fueron agrupados en "TIERS", lo cual determina la prioridad de inicio y re-activación de los proyectos, a la vez que la Compañía tiene claridad sobre la rentabilidad esperada para cada proyecto. Así mismo, se estableció un nuevo modelo de construcción y supervisión de proyectos alineados a la re-organización de la estrategia de ventas y cobranza.

En septiembre de 2017, la Compañía, exitosamente obtuvo la aprobación por su Asamblea de Accionistas para llevar a cabo la implementación de un Plan de Capitalización, donde se aprobó capitalizar ciertos pasivos y obtener una inyección de capital. A través de este Plan de Capitalización, la Compañía redujo sus pasivos hasta en \$3,600 millones de pesos, al mismo tiempo que recibió una inyección de capital por \$819 millones de pesos, lo cual le da a la Compañía mayor solidez y flexibilidad financiera.

A través de la implementación de este Plan de Capitalización, Homex también recuperó activos que estaban en garantía de ciertas deudas que fueron capitalizadas y a su vez relacionados a proyectos que se reactivarán, lo cual permitirá mejorar los márgenes de los proyectos de la Compañía. Durante 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 tres principales estrategias: 1) reducción de gastos, 2) mejora en el proceso constructivo para lograr eficiencias en costos de obra y 3) competitividad de precio. 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. Adicionalmente, durante el año, la Compañía realizó la venta de activos no estratégicos para generar flujo para inversión en obra de sus proyectos estratégicos y más rentables lo cual le permitió tener recursos adicionales a los generados por la operación en sus proyectos.

La Compañía continúa viendo una perspectiva favorable para el mediano y largo plazo y seguirá enfocada en construir una compañía rentable, eficiente y competitiva ofreciendo a sus clientes el mejor producto del mercado y que ello se refleje en sus resultados operativos.

## Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

	DICIEMBRE 2018	DICIEMBRE 2017
Intereses	\$ 113,842	\$ 133,644
Comisiones y gastos por financiamiento	6,587	20,517
	\$ 120,429	\$ 154,161

## Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

	DICIEMBRE 2018	DICIEMBRE 2017
<b>Circulante</b>		
Terrenos escriturados	\$ 200,908	\$ 382,301
Obra en proceso (i)	579,270	594,397
Materiales de construcción	8,943	44,127
	789,121	1,020,825
<b>No circulantes</b>		
Terrenos para futuros desarrollos	6,271,951	7,440,333
Terrenos contratados	504,650	1,622,582
Obra en proceso	26,331,455	26,332,785
Materiales de construcción	28,590	51,435
	33,136,646	35,447,135
Reserva de inventarios (ii)	(30,677,502)	(30,677,502)

Terrenos para futuros desarrollos y obra en proceso	2,459,144	4,769,633
Total inventarios, neto	\$ 3,248,265	\$ 5,790,458

## Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2018, las acciones representativas del capital social de desarrolladora Homex está integrado por 55,648,742 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, serie única, de las cuales 335,869 corresponden al capital social fijo "Clase I" que se encuentra íntegramente pagado y 54,312,873 corresponden al capital variable "Clase II". De estas últimas acciones únicamente se encuentran pagadas 52,321,692 acciones y el resto corresponde 1,747,220 acciones no pagadas "Clase II" del plan de incentivos, mismas que están suscritas vía fideicomiso, y 1,243,961 acciones no pagadas "Clase II" del plan de acciones a acreedores comunes, mismas que están suscritas vía fideicomiso.

En Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2018, se resolvió iniciar 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 cien acciones entonces existentes. En esa misma Asamblea se acordó la cancelación de 399,754,308 acciones que se encontraban en tesorería para suscripción de los accionistas con derecho de preferencia, debido a que las mismas no fueron suscritas por los accionistas de la Sociedad conforme a lo previsto en, y de manera consistente con, el aviso a los accionistas publicado el 9 de marzo de 2018 referente al acuerdo de distintas resoluciones aprobadas en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de Desarrolladora Homex celebrada el 29 de septiembre de 2017, entre ellas, (i) la emisión de 400'000,000 (cuatrocientos millones) de acciones representativas del capital social de la Sociedad, mismas que se autorizaron para cubrir el aumento del capital social autorizado por \$400,000,000.00 M.N. cuatrocientos millones de pesos 00/100, moneda nacional), para que los accionistas de la Sociedad ejercieran su derecho de preferencia y pudieran suscribir y pagar dichas acciones en relación al aumento total de capital social de la Sociedad, en su parte variable, acordado por dicha Asamblea de Accionistas en la fecha antes mencionada. La Sociedad realizó las publicaciones y acciones requeridas para el ejercicio del referido derecho de preferencia donde fueron suscritas 245,692 (doscientas cuarenta y cinco mil seiscientos noventa y dos) acciones, en los plazos previstos en términos de los estatutos de la Sociedad y de la ley aplicable para el ejercicio de dicho derecho.

Al 31 de diciembre de 2017, las acciones representativas del capital social de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V., era de 5,964,628,509 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, serie única, de las cuales 33,586,931 corresponden al capital social fijo "Clase I" y 5,931,041,578 corresponden al capital variable "Clase II".

