

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	7
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	9
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	11
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	12
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	14
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	16
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	19
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	22
[700002] Datos informativos del estado de resultados	23
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	24
[800001] Anexo - Desglose de créditos	25
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	27
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	28
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	29
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	35
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos	39
[800500] Notas - Lista de notas.....	40
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	42
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	43

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Los siguientes comentarios deben ser leídos en conjunto con los Estados Financieros adjuntos y sus notas, los cuales se encuentran expresados en millones de pesos.

La industria de la vivienda en México, ha reflejado una sólida demanda en los segmentos de mayor valor con un crecimiento de 5.7% en el monto de las hipotecas otorgadas durante los primeros nueve meses de 2018, en este contexto, Ruba reporta un sólido desempeño con importantes crecimientos en nuestros principales indicadores operativos y financieros, en donde las viviendas escrituradas crecieron +6%, el precio promedio de venta +26, los ingresos +32%, +54% en utilidad neta y +57% en EBITDA.

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

Ruba tiene su sede en Ciudad Juárez, Chihuahua, cuenta con más de 38 años de experiencia en la industria de la vivienda en México, a la fecha ha escriturado más de 185,000 viviendas, opera en 16 plazas ubicadas en 12 estados de la república mexicana, y cuenta con 1,121 colaboradores, incluyendo su fuerza de ventas.

En el ranking de los dos principales organismos públicos de vivienda, donde se origina más del 70% de los créditos hipotecarios del país, al cierre de 2017 Ruba se colocó en el 3º lugar nacional en el INFONAVIT y en el 5º lugar nacional en el FOVISSSTE.

Por su buena solidez financiera, una favorable expectativa de crecimiento y la consistencia de su estrategia financiera prudente, Ruba cuenta con la más alta calificación de calidad crediticia de la industria. En junio del presente año Fitch Ratings subió la calificación crediticia de Ruba de A flat a A+ (plus) con perspectiva estable y en abril pasado Standard & Poor's ratificó su calificación en A flat revisando la perspectiva al alza de neutral a positiva.

En la parte laboral, cabe destacar que en abril del 2018 y por 14va ocasión, el Great Place to Work Institute calificó a Ruba en el ranking de las 100 mejores Empresas para Trabajar en México, obteniendo la posición 18 dentro de la categoría de 500 a 5,000 colaboradores, escalando 20 sitios en comparación del año pasado. Así mismo, en noviembre de 2017 este mismo Instituto reconoció al Ing. Jesus Miguel Sandoval Armenta, Director General, como uno de los 20 CEO's más confiables del país.

A su vez, en el listado de las "TOP COMPANIES 2018" por parte de la revista expansión, Ruba obtuvo el 8vo lugar en el país dentro de la categoría de más de 500 trabajadores y menos de 3,000 ; escalando 7 lugares con respecto del 2017.

Desde 2004 a la fecha Ruba ha colocado cinco emisiones de certificados bursátiles de largo plazo a través de la Bolsa Mexicana de Valores por un total de \$1,900 millones, siendo la más reciente en noviembre del 2017 por \$500 millones a un plazo de 5 años, amortizable y sin garantías.

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

Ruba tiene como objetivo:

- Aprovechar la situación favorable de la industria, del mercado y la fortaleza financiera de la empresa para crecer en el 2018 en todas nuestras plazas.
 - Capitalizar las experiencias vividas en el 2017 para consolidar la formación y el liderazgo del equipo, así como desarrollar nuevas competencias para hacer frente a los retos del 2018 y los próximos años.
 - Fortalecer las alianzas estratégicas con socios y proveedores para lograr economías de escala que nos permitan contener el costo y mejorar los márgenes.
-

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

Ruba está expuesto a diversos riesgos que podrían afectar la forma actual de la operación del negocio. A continuación enlistamos algunos de ellos:

- Factores de Riesgo relacionados con México

- Entorno político interno
 - Negociaciones de tratados con el extranjero

 - Factores de Riesgo relacionados con la Industria de la Vivienda en México.
 - Alta concentración del financiamiento hipotecario en organismos gubernamentales.
 - Estacionalidad de las Ventas
 - Competencia
 - Precio de los terrenos y de los insumos
 - Regulación
 - Variables macroeconómicas y tasas de interés
 - Acontecimientos políticos

 - Factores de Riesgos Relacionados con la Emisora
 - Importante concentración de los ingresos vía INFONAVIT
 - Importante concentración regional de las ventas en los Estados del Norte
-

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Comparando los resultados de la operación de enero a septiembre de 2018 con el mismo periodo del año previo, este año Ruba obtuvo crecimientos en unidades del +6%, en ingresos de +32%, +40% en utilidad bruta, +57% en EBITDA y +54% en utilidad neta.

Durante los primeros nueve meses de 2018 Ruba logró escriturar 7,860 viviendas, 428 unidades más que el año pasado, a un precio promedio de venta +26% mayor, lo cual hizo que los ingresos aumentaran +32%.

Del total de las viviendas escrituradas en 2018 el 57% fueron de interés social y representaron el 28% de los ingresos, mientras que la vivienda media y residencial con el 43% de las unidades generaron el 72% de los ingresos. Mientras que en 2017, las unidades y los ingresos por segmentos fueron 61% y 34% en interés social y 39% y 66% en media y residencial, respectivamente.

La estrategia de Ruba enfocada a incrementar sus ingresos en los segmentos de mayor valor y a controlar el costo de producción tuvo un impacto favorable de +1.4 puntos porcentuales sobre el margen bruto y de

+40% en la utilidad bruta, aunado a buen control del gasto operativo y del costo financiero dieron como resultado un crecimiento del EBITDA de +57% y de +54% de la Utilidad Neta.

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

La empresa sigue manteniendo un perfil financiero conservador y prudente, con una reducción del apalancamiento y una mejor capitalización.