Del capital social variable únicamente se encontraba pagado 5,231,923,431 acciones "Clase II". Las acciones que no estaban pagadas ascendían a 699,118,147 acciones "Clase II" y correspondían a: 174,722,018 acciones "Clase II" del plan de incentivos, mismas que están suscritas vía fideicomiso; 124,396,130 acciones "Clase II" del plan de acciones a acreedores comunes, mismas que están suscritas vía fideicomiso; y 400,000,000 de acciones "Clase II" para el ejercicio del derecho de preferencia de los accionistas con motivo del aumento al capital social resuelto por la Asamblea de Accionistas del 29 de septiembre del 2017.

a. A continuación, se presenta una conciliación del capital social al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017:

b. Número de acciones suscritas y pagadas (1) (2) (3) Capital social (miles de pesos)

Fijo Variable Fijo Variable

Acciones y Capital Social según estado

c. de posición financiera consolidado adjunto

d. al 01 de enero de 2017 33,586,931 311,955,589 \$425,444 \$879,636

e. Acciones suscritas y pagadas con motivo

f. de conversión de instrumentos de

g. obligaciones convertibles emitidos por

h. Asamblea de Accionistas del 30 de junio

i. de 2015, Nota a.1 - 614,793,223 - 1,402,802

Acciones autorizadas con motivo de

j. capitalización de pasivos, Nota a.6 - 3,383,403,860 - 3,017,615

Acciones autorizadas con motivo de contribución

k. de nuevos recursos, Nota a.5 - 921,770,759 - 933,436

Acciones y Capital Social según estado de

l. posición financiera consolidado adjunto al

m. 31 de diciembre de 2017 33,586,931 5,231,923,431 \$ 425,444 \$ 6,233,489

Suscripción de acciones por derecho de

n. preferencia - 245,692 - 246

Entrega de acciones a los empleados - - - 44,236

Split inverso, Nota a.6 iii) (33,251,035) (5,179,847,431) - -

335,869 52,321,692 \$ 425,444 \$ 6,277,971

Todas las acciones son igualmente elegibles para recibir dividendos, reducciones de capital y representan un voto en la Asamblea de Accionistas de Desarrolladora Homex, S.A.B. de C.V.

- b. Este listado no incluye las acciones emitidas por la Compañía para futuras asignaciones derivadas del Plan de Incentivos para Directivos y Empleados y del Plan de Opciones a Acreedores Comunes, mismas que fueron suscritas y afectadas en propiedad fiduciaria a través de los fideicomisos CIB/2302 y CIB/2301, respectivamente (Notas a.2 y a.3).
3. El monto del capital social, en su parte fija y variable, se encuentra expresado a valor razonable y la suma de ambos se presenta en el Estado de Posición Financiera Consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2018; el monto nominal del capital social (para efectos corporativos y bursátiles) es el reconocido por la Asamblea de Accionistas y contenido en el libro de registro de acciones de la Compañía; la Compañía está analizando el convocar a Asamblea de Accionistas para discutir la conveniencia de reducir el monto nominal del capital social (corporativo), en su parte variable, a fin de re-expresarlo a su valor contable.

a.1 Obligaciones Convertibles:

El 23 de octubre de 2015, la Compañía emitió 783,695,617 acciones para la conversión de obligaciones convertibles para realizar el pago de principal e intereses correspondientes a los títulos de obligaciones convertibles en acciones de Homex los cuales fueron depositados en esa fecha en el Fideicomiso CIB/2397. Estas obligaciones eran de conversión forzosa y no devengaron interés alguno a favor de sus tenedores.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, títulos representativos de obligaciones convertibles se convirtieron en 614,793,223 y 9,672,994 acciones, respectivamente.

Durante el ejercicio social 2016 algunos inversionistas decidieron no suscribir las obligaciones que inicialmente tenían asignadas debido a que ciertas condiciones para el uso de los recursos no ocurrieron. En virtud de lo anterior durante 2017, la Asamblea de Accionistas celebrada el 28 de abril del 2017 canceló 143,268,658 acciones y la Asamblea de Accionistas celebrada el 29 de septiembre del 2017 canceló 15,960,743 acciones.

a.2 Plan de Incentivos:

El Comité de Prácticas Societarias y Compensaciones recomendó al Consejo de Administración de la Sociedad, lo cual fue aprobado por el Consejo de Administración en su Sesión celebrada el 27 de febrero de 2017, la cancelación de hasta 239,931,749 acciones para el Plan de Incentivos, considerando que las métricas establecidas para la asignación de las acciones no se alcanzaron. El Plan continuará representado por hasta 174,722,018 acciones. El 16 de febrero de 2017, el Comité de prácticas Societarias y Compensaciones y Plan de Acciones aprobó la asignación de 14,772,018 acciones representativas del Capital Social de Homex a favor de directivos clave y empleados de Homex. Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía tiene pendiente la formalización de la asignación aprobada en febrero por lo que el ejercicio de la opción es incierta.

a.3 Plan de Opciones para Acreedores Comunes:

En 2015 se emitieron 124,396,130 acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, para ser destinadas al establecimiento de cierto Plan de Opciones para Acreedores Comunes, según lo determinado en los convenios concursales de la Compañía y sus subsidiarias del 2015, y 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 de Accionistas celebrada el 29 de junio del 2015. Dichas acciones se encuentran afectadas en propiedad fiduciaria y suscritas por el Fideicomiso CIB/2301 para los efectos de dicho Plan, según sea el caso.

a.4 Acciones Canceladas en 2017:

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2017, resolvió cancelar 143,268,658 acciones que se encontraban en la tesorería de la Sociedad bajo el fideicomiso CIB/2397, relativo a las entonces obligaciones convertibles en acciones, y 239,931,749 acciones del fideicomiso CIB/2302, relativo al Plan de Incentivos, respectivamente.

a.5 Asamblea de capitalización de 2017:

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de septiembre de 2017, adoptó las siguientes resoluciones:

- i. La cancelación de acciones representativas del capital social de la Sociedad en relación a las acciones en tesorería autorizadas (suscritas no pagadas) bajo el fideicomiso CIB/2397 por 15,960,743 acciones debido a que las mismas ya no serían entregadas a los anteriores obligacionistas, tenedores de títulos de obligaciones previamente emitidos por la Sociedad; lo anterior, con motivo de la conversión

anticipada realizada por todos los obligacionistas de acuerdo al acta de emisión de obligaciones, siendo que las acciones canceladas hubieran correspondido al pago de intereses que, en su caso, hubieron sido devengados de las obligaciones emitidas en periodos futuros.