Al cierre del tercer trimestre de 2018, Ruba contaba con \$11 mil millones de activo total, de los cuales 60% estaban financiados con capital propio y el restante 40% con deuda. Comparado con el cierre del 2017 Ruba mejoró 4 puntos porcentuales su nivel de capitalización al pasar de 56% a 60%.

La mezcla de los principales activos de la Empresa son su caja con 9%, sus cuentas por cobrar a clientes con 3% y su inventario con 84%. Por su parte, el pasivo es fundamentalmente para financiar los inventarios y está integrado 59% de proveedores, 29% de deuda con costo y 12% de otros pasivos sin costo.

Una mayor participación de ingresos en los segmentos de mayor valor implica un incremento en los niveles de inversión y en los tiempos de la construcción, no obstante lo anterior, a septiembre de 2018 el ciclo de capital de trabajo y los inventarios de Ruba e mantuvieron estables con un incremento de +2% y +8% respectivamente, muy por debajo del ritmo del crecimiento de sus ingresos.

Por su parte el flujo de efectivo indirecto, muestra que el efectivo e inversiones temporales al inicio del ejercicio por \$1,562 millones, más los recursos generados por la operación y el financiamiento por \$1,028 millones, menos los \$1,619 millones aplicados para fondear la operación y actividades de financiamiento, dieron como resultado que al 30 de septiembre del 2018 la Emisora cierre con un saldo en efectivo e inversiones temporales por \$971 millones.

El 83% de los recursos provinieron del flujo del resultado de la operación por \$849 millones. Por su parte, el 85% de las aplicaciones de recursos se invirtieron en inventarios por \$695 millones, pago a proveedores \$499 millones, amortizaciones de deuda con costo \$109 millones y pago de dividendos por \$68 millones.

Control interno [bloque de texto]

No ha habido cambios en el control interno de la empresa.

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]

Indicadores de seguimiento Ruba		
	sep-18	dic-17
ROE UDM	16.1%	12.5%
Activo total a Capital contable	1.67	1.78
Ventas a Activo total	0.76	0.64
Margen Neto	10.5%	9.9%
Rotación de Cartera	19	16
Rotación de inventarios	536	596
Rotación de proveedores	150	214
Ciclo de Capital de trabajo	406	398
Indice de liquidez	3.36	3.27
Pasivo a Activo total	0.40	0.44
Capital a Activo total	0.60	0.56
DCC a Ebitda	1.14	1.48

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	RUBA
Periodo cubierto por los estados financieros:	2018-01-01 al 2018-09-30
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2018-09-30
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	RUBA
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	-3
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	3
Tipo de emisora:	ICS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

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

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, o bien IFRS por sus siglas en inglés) y sus modificaciones e interpretaciones emitidas por la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en vigor al 30 de Septiembre de 2018 y son consistentes en políticas y métodos contables con los cálculos utilizados en los estados financieros de diciembre de 2017, salvo que alguna nota en particular exprese y describa la naturaleza y efectos del cambio.

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	971,424,000.00	1,562,000,000.00
Clientes y otras cuentas por cobrar	343,594,000.00	273,118,000.00
Impuestos por recuperar	77,267,000.00	57,201,000.00
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	9,369,465,000.00	8,674,012,000.00
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	21,074,000.00	15,707,000.00
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	10,782,824,000.00	10,582,038,000.00
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	10,782,824,000.00	10,582,038,000.00
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	5,534,000.00	5,534,000.00
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	85,041,000.00	78,547,000.00
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	133,700,000.00	63,750,000.00
Propiedades, planta y equipo	117,936,000.00	113,831,000.00
Propiedades de inversión	0	0
Crédito mercantil	3,646,000.00	3,646,000.00
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	33,222,000.00	27,581,000.00
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	6,469,000.00	5,075,000.00
Total de activos no circulantes	385,548,000.00	297,964,000.00
Total de activos	11,168,372,000.00	10,880,002,000.00
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	2,296,370,000.00	2,592,917,000.00
Impuestos por pagar a corto plazo	11,330,000.00	52,644,000.00
Otros pasivos financieros a corto plazo	551,762,000.00	339,981,000.00
Otros pasivos no financieros a corto plazo	187,783,000.00	175,663,000.00
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	160,694,000.00	77,969,000.00
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	160,694,000.00	77,969,000.00
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	3,207,939,000.00	3,239,174,000.00
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	3,207,939,000.00	3,239,174,000.00
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	319,736,000.00	522,333,000.00
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	736,874,000.00	882,547,000.00
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	31,337,000.00	31,337,000.00
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	31,337,000.00	31,337,000.00
Pasivo por impuestos diferidos	174,100,000.00	82,293,000.00
Total de pasivos a Largo plazo	1,262,047,000.00	1,518,510,000.00
Total pasivos	4,469,986,000.00	4,757,684,000.00
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	2,093,589,000.00	2,092,229,000.00
Prima en emisión de acciones	61,286,000.00	59,209,000.00
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	4,543,139,000.00	3,970,508,000.00
Otros resultados integrales acumulados	372,000.00	372,000.00
Total de la participación controladora	6,698,386,000.00	6,122,318,000.00
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	6,698,386,000.00	6,122,318,000.00
Total de capital contable y pasivos	11,168,372,000.00	10,880,002,000.00

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-09-30	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Actual 2018-07-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Anterior 2017-07-01 - 2017-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	6,120,496,000.00	4,621,626,000.00	2,223,717,000.00	1,755,702,000.00
Costo de ventas	4,545,530,000.00	3,497,257,000.00	1,630,127,000.00	1,343,317,000.00
Utilidad bruta	1,574,966,000.00	1,124,369,000.00	593,590,000.00	412,385,000.00
Gastos de venta	259,283,000.00	213,767,000.00	95,010,000.00	80,291,000.00
Gastos de administración	519,382,000.00	418,382,000.00	185,055,000.00	147,725,000.00
Otros ingresos	12,998,000.00	14,935,000.00	6,200,000.00	4,606,000.00
Otros gastos	1,687,000.00	2,115,000.00	156,000.00	870,000.00
Utilidad (pérdida) de operación	807,612,000.00	505,040,000.00	319,569,000.00	188,105,000.00
Ingresos financieros	86,866,000.00	55,125,000.00	24,361,000.00	21,825,000.00
Gastos financieros	161,226,000.00	86,412,000.00	64,166,000.00	24,031,000.00
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	733,252,000.00	473,753,000.00	279,764,000.00	185,899,000.00
Impuestos a la utilidad	91,807,000.00	57,770,000.00	33,355,000.00	21,946,000.00
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	641,445,000.00	415,983,000.00	246,409,000.00	163,953,000.00
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	641,445,000.00	415,983,000.00	246,409,000.00	163,953,000.00
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	641,445,000.00	415,983,000.00	246,409,000.00	163,953,000.00
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]				
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	31.13	20.2	11.96	7.96
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	31.13	20.2	11.96	7.96
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	31.13	20.2	11.96	7.96
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	31.13	20.2	11.96	7.96

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-09-30	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Actual 2018-07-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Anterior 2017-07-01 - 2017-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	641,445,000.00	415,983,000.00	246,409,000.00	163,953,000.00
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	(7,778,000.00)	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	(7,778,000.00)	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-09-30	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Actual 2018-07-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Anterior 2017-07-01 - 2017-09-30
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	(7,778,000.00)	0	0
Total otro resultado integral	0	(7,778,000.00)	0	0
Resultado integral total	641,445,000.00	408,205,000.00	246,409,000.00	163,953,000.00
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	641,445,000.00	408,205,000.00	246,409,000.00	163,953,000.00
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-09-30	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	641,445,000.00	415,983,000.00
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	91,807,000.00	57,770,000.00
Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
Gastos de depreciación y amortización	25,311,000.00	24,717,000.00
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
Provisiones	90,699,000.00	65,364,000.00
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	(695,453,000.00)	(805,366,000.00)
Disminución (incremento) de clientes	(78,450,000.00)	(104,649,000.00)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(29,087,000.00)	(32,973,000.00)
Incremento (disminución) de proveedores	(499,144,000.00)	436,058,000.00
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(29,194,000.00)	25,054,000.00
Otras partidas distintas al efectivo	0	0
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
Ajuste por valor de las propiedades	0	0
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	(7,778,000.00)
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(1,123,511,000.00)	(341,803,000.00)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(482,066,000.00)	74,180,000.00
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	(92,029,000.00)	(56,865,000.00)
Intereses recibidos	(42,800,000.00)	(44,581,000.00)
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(432,837,000.00)	86,464,000.00
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	69,950,000.00	37,250,000.00
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	25,762,000.00	22,644,000.00
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	4,345,000.00
Compras de activos intangibles	5,641,000.00	4,111,000.00
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 - 2018-09-30	2017-01-01 - 2017-09-30
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	92,029,000.00	56,865,000.00
Intereses cobrados	42,800,000.00	44,581,000.00
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	(1,394,000.00)	(146,000.00)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(151,976,000.00)	(72,090,000.00)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Importes procedentes de la emisión de acciones	3,437,000.00	5,152,000.00
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	6,494,000.00	34,454,000.00
Importes procedentes de préstamos	175,536,000.00	0
Reembolsos de préstamos	109,428,000.00	96,424,000.00
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	68,814,000.00	60,000,000.00
Intereses pagados	0	0
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(5,763,000.00)	(185,726,000.00)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(590,576,000.00)	(171,352,000.00)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(590,576,000.00)	(171,352,000.00)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	1,562,000,000.00	1,043,294,000.00
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	971,424,000.00	871,942,000.00

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	2,092,229,000.00	59,209,000.00	0	3,970,508,000.00	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	641,445,000.00	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	641,445,000.00	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	1,360,000.00	2,077,000.00	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	68,814,000.00	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	1,360,000.00	2,077,000.00	0	572,631,000.00	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	2,093,589,000.00	61,286,000.00	0	4,543,139,000.00	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]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	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]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	372,000.00	372,000.00	6,122,318,000.00	0	6,122,318,000.00
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	641,445,000.00	0	641,445,000.00
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	641,445,000.00	0	641,445,000.00
Aumento de capital social	0	0	0	0	3,437,000.00	0	3,437,000.00
Dividendos decretados	0	0	0	0	68,814,000.00	0	68,814,000.00
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	576,068,000.00	0	576,068,000.00
Capital contable al final del periodo	0	0	372,000.00	372,000.00	6,698,386,000.00	0	6,698,386,000.00

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	2,089,959,000.00	56,327,000.00	0	3,342,367,000.00	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	415,983,000.00	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	415,983,000.00	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	2,270,000.00	2,882,000.00	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	60,000,000.00	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	2,270,000.00	2,882,000.00	0	355,983,000.00	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	2,092,229,000.00	59,209,000.00	0	3,698,350,000.00	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]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	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]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	4,410,000.00	4,410,000.00	5,493,063,000.00	0	5,493,063,000.00
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	415,983,000.00	0	415,983,000.00
Otro resultado integral	0	0	(7,778,000.00)	(7,778,000.00)	(7,778,000.00)	0	(7,778,000.00)
Resultado integral total	0	0	(7,778,000.00)	(7,778,000.00)	408,205,000.00	0	408,205,000.00
Aumento de capital social	0	0	0	0	5,152,000.00	0	5,152,000.00
Dividendos decretados	0	0	0	0	60,000,000.00	0	60,000,000.00
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	(7,778,000.00)	(7,778,000.00)	353,357,000.00	0	353,357,000.00
Capital contable al final del periodo	0	0	(3,368,000.00)	(3,368,000.00)	5,846,420,000.00	0	5,846,420,000.00