Es importante aclarar que la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas celebrada el 28 de abril del 2017 resolvió cancelar 143'268,658 acciones que se encontraban en tesorería. Por lo anterior, el remanente de acciones de tesorería disponibles para la conversión de obligaciones convertibles previamente emitidas por la Sociedad era, al 28 de abril del 2017, de 448,183,399 acciones, que entonces tenían por objeto ser utilizadas, única y exclusivamente, para la conversión de títulos de obligaciones convertibles en acciones previamente emitidos por la Sociedad el 23 de octubre del 2015.

- ii. Aprobación del aumento de capital social de la Sociedad, en su parte variable, de conformidad con el Plan de Capitalización aprobado previamente por el Consejo de Administración de la Sociedad, en la cantidad de \$4,203,253,213.00 M.N. (cuatro mil doscientos tres millones doscientos cincuenta y tres mil doscientos trece pesos 00/100, moneda nacional), de los cuales (A) \$3,803,253,213.00 M.N. (tres mil ochocientos tres millones doscientos cincuenta y tres mil doscientos trece pesos 00/100, moneda nacional), se aumentaron mediante la emisión de acciones representativas del capital social 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 por parte de ciertos inversionistas y/o accionistas de la Sociedad; y, (B) \$400,000,000.00 M.N. (cuatrocientos millones de pesos 00/100, moneda nacional), se aumentaron como parte del capital social autorizado para cubrir las acciones que, en su caso, fueren efectivamente suscritas y pagadas por actuales accionistas de la Sociedad en el ejercicio, en su caso, de su derecho de preferencia.

Por lo tanto, con base a dicho valor de capitalización y los términos, condiciones y criterios aprobados por la referida Asamblea de Accionistas, se aprobó la emisión de 4'705,174,619 (cuatro mil setecientos cinco millones ciento setenta y cuatro mil seiscientos diecinueve) acciones representativas del capital social de la Sociedad, de las cuales: (i) 3'383,403,860 (tres mil trescientas ochenta y tres millones cuatrocientas tres mil ochocientos sesenta) acciones representativas del capital social de la Sociedad fueron entregadas a los acreedores correspondientes cuyos pasivos fueron capitalizados, mediante la suscripción y pago de las acciones emitidas que al efecto les correspondan, por el monto de \$2,984,558,640.00 M.N. (dos mil novecientos ochenta y cuatro millones quinientos cincuenta y ocho mil seiscientos cuarenta pesos 00/100 moneda nacional); (ii) 921'770,759 (novecientas veintidós millones setecientos setenta mil setecientos cincuenta y nueve) acciones representativas del capital social de la Sociedad fueron entregadas a los inversionistas participantes en dicho aumento de capital social, mediante la suscripción y pago de las acciones emitidas que al efecto les correspondían, por el monto de recursos nuevos por \$818,694,573.00 M.N. (ochocientos dieciocho millones seiscientos noventa y cuatro mil quinientos setenta y tres pesos 00/100 moneda nacional); y (iii) 400'000,000 (cuatrocientos millones) de acciones se conservaron en la tesorería de la Sociedad para el supuesto de que los actuales accionistas de la Sociedad ejercieran su derecho de preferencia para suscribir y pagar, a razón de un peso (moneda nacional) por acción, en forma proporcional a su actual participación en el capital social de la Sociedad, el aumento del capital social de la Sociedad acordado por la Asamblea de Accionistas celebrada el 29 de septiembre de 2017.

a.6 Asamblea de 2018 sobre determinación y ajuste de la integración del capital social:

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2018, adoptó las siguientes resoluciones:

- i. Aprobar la cancelación de 399,754,308 (trescientos noventa y nueve millones setecientos cincuenta y cuatro mil trescientos ocho) acciones que entonces se encontraban en la Tesorería de la Sociedad, debido a que las mismas no fueron suscritas por los accionistas de la Sociedad conforme a lo previsto en, y de manera consistente con, el aviso a los accionistas publicado el 9 de marzo de 2018 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 29 de septiembre de 2017;
- ii. La Sociedad reconoció la realización de las publicaciones y acciones requeridas para el ejercicio del referido derecho de preferencia donde fueron suscritas 245,692 (doscientas cuarenta y cinco mil seiscientos noventa y dos) acciones, en los plazos previstos en términos de los estatutos de la Sociedad y de la ley aplicable para el ejercicio de dicho derecho;
- iii. Se resolvió llevar a cabo una concentración de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad (Split Inverso), con mismos derechos y características que las actuales, a ser distribuidas entre los actuales accionistas, utilizando un factor de conversión de una acción nueva por cada cien acciones existentes (en el entendido de que cualquier redondeo se realizará a la baja), facultando al 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;
- iv. reconocer que el capital social de la Sociedad, una vez implementadas las resoluciones antes mencionadas, se encuentra distribuido de la siguiente manera:

	Asamblea 26 de abril del 2018	Asamblea 29 de septiembre del 2017
Acciones suscritas y totalmente pagadas	9,603,357	960,335,743
Acciones autorizadas (suscritas en fideicomiso) para pagos basados en acciones Plan de Incentivos para Directivos y Empleados	1,747,220	174,722,018

Acciones autorizadas (suscritas en fideicomiso) para pagos basados en acciones Plan de Opciones a Acreedores Comunes	1,243,961	124,396,130
Acciones autorizadas con motivo de capitalización de pasivos	33,834,039	3,383,403,860
Acciones autorizadas con motivo de contribución de nuevos recursos	9,217,708	921,770,759
Acciones suscritas y pagadas por actuales accionistas en el ejercicio de derecho de preferencia	2,457	400,000,000
<b>Total de acciones autorizadas a la fecha</b>	<b>55,648,742</b>	<b>5,964,628,509</b>

## b. Distribución de utilidades

## Cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN)

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN) consolidada asciende a \$24,717. La Compañía no tuvo CUFIN individual al 31 de diciembre de 2018. La distribución de dividendos o utilidades a los accionistas que provengan de esta CUFIN no generarán impuesto sobre la renta, hasta que dicha cuenta se agote.