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	2,060,772,200.00	2,059,412,200.00
Capital social por actualización	32,816,800.00	32,816,800.00
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	31,337,000.00	31,337,000.00
Numero de funcionarios	27	26
Numero de empleados	779	666
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	20,607,722	20,594,122
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-09-30	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Actual 2018-07-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Anterior 2017-07-01 - 2017-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	25,311,000.00	0	8,757,000.00	8,148,000.00

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2017-10-01 - 2018-09-30	Año Anterior 2016-10-01 - 2017-09-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	8,442,233,000.00	6,429,949,000.00
Utilidad (pérdida) de operación	1,096,522,000.00	720,090,000.00
Utilidad (pérdida) neta	913,603,000.00	554,498,000.00
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	913,603,000.00	554,498,000.00
Depreciación y amortización operativa	34,033,000.00	33,577,000.00

[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]										
					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]
Bancarios [sinopsis]															
Comercio exterior (bancarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Banca comercial															
BANCO ACTINVER SA	NO	2018-02-26	2020-02-26	TIIE + 2.75	100,000,000.00	0									
BANCO REGIONAL DE MONTERREY SA	NO	2018-02-02	2021-02-02	TIIE + 2.65	61,000,000.00	17,000,000.00	0								
BBVA BANCOMER SA	NO	2018-04-23	2021-02-23	TIIE + 2.65	125,291,000.00	0									
BANCO SANTANDER	NO	2015-07-31	2020-07-28	TIIE + 2.27	8,334,000.00	19,164,000.00	20,833,000.00	0							
BANCO REGIONAL DE MONTERREY S.A.	NO	2015-05-06	2019-05-06	TIIE + 2.50	20,973,000.00	33,333,000.00	0								
SHF SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL	NO	2014-06-13	2021-12-11	TIIE + 3.05			49,374,000.00								
TOTAL					315,598,000.00	69,497,000.00	70,207,000.00	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios															
TOTAL					315,598,000.00	69,497,000.00	70,207,000.00	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]															
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)															
RUBA 15	NO	2015-07-23	2020-07-16	TIIE + 2.50	41,667,000.00	125,000,000.00	166,667,000.00	0							
RUBA 17	NO	2015-11-09	2022-11-03	TIIE + 2.50	0		83,333,000.00	208,333,000.00	166,667,000.00	41,667,000.00	0				
TOTAL					41,667,000.00	125,000,000.00	250,000,000.00	208,333,000.00	166,667,000.00	41,667,000.00	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas															
TOTAL					41,667,000.00	125,000,000.00	250,000,000.00	208,333,000.00	166,667,000.00	41,667,000.00	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]															
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]															
Proveedores															
VARIOS	NO	2018-07-01	2018-12-31		2,296,274,000.00		319,736,000.00			96,000.00					
TOTAL					2,296,274,000.00	0	319,736,000.00	0	0	96,000.00	0	0	0	0	0
Total proveedores															

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]											
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
TOTAL					2,296,274,000.00	0	319,736,000.00	0	0	0	0	96,000.00	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																
TOTAL					2,653,539,000.00	194,497,000.00	639,943,000.00	208,333,000.00	166,667,000.00	41,667,000.00	96,000.00	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]	
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	17,572,000.00	330,557,000.00	0	0	330,557,000.00
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	17,572,000.00	330,557,000.00	0	0	330,557,000.00
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	5,000.00	96,000.00	0	0	96,000.00
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	5,000.00	96,000.00	0	0	96,000.00
Monetario activo (pasivo) neto	17,567,000.00	330,461,000.00	0	0	330,461,000.00

[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]	
RUBA				
VIVIENDA INTERES SOCIAL	1,672,828,000.00	0	0	1,672,828,000.00
VIVIENDA INTERES MEDIO	4,392,391,000.00	0	0	4,392,391,000.00
ARRENDAMIENTOS	864,000.00	0	0	864,000.00
LOCALES COMERCIALES Y OTROS	54,413,000.00	0	0	54,413,000.00
TOTAL	6,120,496,000.00	0	0	6,120,496,000.00

[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]

Políticas de uso de instrumentos financieros derivados, descripción genérica sobre las técnicas de valuación, fuentes internas y externas de liquidez y explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de la misma.

La política de uso de instrumentos financieros derivados de la administración es con el fin de cubrir riesgos y no con fines especulativos. La administración evalúa los posibles riesgos económicos que pudieran afectar las tasas de interés y el tipo de cambio, para el cumplimiento de compromisos.

Descripción general de los objetivos para utilizar derivados e identificación de los riesgos de los instrumentos utilizados.

Utilizamos instrumentos financieros derivados en caso de detectar un posible riesgo por movimientos en las tasas de interés o tipo de cambio, siendo el objetivo principal mitigar esta exposición.

Instrumentos utilizados y estrategias de cobertura o negociación implementadas

A la fecha tenemos contratado un CAP de tasa interés con un techo del 7% para cubrir el costo financiero del bono emitido en julio del 2015 con clave de pizarra RUBA15, esto con el propósito de cubrir un potencial riesgo de aumento en las tasas de interés.

El periodo cubierto es del 31 de Enero de 2017 al 31 de Octubre del 2019 con lo cual la emisora tiene cubierto este riesgo en 33 meses de los 60 que dura el bono.

La más reciente operación de instrumentos financieros derivados fue la contratación de un SWAP de tasas con un strike del 7.59% con el propósito de cubrir el bono de deuda RUBA17 emitido en Noviembre del 2017.

Mercados de negociación permitidos y contrapartes elegibles

Los instrumentos financieros derivados que se puedan contratar por la emisora se negocian en transacciones OTC (over the counter) y las contrapartes a elegir para la contratación son bancos nacionales o con filiales extranjeras, los cuales puedan garantizar la solvencia necesaria para cumplir con las obligaciones y solicitudes de la emisora.

Políticas para la designación de agentes de cálculo o valuación

Los cálculos y valuaciones las proporciona la institución financiera con quien se realizó el contrato respectivo de forma periódica, con este insumo se realizan los registros respectivos por la administración.