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

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

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

## c. Reducciones de capital

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo actualizado de la Cuenta de Capital de Aportación Actualizado (CUCA) consolidada e individual asciende a \$20,037,880 y \$8,420,155. En el caso de reembolso o reducciones de capital a favor de los accionistas, el excedente de dicho reembolso sobre este importe tendrá el tratamiento fiscal de una utilidad distribuida.

En caso de que el capital contable sea superior al saldo de la CUCA, el diferencial será considerado como un dividendo o utilidad distribuida sujeta al pago del impuesto sobre la renta. Si las utilidades antes mencionadas proceden de 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.

Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por algún motivo. El saldo de la reserva legal al 31 de diciembre de 2018 y 2017 asciende a \$85,088, mismo que forma parte del saldo de pérdidas acumuladas, que se presenta en los estados consolidados de posición financiera adjuntos.

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

La Compañía controla el riesgo de liquidez usando una herramienta de planificación de la liquidez.

El objetivo de la Compañía es mantener un equilibrio entre la continuidad del financiamiento y la flexibilidad mediante el uso de emisión de deuda, préstamos bancarios y flujo operativo de la Compañía.

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

Al 31 de diciembre de 2018	Menos de un año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Total
Deuda y préstamos que devengan intereses	\$ 803,017	\$ 745,961	\$ -	\$ -	\$ 1,548,978
Cuentas por pagar	2,714,657	-	-	-	2,714,657
	\$ 3,517,674	\$ 745,961	\$ -	\$ -	\$ 4,263,635

Al 31 de diciembre de 2017	Menos de un año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	Total
Deuda y préstamos que devengan intereses	\$ 1,628,882	\$ 353,986	\$ 82,764	\$ -	\$ 2,065,632
Cuentas por pagar	2,982,589	-	-	-	2,982,589
	\$ 4,611,471	\$ 353,986	\$ 82,764	\$ -	\$ 5,048,221

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

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 riesgos: 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, depósitos, inversiones disponibles para la venta y derivados financieros.

### Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

	DICIEMBRE 2018	DICIEMBRE 2017
Deudores diversos, neto	\$ 43,410	\$ 135,337
Anticipo a proveedores y a cuenta de terrenos	119,880	119,511
Seguros y fianzas, neto	9,494	9,481
	\$ 172,784	\$ 264,329

### Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

	DICIEMBRE 2018	DICIEMBRE 2017
Fondo de contingencia	\$ 1,626	1,762
Depósitos en garantía	853	7,608
Otras inversiones	-	3,500
Otros	35	60
	\$ 2,513	12,930

### Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

	2018	2017
Ajuste por estimaciones de obligaciones fiscales	\$ (1,572,956)	\$ (343,370)
Ganancia en venta de subsidiarias (ver Nota 6)	(1,165,044)	-
Dación en pago	(136,301)	-
Terrenos contratados (ver Nota 8 iii)	784,054	-
Lotes comerciales	383,960	-
Notarios FOVISSSTE	175,566	-
Venta de activo fijo	122,499	-

Costo de obra no capitalizable	96,109	161,210
Obra y tierra	37,219	-
Otros gastos (ingresos), neto	(76,005)	(42,052)
Provisión de pasivos	-	(232,945)
Quitas	-	(1,253,205)
	\$ (1,350,899)	\$ (1,626,258)

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

a) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las propiedades, maquinaria y equipo, se integran como se muestra a continuación:

	Terrenos y edificios	Maquinaria y equipo	Otros activos fijos	Total
<b>Costo o valuación:</b>				
Al 01 de diciembre de 2017	\$ 40,120	\$ 568,374	\$ 114,658	\$ 723,152
Adiciones	-	8,819	861	9,680
Bajas	(1,268)	(4,591)	(3,749)	(9,608)
<b>Al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>\$ 38,852</b>	<b>\$ 572,602</b>	<b>\$ 111,770</b>	<b>\$ 723,224</b>
Adiciones	-	92,860	164,092	256,952
Bajas	(38,852)	(575,809)	(113,670)	(728,331)
<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 89,653</b>	<b>\$ 162,192</b>	<b>\$ 251,845</b>
<b>Depreciación:</b>				
Al 01 de diciembre de 2017	\$ 4,051	\$ 478,143	\$ 87,389	\$ 569,583
Depreciación	675	10,776	5,710	17,162
Bajas	-	(1,322)	(2,666)	(3,988)
<b>Al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>\$ 4,726</b>	<b>\$ 487,597</b>	<b>\$ 90,433</b>	<b>\$ 582,756</b>
Depreciación	619	7,783	4,197	12,599
Bajas	(5,345)	(494,820)	(93,944)	(594,109)
<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 560</b>	<b>\$ 686</b>	<b>\$ 1,246</b>
<b>Valor neto en libros:</b>				
Al 31 de diciembre de 2018	\$ -	\$ 89,093	\$ 161,506	\$ 250,599
Al 31 de diciembre de 2017	\$ 34,126	\$ 85,005	\$ 21,337	\$ 140,468

b) Durante 2018 el equipo de transporte aéreo y la maquinaria y equipo fue vendido junto con el resto de los otros activos fijos que incluyen equipo de transporte, equipo de oficina, mobiliario y equipo, equipo de cómputo y equipo de comunicación a un tercero no relacionado.

## Información a revelar sobre reservas dentro de capital [bloque de texto]

Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por algún motivo. El saldo de la reserva legal al 31 de diciembre de 2018 y 2017 asciende a \$85,088, mismo que forma parte del saldo de pérdidas acumuladas, que se presenta en los estados consolidados de posición financiera adjuntos.

## Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Los estados financieros consolidado de la Compañía 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).

Los estados financieros consolidados se presentan en la moneda "peso" la cual es la moneda funcional de la Compañía.

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

- Reconocimiento de ingresos y costos
- Efectivo y equivalentes de efectivo
- Inventarios y costo de ventas
- Pagos anticipados
- Propiedades, maquinaria y equipo
  - o
- Prueba de deterioro de propiedades, maquinaria y equipo
- Obligaciones por beneficios a los empleados
- Instrumentos financieros – reconocimiento inicial y valoración posterior
- Anticipo de clientes para futuras ventas
- Provisiones
- Impuesto sobre la renta
- Moneda extranjera
- Capital contable
- Plan de incentivos
- Utilidad (pérdida) por acción
- Presentación del estado de resultados
- Información por segmentos
- Utilidad (pérdida) integral

## Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

	DICIEMBRE 2018		DICIEMBRE 2017	
Proveedores	\$	317,801	\$	431,184
Provisión para gastos		219,719		219,719
Convenio Homex-Solida Banorte		558,966		563,477
Líneas de crédito revolvente (1)		389,078		949,009
Programa de fomento a la vivienda		524,913		463,534
Deuda a empleados		175,107		288,181
Otros acreedores y gastos provisionados		529,073		67,485
Otros impuestos por pagar		1,030,408		3,079,034
Estimaciones de obligaciones fiscales		3,613		92,046
	\$	3,748,678	\$	6,153,669

(1) La Compañía obtuvo líneas de crédito para operaciones de factoraje de proveedores con diferentes instituciones bancarias, de las cuales se han dispuesto las cantidades que se detallan a continuación:

	DICIEMBRE 2018		DICIEMBRE 2017	
Banco Santander, S.A.	\$	-	\$	198,444
Nacional Financiera SNC		389,078		750,565
	\$	389,078	\$	949,009

---

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

---

	DICIEMBRE 2018		DICIEMBRE 2017
Cientes	\$	7,121	\$ 40,363
Cientes por fondos		42,786	39,400
Servicios y otros		2,643	2,405
	\$	52,550	\$ 82,168

---

## [800600] Notas - Lista de políticas contables

### Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Los estados financieros consolidado de la Compañía 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).

Los estados financieros consolidados se presentan en la moneda "peso" la cual es la moneda funcional de la Compañía.

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

- Reconocimiento de ingresos y costos
- Efectivo y equivalentes de efectivo
- Inventarios y costo de ventas
- Pagos anticipados
- Propiedades, maquinaria y equipo
  - o
- Prueba de deterioro de propiedades, maquinaria y equipo
- Obligaciones por beneficios a los empleados
- Instrumentos financieros – reconocimiento inicial y valoración posterior
- Anticipo de clientes para futuras ventas
- Provisiones
- Impuesto sobre la renta
- Moneda extranjera
- Capital contable
- Plan de incentivos
- Utilidad (pérdida) por acción
- Presentación del estado de resultados
- Información por segmentos
- Utilidad (pérdida) integral

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

#### 1. Activos financieros

##### Reconocimiento inicial y valuación

Los activos financieros incluidos en el alcance de la NIC 39 se clasifican, según corresponda, como activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas a cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta o derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros en el reconocimiento inicial.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción, salvo los activos financieros contabilizados a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros consolidados de la Compañía incluyen efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar así como instrumentos financieros derivados.

### Valuación posterior

La valuación posterior de los activos financieros depende de su clasificación, como se indica a continuación:

#### Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no se negocian en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se valúan al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectivo, menos el deterioro. El costo amortizado es calculado tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o costos que son una parte integral de la tasa efectiva de interés. La amortización de la tasa efectiva de interés se incluye en los ingresos por intereses en el estado de resultados consolidado. Las pérdidas derivadas del deterioro se reconocen en rubro de gasto por intereses en el estado de resultados consolidado.

#### Cancelación

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja cuando:

- Han expirado los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo
- La Compañía ha transferido los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o ha asumido la obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos sin retraso a un tercero bajo un acuerdo de transferencia; y la Compañía (a) ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, o (b) no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero ha transferido el control del mismo.

Cuando la Compañía ha transferido los derechos a recibir los flujos de efectivo de un activo o ha asumido la obligación de transferirlos y no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo ni ha transferido su control, el activo se reconoce en la medida que la Compañía los ha retenido.

En este caso, la Compañía también reconoce un pasivo asociado. El activo transferido y el pasivo asociado se valúan de acuerdo a un criterio que refleje los derechos y obligaciones que la Compañía ha retenido.

#### 1. Deterioro de los activos financieros

La Compañía evalúa en cada fecha de cierre si hay alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados. Se considera que un activo financiero o un grupo de activos financieros está deteriorado si existen evidencias objetivas de deterioro como consecuencia de uno o más acontecimientos ocurridos con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, que implican una pérdida, y este acontecimiento tiene un impacto en los flujos de efectivo estimados futuros del activo financiero o del grupo de activos financieros, los cuales pueden ser estimados de manera fiable. Las evidencias de deterioro pueden incluir indicios de que los deudores o un grupo de deudores están experimentando dificultades financieras significativas, demora en el pago o incumplimiento del principal o de sus intereses, la probabilidad de que entren en bancarrota u otra reorganización financiera y los datos observables indiquen que se ha producido una disminución apreciable de los flujos de efectivo futuros estimados, tales como retrasos en los pagos o cambios en las condiciones económicas correlacionadas con los incumplimientos.

#### 1. Pasivos financieros

### Reconocimiento inicial y valuación

Los pasivos financieros incluidos en el alcance de la NIC 39 se clasifican, según corresponda, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y créditos o derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y, en el caso de los préstamos y créditos, se traen a costo amortizado. Esto incluye los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen las cuentas por pagar y otras cuentas a pagar, los préstamos y créditos y los instrumentos financieros derivados.

### Valuación posterior

La valuación de los pasivos financieros depende de su clasificación como se indica a continuación:

### Préstamos y créditos

Tras el reconocimiento inicial, los préstamos y los créditos con interés se valúan al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. Las pérdidas y ganancias se reconocen en el estado de resultados consolidado cuando se dan de baja los pasivos, así como a través del método de tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición y las cuotas o costos que sean parte integral del método de tasa de interés efectiva. Los intereses devengados de acuerdo con dicho método se incluyen en el rubro de gasto por intereses en el estado de resultados consolidado.