Políticas de márgenes, colaterales, líneas de crédito.

Los instrumentos contratados se rigen por medio de un contrato marco sin colaterales.

En el caso del SWAP al 7.59% contratado con Monex se cuenta con línea de crédito autorizada y en caso de sobrepasar la línea de crédito se realizaran llamadas de margen.

Procedimientos de control interno para administrar la exposición a los riesgos de mercado y de liquidez

El equipo de finanzas y tesorería estudia y mide el entorno constantemente para detectar la exposición de los instrumentos financieros contratados y a su vez se reportan cambios sustanciales a la dirección general. La contratación de instrumentos financieros derivados los evalúa el área de finanzas y tesorería junto con el Vo.bo de dirección general.

Existencia de un tercero independiente que revise los procedimientos anteriores

Los procedimientos anteriormente mencionados y los contratos de derivados son revisados en los procesos de auditoria anual que lleva a cabo el despacho contable externo Gossler S.C

Información sobre la autorización del uso de derivados y si existe un comité que lleve a cabo dichas autorizaciones y el manejo de los riesgos por derivados.

Actualmente, y por el volumen de operación actual, no se tiene formalizado un comité que lleve a cabo las autorizaciones de contratos de derivados financieros. El análisis de riesgos y escenarios de cobertura se llevan a cabo por el área de finanzas, posteriormente se evalúa con la dirección jurídica y finalmente se revisa y autoriza por la dirección general.

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

Descripción de los métodos y técnicas de valuación con las variables de referencia relevantes y los supuestos aplicados, así como la frecuencia de valuación.

Los instrumentos financieros derivados de la compañía con valuados en base al precio de mercado (mark-to-market), esta valuación la calcula la institución financiera contratada. En términos de valuación contable, debido a que las operaciones contratadas son con fines de cobertura, las NIIF mencionan que en este caso

los cambios de valor de mercado estimado de dichos instrumentos derivados relacionados son reconocidos en el balance y luego reclasificados al estado de resultados compensando los efectos del instrumento cubierto, siempre cuando sea significativo, la valuación la solicitamos trimestralmente

Aclaración sobre si la valuación es hecha por un tercero independiente o es valuación interna y en qué casos se emplea una u otra valuación. Si es por un tercero, si menciona que es estructurador, vendedor o contraparte del IFD.

En este caso la contraparte es quien realiza la valuación. Se tiene contratado el CAP con BBVA Bancomer S.A, los forwards que vencieron y el SWAP vigente con Banco Monex, .S.A, y estos son quienes nos proporcionan el mark-to-market (MTM) de forma trimestral.

Para instrumentos de cobertura, explicación del método utilizado para determinar la efectividad de la misma, mencionando el nivel de cobertura actual de la posición global con que se cuenta.

En línea con las políticas contables, el método para determinar la efectividad de la cobertura es: Si en la evaluación inicial y durante el periodo en que dura la misma, los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la posición primaria, son compensados sobre una base 29 ~ 230 ~ NIFBdM C-10 Instrumentos Financieros Derivados y Operaciones de Cobertura periódica o acumulativa, según se elija y plasme en la documentación de cobertura, por los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo del instrumento de cobertura en un cociente o razón de cobertura que fluctúe en un rango de entre el 80% y el 125% de correlación inversa.

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

Discusión sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender los requerimientos relacionados con IFD

Debido a la naturaleza del CAP, el flujo erogado necesario para la operación de la opción fue la prima pagada, la cual fue cubierta con flujos propios y en el caso del SWAP no fue necesario desembolsar flujo alguno, sin embargo si nos viéramos en la necesidad de contratar nuevas coberturas contamos con una caja bastante robusta y líneas de crédito contratadas con diversas instituciones financieras, como es el caso de los Forwards contratados con Banco Monex, S.A. donde se tiene autorizada una línea de crédito para instrumentos derivados financieros

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

Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados, su administración, y contingencias que puedan afectarla en futuros reportes.

En el caso de la opción (CAP), el único riesgo es el cambio en el valor subyacente de las tasas de interés (TIIE) menor al 7%, sin embargo el pago de la prima se realizó al momento de la contratación por lo que el posible riesgo se encuentra cubierto y no requiere un desembolso en el futuro ni llamadas de margen.

En cuanto a los Forwards se tiene contratada una línea de crédito para garantizar el cumplimiento en el compromiso de pago.

En el SWAP el riesgo es una eventual bajada de tasas el cual pudiera llegar a necesitar llamadas de margen, sin embargo el flujo requerido no es permanente y al término del vencimiento este flujo se estaría regresando a nuestras cuentas.

Revelación de eventualidades, tales como cambios en el valor del activo subyacente, que ocasionen que difiera con el que se contrató originalmente, que lo modifique, o que haya cambiado el nivel de cobertura, para lo cual requiere que la emisora asuma nuevas obligaciones o vea afectada su liquidez.

Al cierre del tercer del 2018 no existen eventualidades o cambios en el valor del activo subyacente que modifique el contrato original.

Presentar impacto en resultados o flujo de efectivo de las mencionadas operaciones de derivados.

Por la naturaleza de los instrumentos no existe impacto significativo en el resultado o flujo de efectivo.

Descripción y número de IFD que hayan vencido durante el trimestre y de aquéllos cuya posición haya sido cerrada.

El pasado 22 de marzo del 2018 se cerró la operación de un SWAP de tasa TIIE plain vanilla con BANCO MONEX S.A de C.V a una tasa de 7.59%, el cual cubre el bono RUBA17 de marzo 2018 a su vencimiento el 03 de noviembre del 2022.

Descripción y número de llamadas de margen que se hayan presentado durante el trimestre.

No aplica

Revelación de cualquier incumplimiento que se haya presentado a los contratos respectivos.