### Cancelación

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

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

## **m) Instrumentos financieros derivados y coberturas contables**

### Reconocimiento inicial y valuación posterior

La Compañía utiliza instrumentos financieros derivados, tales como principal-only e interest-only swaps, para cubrir los riesgos de tipo de cambio y de tasas de interés. Estos instrumentos financieros derivados se registran inicialmente al valor razonable de la fecha en que se contrata el derivado y posteriormente se revalúan al valor razonable en cada fecha de cierre. Los derivados se contabilizan como activos financieros cuando el valor razonable es positivo y como pasivos financieros cuando el valor razonable es negativo.

Cualquier pérdida o ganancia procedente de cambios en el valor razonable de los derivados se reconoce directamente en el estado de resultados, excepto la parte efectiva de las coberturas de flujos de efectivo, que se reconoce en otros resultados integrales.

Para contabilizar las coberturas, éstas se clasifican como:

- Coberturas del valor razonable, cuando cubren la exposición a cambios en el valor razonable de un activo o pasivo registrado o de un compromiso en firme no registrado (excepto por el riesgo en tipo de cambio).
- Coberturas de flujos de efectivo, cuando cubren la exposición a la variabilidad de los flujos de efectivo que es atribuible ya sea a un riesgo concreto asociado a un activo o pasivo registrado o a una transacción prevista altamente probable, o bien al riesgo de tipo de cambio en un compromiso firme no registrado.
- Coberturas de la inversión neta en un negocio en el extranjero.

Al principio de la relación de cobertura, la Compañía designa y documenta formalmente la relación de cobertura que se desea aplicar y el objetivo de gestión del riesgo y la estrategia para aplicar la cobertura. La documentación incluye la identificación del instrumento de cobertura, la partida o transacción cubierta, la naturaleza del riesgo que se está cubriendo y cómo evaluará la entidad la efectividad de los cambios en el valor razonable del instrumento de cobertura para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable de la partida cubierta o en los flujos de efectivo atribuibles al riesgo cubierto. Se espera que dichas coberturas sean altamente efectivas para compensar cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo, y se evalúan de forma continua para determinar si realmente han sido altamente efectivas a lo largo de los ejercicios para los que fueron designadas.

Las coberturas que cumplen con los estrictos criterios para la contabilización de coberturas se registran del siguiente modo:

Para propósitos de coberturas de flujos de efectivo, las mismas se clasifican como de cobertura cuando la exposición a las variaciones en los flujos de efectivo se atribuye ya sea a un riesgo en particular asociado con el activo o pasivo, o a un derivado de una transacción futura.

La porción efectiva de la ganancia o pérdida en el instrumento de cobertura se reconoce directamente en el capital contable, mientras que la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en el estado de resultados. Los importes llevados al capital contable se transfieren al estado de resultados cuando la operación de cobertura afecta el estado de resultados, ya sea cuando la cobertura de ingresos o gastos sea reconocida o cuando una venta futura ocurra.

Cuando una transacción futura o compromiso en firme no se espere que ocurra, los importes previamente reconocidos en el capital contable son transferidos al estado de resultados. Si los instrumentos de cobertura expiran o son vendidos, terminados o ejercidos sin reemplazo o renovación, o su designación como de cobertura es revocada, los importes previamente reconocidos en el capital contable permanecen en el capital contable hasta que la transacción futura o compromiso en firme ocurra.

#### Clasificación corriente/no corriente

Los instrumentos derivados que no han sido designados como instrumentos de cobertura efectivas se clasifican como corrientes o no corrientes o se separan entre corrientes y no corrientes en base a la evaluación de los hechos y las circunstancias.

- Si la Compañía espera mantener un derivado como cobertura económica (y no aplica contabilidad de cobertura) por un período superior a 12 meses desde la fecha de cierre, el derivado se clasifica como no corriente (o se separa entre corriente y no corriente), de acuerdo con la clasificación del elemento subyacente.
- Los derivados implícitos que no están estrechamente relacionados con el contrato principal se clasifican de acuerdo con los flujos de efectivo del contrato principal.
- Los instrumentos derivados que cumplen con los requisitos de cobertura contable efectiva, y han sido designados como tales, se clasifican de acuerdo con la clasificación del elemento cubierto subyacente. El instrumento derivado se separa entre corriente y no corriente sólo cuando se pueda realizar una separación fiable.

---

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

---

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.

---

## Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

---

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 al plan de acciones, el cual no ha tenido efectos al 31 de diciembre de 2018 y 2017. La utilidad (pérdida) por acción básica y diluida es la misma para los períodos presentados en este estado financiero.

---

## Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

---

### **Beneficios posteriores al empleo**

Bajo el plan de beneficios definidos de la Compañía, que incluye las primas de antigüedad que cubren a todos sus trabajadores, las cuales se determinan 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 de la Compañía, bajo ciertas circunstancias. El pasivo reconocido en el estado 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 las tasas estándar de inflación, la tasa de crecimiento salarial y mortalidad. Los factores de descuento se determinan cerca del cierre de cada año con referencia a los bonos corporativos 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 pensiones relacionado.

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 reestructura como cualquier otra causa, se carga a resultados del período 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 de empleados a corto plazo incluyen derechos de vacaciones, son pasivos circulantes incluidos en "cuentas por pagar", medidos al monto que la Compañía 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.

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

### Transacciones y saldos

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional al tipo de cambio vigente en la fecha de cierre.

### Entidades de la Compañía

En la consolidación, los activos y pasivos de la subsidiaria de la India se convirtieron a pesos al tipo de cambio vigente en la fecha de cierre y las cuentas de resultados se convirtieron al tipo de cambio promedio vigente en la fecha de las transacciones. Las diferencias de cambio surgidas en la conversión se reconocieron en otro resultado integral. Con la enajenación de la inversión en el extranjero, el componente de otro resultado integral relativo a esta inversión se reconoció en el estado de resultados consolidado al 31 de diciembre de 2017.

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

### Impuesto corriente

El impuesto 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 son aquellas que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de reporte.

El impuesto corriente relacionado a partidas reconocidas directamente en el capital contable se reconoce en el capital contable y no en el estado 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 diferido

Los impuestos diferidos se determinan 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.

Los impuestos sobre la renta diferidos pasivos se reconocen por todas las diferencias temporales, excepto:

- Cuando el pasivo por impuesto sobre la renta diferido deriva del reconocimiento inicial de crédito mercantil de un activo o pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y al 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 reversa de las diferencias temporales pueda ser controlado y sea probable que las diferencias temporales no se reversen en un futuro cercano.

Los impuestos sobre la renta diferidos activos se reconocen por todas las diferencias temporales deducibles, pérdidas y créditos fiscales por amortizar, mientras sea probable que la utilidad gravable esté disponible donde las diferencias temporales deducibles y las pérdidas y créditos fiscales por amortizar puedan ser utilizadas, excepto:

- Cuando el activo por impuesto sobre la renta diferido relacionado a las diferencias temporales derive del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en la transacción que no sea una combinación de negocios y al tiempo de la transacción, no afecte la utilidad contable ni fiscal.
  - Con respecto a las diferencias temporales deducibles asociadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, los impuestos diferidos activos podrán ser reconocidos solo mientras sea probable que las diferencias temporales sean reversibles en un futuro cercano y la utilidad gravable sea disponible cuando las diferencias temporales puedan ser utilizadas.

El valor en libros de los activos diferidos se revisa a la fecha de cada reporte y se reduce en tanto no sea probable que exista suficiente utilidad gravable que pueda permitir toda o una parte del impuesto diferido activo para ser utilizado. Los activos por impuestos diferidos no reconocidos que sean revaluados a la fecha de cada reporte y sean reconocidos en cuando sea probable que las futuras utilidades fiscales permitan que el impuesto sobre la renta activo sea recuperado.

Los impuestos diferidos activos y pasivos se miden a las tasas fiscales que se espera aplicar en el año en que el activo sea realizado o el pasivo pagado, basado en tasas fiscales que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de reporte.

El impuesto diferido relacionado a partidas reconocidas fuera de la utilidad o pérdida se reconoce fuera de la utilidad o pérdida. Las partidas de impuestos diferidos son reconocidas en correlación de la transacción de origen ya sea en el resultado integral o directamente en el capital contable.

Los activos y pasivos diferidos se netean si existe un derecho legal para netear los activos contra los pasivos y los impuestos diferidos están relacionados a la misma entidad y a la misma autoridad fiscal.

## Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

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 que 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 acción, neto de cualquier beneficio por impuesto relacionado.
- Reserva legal que representa el 5% de las utilidades obtenidas, el total de las reservas obtenidas en todos los ejercicios no excederá del 20% del capital social.
- Otras cuentas de capital. Comprende las pérdidas actuariales por cambios en los supuestos demográficos y financieros (Ver Nota 14). El efecto de conversión de moneda de las empresas subsidiarias extranjeras del Grupo (Nota 4m).

Los resultados acumulados incluyen todas las utilidades actuales y de periodos anteriores

## Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

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

Los pagos por arrendamientos operativos se registran linealmente como gastos operativos en la cuenta de resultados a lo largo del periodo del arrendamiento. Los costos asociados, tales como mantenimientos y seguros se llevan a resultados según se incurren. Los arrendamientos operativos contratados por la Compañía no son materiales.

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

Los edificios, el equipo de cómputo y otros equipos se registran al costo de adquisición o al costo de fabricación incluyendo cualquier costo atribuible directamente para trasladar los activos en la localización y condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la Administración de la Compañía.

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Años</b>	<b>Años</b>
Edificios	-	10 a 70, Promedio de 37
Maquinaria y equipo	2 a 25, Promedio de 6	2 a 25, Promedio de 6
Equipo de transporte	6 a 9	6 a 9
Mobiliario y equipo de oficina	5 a 15	5 a 15
Equipo de cómputo	4	4
Equipo de comunicación	5	5

Una partida de propiedades y equipo y cualquier parte significativa inicialmente reconocida se dejan 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 de resultados cuando el activo se cancela o se da de baja.

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

Las provisiones se registran cuando la Compañía tiene 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 que incorporen beneficios económicos para cancelar dicha obligación y el importe de la obligación 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 de resultados consolidado.

En el caso 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 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. Las provisiones se descuentan a sus valores presentes en los que el valor del dinero en el tiempo es material.

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

Los ingresos de la Compañía corresponden principalmente a comercialización y venta de Viviendas, servicios de construcción y otros servicios de construcción. Para determinar si se deben reconocer los ingresos, la Compañía sigue un proceso de 5 pasos:

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; 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 relativos.

El precio de la transacción para los contratos no considera pagos variables, excepto para ciertos servicios de construcción que al 31 de diciembre de 2018 no se consideran significativos en relación con el total de ingresos de la Compañía; 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 de posición financiera. De manera similar, si el Grupo cumple con una obligación de desempeño antes de recibir el pago, el Grupo reconoce ya sea un activo del contrato o una cuenta por cobrar en su estado 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. Excepto por los otros servicios de construcción la Compañía ha concluido que está actuando como principal con respecto a sus contratos de ingresos. Los siguientes son criterios específicos de reconocimiento de ingresos que deberán ser cumplidos para que el ingreso pueda ser reconocido:

### Venta de viviendas

Los ingresos por la venta de viviendas se reconocen en un momento determinado, esto es cuando o conforme la Compañía transfiere el control de los activos al cliente, es decir, los riesgos y beneficios, en forma significativa, derivados de la propiedad o titularidad de los bienes; La Compañía no conserva para sí alguna participación continua en la gestión actual de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos y el comprador ha aceptado el bien. Las condiciones anteriores se cumplen normalmente a la terminación de la construcción, a la firma por parte de la Compañía, el cliente y 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 viviendas para su venta por la Compañía. Estos costos incluyen la tierra, los materiales directos, mano de obra y todos los costos indirectos relacionados con el desarrollo del proyecto, tales como mano de obra indirecta, equipos, reparaciones, depreciación y la capitalización del costo financiero por préstamos.