No existe incumplimiento de los contratos

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

Tipo de derivado	Fines del instrumento	Monto Nocial	Valor activo subyacente			Valor razonable		Monto de vencimiento por año		Colateral /llamadas al margen	Posición
			Base	Trimestre actual	Trimestre anterior	Trimestre actual	Trimestre anterior	Fecha	Monto		
Opción (CAP)	Cobertura	\$500m	TIE 28	8.15%	8.10%			N/A	N/A	N/A	Larga
SWAP	Cobertura	\$500m	TIE 28	8.15%	8.10%			N/A	N/A	SIN LLAMADA	Larga

Dado que los instrumentos financieros derivados de la emisora son con fines de cobertura y consideramos que la cobertura es eficiente, el análisis de sensibilidad no aplica.

Para los IFD de negociación o aquellos de los cuales deba reconocerse la ineffectividad de la cobertura, descripción del método aplicado para la determinación de las pérdidas esperadas o la sensibilidad del precio de los derivados, incluyendo la volatilidad.

No aplica

Presentación de un análisis de sensibilidad para las operaciones mencionadas, que contenga al menos lo siguiente: Identificación de riesgos que pueden generar pérdidas en la emisora por operaciones con derivados e identificación de los instrumentos que originarían dichas pérdidas.

No aplica

a) Identificación de los riesgos que pueden generar pérdidas en la emisora por operaciones con derivados.

b) Identificación de los instrumentos que originarían dichas pérdidas.

Presentación de 3 escenarios (probable, posible y remoto o de estrés) que pueden generar situaciones adversas para la emisora, describiendo los supuestos y parámetros que fueron empleados para llevarlos a cabo.

No aplica

Estimación de la pérdida potencial reflejada en el estado de resultados y en el flujo de efectivo, para cada escenario.

Por los montos pactados y el tipo de instrumento no existe una pérdida potencial en el estado de resultados.

Para los instrumentos financieros derivados de cobertura, indicación del nivel de estrés o variación de los activos subyacentes bajo el cual las medidas de efectividad resultan eficientes.

Dado que el activo subyacente es el valor de la TIIE a 28 días, por nuestra posición, la eficiencia se ve reflejada cada que aumenta el valor del mismo.

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	142,000.00	142,000.00
Saldos en bancos	177,567,000.00	314,595,000.00
Total efectivo	177,709,000.00	314,737,000.00
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	793,715,000.00	1,247,263,000.00
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	793,715,000.00	1,247,263,000.00
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	971,424,000.00	1,562,000,000.00
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	329,292,000.00	266,217,000.00
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	14,302,000.00	6,901,000.00
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	343,594,000.00	273,118,000.00
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	3,731,959,000.00	3,265,649,000.00
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	3,731,959,000.00	3,265,649,000.00
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	5,637,506,000.00	5,408,363,000.00
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	9,369,465,000.00	8,674,012,000.00
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-09-30	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	5,534,000.00	5,534,000.00
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	5,534,000.00	5,534,000.00
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	133,700,000.00	63,750,000.00
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	133,700,000.00	63,750,000.00
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	7,392,000.00	7,392,000.00
Edificios	33,189,000.00	33,405,000.00
Total terrenos y edificios	40,581,000.00	40,797,000.00
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	3,927,000.00	3,092,000.00
Total vehículos	3,927,000.00	3,092,000.00
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	28,959,000.00	24,016,000.00
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	44,469,000.00	45,926,000.00
Total de propiedades, planta y equipo	117,936,000.00	113,831,000.00
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	4,503,000.00	5,129,000.00
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	28,719,000.00	22,452,000.00
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	33,222,000.00	27,581,000.00
Crédito mercantil	3,646,000.00	3,646,000.00
Total activos intangibles y crédito mercantil	36,868,000.00	31,227,000.00
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	2,296,370,000.00	2,592,917,000.00
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-09-30	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)	160,694,000.00	77,969,000.00
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	2,296,370,000.00	2,592,917,000.00
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	385,095,000.00	131,648,000.00
Créditos Bursátiles a corto plazo	166,667,000.00	208,333,000.00
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	551,762,000.00	339,981,000.00
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	319,736,000.00	522,333,000.00
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	319,736,000.00	522,333,000.00
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	70,207,000.00	90,880,000.00
Créditos Bursátiles a largo plazo	666,667,000.00	791,667,000.00
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	736,874,000.00	882,547,000.00
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva 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 2018-09-30	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	0	0
Otros resultados integrales	372,000.00	372,000.00
Total otros resultados integrales acumulados	372,000.00	372,000.00
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	11,168,372,000.00	10,880,002,000.00
Pasivos	4,469,986,000.00	4,757,684,000.00
Activos (pasivos) netos	6,698,386,000.00	6,122,318,000.00
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	10,782,824,000.00	10,582,038,000.00
Pasivos circulantes	3,207,939,000.00	3,239,174,000.00
Activos (pasivos) circulantes netos	7,574,885,000.00	7,342,864,000.00

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-09-30	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Actual 2018-07-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Anterior 2017-07-01 - 2017-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	0	0	0	0
Venta de bienes	6,119,632,000.00	4,620,596,000.00	2,223,431,000.00	1,755,397,000.00
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	864,000.00	1,030,000.00	286,000.00	305,000.00
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	6,120,496,000.00	4,621,626,000.00	2,223,717,000.00	1,755,702,000.00
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	42,800,000.00	44,581,000.00	13,188,000.00	15,822,000.00
Utilidad por fluctuación cambiaria	39,574,000.00	8,340,000.00	9,907,000.00	5,291,000.00
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	4,492,000.00	2,204,000.00	1,266,000.00	712,000.00
Total de ingresos financieros	86,866,000.00	55,125,000.00	24,361,000.00	21,825,000.00
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	92,029,000.00	56,865,000.00	28,663,000.00	18,136,000.00
Pérdida por fluctuación cambiaria	50,856,000.00	17,487,000.00	27,899,000.00	1,645,000.00
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	18,341,000.00	12,060,000.00	7,604,000.00	4,250,000.00
Total de gastos financieros	161,226,000.00	86,412,000.00	64,166,000.00	24,031,000.00
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	91,807,000.00	57,770,000.00	33,355,000.00	21,946,000.00
Total de Impuestos a la utilidad	91,807,000.00	57,770,000.00	33,355,000.00	21,946,000.00

[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]

Las notas correspondientes se encuentran en el anexo [813000]

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

Las notas correspondientes se encuentran en el anexo [813000]

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

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, o bien IFRS por sus siglas en inglés) y sus modificaciones e interpretaciones emitidas por la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en vigor al 30 de Septiembre de 2018 y son consistentes en políticas y métodos contables con los cálculos utilizados en los estados financieros de diciembre de 2017, salvo que alguna nota en particular exprese y describa la naturaleza y efectos del cambio.

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros

[bloque de texto]

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, o bien IFRS por sus siglas en inglés) y sus modificaciones e interpretaciones emitidas por la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en vigor al 30 de Septiembre de 2018 y son consistentes en políticas y métodos contables con los cálculos utilizados en los estados financieros de diciembre de 2017, salvo que alguna nota en particular exprese y describa la naturaleza y efectos del cambio.

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas

[bloque de texto]

Las notas se encuentran en el documento

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

Las notas se encuentran en el documento

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

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

La información a revelar se encuentra en la descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedio.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Sin transacciones significativas

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Nota 1. OBJETO DE LA SOCIEDAD

Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. y sus subsidiarias se dedican a la adquisición y desarrollo de terrenos urbanos, así como al diseño, construcción, comercialización y financiamiento de casas-habitación terminadas y de toda clase de desarrollos inmobiliarios.

La mayor parte de sus ventas de viviendas son financiadas con créditos hipotecarios otorgados a los adquirentes por el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT), Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), y banca comercial, por esa razón la Compañía asiste y apoya a sus clientes en las gestiones y trámites necesarios para la obtención de sus créditos.

El domicilio de las oficinas corporativas es Calle Pedro Rosales de León No. 7548, Col. Jardines del Seminario, C.P. 32507, Cd. Juárez, Chihuahua, México.

Nota 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**a) DECLARACIONES GENERALES**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, o bien IFRS por sus siglas en inglés) y sus modificaciones e interpretaciones emitidas por la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en vigor al 30 de Septiembre de 2018 y son consistentes en políticas y métodos contables con los cálculos utilizados en los estados financieros de diciembre de 2017, salvo que alguna nota en particular exprese y describa la naturaleza y efectos del cambio.

Las normas internacionales de información financiera (NIIF) a las que nos referimos en el párrafo anterior, se integran por las propias NIIF, y por:

Interpretaciones a las NIIF, emitidas por el comité de interpretaciones de NIIF (CINIIF)

Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) emitidas por Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC, por sus siglas en inglés) que no han sido modificadas, substituidas o derogadas por nuevas NIIF

b) EFECTOS DE LA INFLACIÓN EN ESTOS ESTADOS FINANCIEROS – De conformidad con lo dispuesto en la NIC 29 “Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias”, el reconocimiento de la inflación es requerido únicamente cuando se opera en un entorno económico hiperinflacionario, definido cuando la inflación sobrepasa el 100% anual.

c) BASES DE CONSOLIDACIÓN – De conformidad con la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados, los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la propia compañía y de las subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando esta compañía:

- Posee o adquiere poder sobre la inversión.
- Está expuesto, o tiene los derechos a los rendimientos variables que deriven de su participación en otra entidad.
- Posee la capacidad de afectar los rendimientos por medio de su poder en la entidad en que tiene la inversión.

La compañía evalúa periódicamente las inversiones que posee, analizando si existen hechos o circunstancias que indiquen que haya algún cambio en alguno de los elementos de control anteriores.

Subsidiaria	Participación
Ruba Comercial, S.A. de C.V.	100%

Grupo Ruba, S.A. de C.V.	100%
Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.	100%
Ruba Residencial, S.A. de C.V.	100%
Ruba Servicios, S.A. de C.V.	100%
Rubadminper, S.A. de C.V.	100%
DGA Desarrollos, S.A. de C.V.	100%
Grupo Logístico y Soluciones Integral del Norte, S.A. de C.V.	100%
Asesoría e Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.	100%
Inmobiliaria Chihuahua Oriente, S.A. de C.V.	100%
Ruba Investment, INC.(subsidiaria de Grupo Ruba, S.A. de C.V.)	100%

En el ejercicio 2017 se constituyó la empresa Asesoría e Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.

Los estados financieros de las subsidiarias están preparados a la misma fecha que la Compañía tenedora, siendo consistente en las políticas contables aplicadas. Los saldos, inversiones y transacciones entre las entidades han sido eliminados en los estados financieros consolidados.

- d) **OTRAS DISPONIBILIDADES** - Estas inversiones son instrumentos financieros a corto plazo, fácilmente convertibles en efectivo, por lo que se encuentran valuadas a su costo más los rendimientos devengados, lo que se asemeja a su valor de mercado.
- e) **CUENTAS POR COBRAR CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES** - La empresa otorga créditos a plazos para el financiamiento parcial de ventas de terrenos y casas habitación. Las cuentas por cobrar generadas por estas operaciones se clasifican como activo circulante; en algunos casos los plazos pueden exceder de 12 meses.

Se registra una estimación para cuentas de cobro dudoso cuando es necesario, basada en estudios específicos de las cuentas por cobrar.

- f) **INVENTARIOS** - Se registran a costos identificados de adquisición. Los inventarios se clasifican como activo circulante; en algunos casos el plazo de realización puede excederse en 12 meses.

Por lo que respecta a los inventarios de terrenos, la empresa registra como parte de los mismos los intereses y fluctuación cambiaria que generan los pasivos por compra de tierra.