### Servicios de construcción

Los ingresos y costos por servicios de construcción 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 entidad 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 IAS (International Accounting Standard). Bajo este método, los ingresos totales previstos para cada desarrollo y proyecto se multiplican por el porcentaje de terminación 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.

### Otros servicios de construcción

Consiste en el servicio de construcción de proyectos con un determinado número de viviendas para un tercero quien además contrata a la Compañía para la venta de dichas viviendas, los ingresos de construcción son registrados una vez que las viviendas son terminadas y vendidas, es decir, en un momento determinado.

---

## **Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]**

---

La información por segmentos se presenta de acuerdo a 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, acuerdos de concesión, servicios de construcción y otros).

---

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

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

Se tomó la opción 2. Llenado de reportes 800500 y 800600.

### Descripción de sucesos y transacciones significativas

El 31 de diciembre de 2018, la Compañía celebró un contrato de compraventa con Sabería S.A. de C.V. mediante el cual vendió un terreno localizado en Sinaloa, México por un monto de \$130,000, esta transacción se llevó a cabo con la finalidad de percibir recursos indispensables para continuar con el plan de negocios y desarrollo de proyectos de la Compañía.

El inmueble no era considerado como un activo estratégico y no tuvo impacto alguno en la estructura accionaria ni corporativa de la Compañía, sin embargo, el importe de la venta representó el 31% de las ventas totales consolidadas del ejercicio 2017 y dicha transacción es considerada como una “reestructuración societaria” de conformidad con el artículo 2 de la Ley del Mercado de Valores.

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

#### Estado de resultados consolidado condensado proforma por el cuarto trimestre de 2017

	4° trimestre 2017	Ajustes proforma	4° trimestre 2017 cifras proforma
Ingresos por vivienda	\$ 88,548	\$	\$ 88,548
Ingresos por venta de terrenos	24,242	130,000	154,242
Otros ingresos	38,436		38,436
	<u>151,226</u>	<u>130,000</u>	<u>281,226</u>
Costo de viviendas vendidas	61,999		61,999
Costo por venta de terrenos	13,456	22,053	35,509
Costo de otros ingresos	33,064		33,064
Utilidad bruta	<u>42,707</u>	<u>107,947</u>	<u>150,654</u>
Gastos de Operación	65,186		65,186
Otros (ingresos) gastos	(1,227,304)		(1,227,304)
Resultado integral de financiamiento	(8,845)		(8,845)
Utilidad antes de impuestos	<u>1,213,670</u>	<u>107,947</u>	<u>1,321,617</u>
Impuestos a la utilidad	6,587		6,587
Utilidad neta consolidada	<u>\$ 1,207,083</u>	<u>\$ 107,947</u>	<u>\$ 1,315,030</u>

Estado de resultados consolidado condensado proforma  
por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017

	31 de diciembre 2017	Ajustes proforma	31 de diciembre 2017 cifras proforma
Ingresos por vivienda	\$ 340,464	\$	\$ 340,464
Ingresos por venta de terrenos	30,582	130,000	160,582
Otros ingresos	51,304		51,304
	<u>422,350</u>	<u>130,000</u>	<u>552,350</u>
Costo de viviendas vendidas	263,074		263,074
Costo por venta de terrenos	14,975	22,053	37,028
Costo de otros ingresos	44,831		44,831
Utilidad bruta	<u>99,470</u>	<u>107,947</u>	<u>207,417</u>
Gastos de Operación	425,617		425,617
Otros (ingresos) gastos	(1,626,259)		(1,626,259)
Resultado integral de financiamiento	171,822		171,822
Utilidad antes de impuestos	<u>1,128,290</u>	<u>107,947</u>	<u>1,236,237</u>
Impuestos a la utilidad	119,393		119,393
Utilidad neta consolidada	<u>\$ 1,008,897</u>	<u>\$ 107,947</u>	<u>\$ 1,116,844</u>

Estado de posición financiera consolidado condensado proforma  
al 31 de diciembre de 2017

	31 de diciembre 2017	Ajustes proforma	31 de diciembre 2017 cifras proforma
<b>Activos</b>			
Equivalentes de efectivo	\$ 39,954	\$	\$ 39,954
Cuentas por cobrar	82,168	130,000	212,168
Terrenos y obra en proceso	1,020,825		1,020,825
Otros activos circulantes	283,726		283,726
Total de activos circulantes	<u>\$ 1,426,673</u>	<u>\$ 130,000</u>	<u>\$ 1,556,673</u>
Terrenos para futuros desarrollos	4,769,633	(22,053)	4,747,580
Otros activos no circulantes	190,706		190,706
<b>Total de activos</b>	<u>\$ 6,387,012</u>	<u>\$ 107,947</u>	<u>\$ 6,494,959</u>
<b>Pasivos</b>			
Deuda	\$ 1,628,881	\$	\$ 1,628,881
Cuentas por pagar	2,982,589		2,982,589
Otros pasivos circulantes	3,419,823		3,419,823
Total de pasivos circulantes	<u>8,031,293</u>		<u>8,031,293</u>
Deuda a largo plazo	436,750		436,750
Otros pasivos no circulantes	1,368,430		1,368,430

<b>Total de pasivos</b>	9,836,473		9,836,473
<b>Capital contable</b>			
Capital social	8,736,534		8,736,534
Resultados acumulados	(12,056,477)	107,947	(11,948,530)
Capital contable participación controladora	(3,319,943)	107,947	(3,211,996)
Participación no controladora en subsidiarias	(129,518)		(129,518)
<b>Total capital contable</b>	(3,449,461)	107,947	(3,341,514)
<b>Total de pasivos y capital contable</b>	\$ 6,387,012	\$ 107,947	\$ 6,494,959

---

**Dividendos pagados, acciones ordinarias:** 0

---

**Dividendos pagados, otras acciones:** 0

---

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

---

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

---