- g) **INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO** - Este rubro se encuentra valuado a su costo de adquisición. La compañía consideró reconocer para sus inmuebles el valor razonable basado en avalúos llevados a cabo por peritos independientes. El resto de los activos quedó reconocido a su costo de adquisición.
- h) **DEPRECIACIÓN** - La depreciación se aplicó en función de la vida útil de los activos, sobre la base del valor actualizado al cierre del ejercicio. La estimación de las vidas útiles que sirvieron de base para este cálculo fueron hechas por la administración de la empresa. Las tasas aplicadas fueron las siguientes:

Edificio	1.66%
Equipo de transporte	11.11%
Muebles y enseres	6.66%
Equipo de comunicación	8.33%
Equipo de cómputo	25%
Equipo telefónico	8.33%
Mobiliario casas muestras	33%

- i) **OTROS ACTIVOS INTANGIBLES** – Se amortizan con base en el método de línea recta utilizando la tasa del 10% anual. En cuanto al crédito mercantil está registrado por la adquisición de las acciones de subsidiarias a precios superiores al de su valor en libros de la sociedad emisora, y no se amortiza ya que su valor está sujeto a reglas de deterioro.
- j) **VALOR DE LOS ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN Y SU DISPOSICIÓN** - La *NIC-36 "Deterioro del Valor de los Activos"*, establece que los estados financieros deben reconocer las pérdidas por deterioro en el valor de los activos de larga duración. Las pérdidas por deterioro se presentan cuando existe un exceso del valor neto en libros sobre el valor de recuperación de los activos.

El valor de recuperación representa los ingresos potenciales que se espera razonablemente obtener de la utilización o realización de los activos.

Los estados financieros que se acompañan, no reconocen ningún efecto de pérdidas por deterioro, toda vez que la administración determinó que no existen indicios de posibles deterioros de los activos de larga duración, además de que se estima que su valor en libros no excede valor de recuperación (precio neto de venta o valor de uso).

- k) **BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS** – De conformidad con la Ley Federal del Trabajo, los trabajadores tienen derecho, en el caso de despido o renuncia, a ciertos pagos basados en sus años de servicios. Se tiene registrada una provisión para cubrir probables indemnizaciones y primas de antigüedad determinadas mediante cálculo actuarial, de conformidad con la norma de información financiera *NIC 19 “Beneficios a empleados”*
- l) **TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA** - Las operaciones en divisas extranjeras se registran al tipo de cambio vigente en la fecha de cada transacción, y los activos y pasivos en dichas monedas se ajustan al tipo de cambio en vigor al fin de cada mes y al cierre del ejercicio, afectando los resultados como parte del rubro de fluctuaciones cambiarias, excepto tratándose de las fluctuaciones provenientes de la adquisición de terrenos, en cuyo caso la utilidad o pérdida cambiaria se lleva al costo de los mismos, como se explica en el inciso f) de esta nota.
- m) **IMPUESTOS DIFERIDOS** - Éstos se calculan de acuerdo con la *NIC 12 “Impuesto a las ganancias”*, utilizando la tasa de Impuesto sobre la renta (ISR), que se aplica a las diferencias temporales de las bases fiscales y los valores contables, de acuerdo a la fecha cuando el activo se realice o el pasivo se liquide, con base en las leyes fiscales vigentes a la fecha del estado de situación financiera.
- En la nota 15 se informa sobre el efecto que se llevó a resultados; su efecto acumulado se muestra en la misma nota.
- n) **COMPROMISOS** – Se revelan en estas notas cuando su naturaleza lo hace necesario, en los términos de la norma *NIC 37 “Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes”*.
- o) **CONTINGENCIAS** – En forma similar a los compromisos mencionados en el inciso anterior, se revelan las contingencias conforme a lo prescrito por las normas *NIC 37*, y *NIC 39, “Instrumentos Financieros”*: reconocimiento y medición, cuando se observa la probabilidad de que se materialicen.
- p) **INFORMACIÓN POR SEGMENTOS** –La empresa considero no incluir este tipo de información en sus notas a los estados financieros, debido a que sus ingresos por conceptos distintos a las ventas de casa habitación no son significativos.

Nota 3. EFECTIVO Y OTRAS DISPONIBILIDADES

Este rubro se integra como sigue:

Sept.

Dic.

	2 0 1 8	2 0 1 7
Inversiones temporales:	\$ 793,715	1'247,263
Saldos en cuentas disponibles a la vista	177,709	314,737
	<u>\$ 971,424</u>	<u>1'562,000</u>

Nota 4. POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA

Al cierre de cada ejercicio se tienen cuentas denominadas en dólares estadounidenses, valuados a los tipos de cambio de \$ 18.8120 y \$ 19.7354 para 2018 y 2017 respectivamente por US dólar, como sigue (valores nominales):

	Sept.	Dic.
	2 0 1 8	2 0 1 7
Activo a corto y largo plazo	US\$ 17,572	12,852
Pasivo a corto y largo plazo	(5)	(3)
Posición neta activa (pasiva)	<u>17,566</u>	<u>12,849</u>
Equivalente en pesos mexicanos	<u>\$ 330,461</u>	<u>253,585</u>

Nota 5. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES

Este rubro se integra de la siguiente forma:

	Sept.	Dic.
	2 0 1 8	2 0 1 7
INFONAVIT	157,228	124,355
CONAVI	4,480	
Financiamiento directo a clientes	65,677	66,081
Instituciones de crédito	116,681	75,714
Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado	<u>31,054</u>	<u>37,921</u>

	375,120	304,071
Estimación para cuentas incobrables	(45,828)	(37,854)
	<u>\$ 329,292</u>	<u>266,217</u>

Nota 6. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Este rubro se integra como sigue:

	Sept.	Dic.
	2 0 1 8	2 0 1 7
Impuesto sobre la renta	\$ 72,466	52,652
Impuesto al valor agregado	4,741	5,067
Subsidio para el empleo	55	50
Otros impuestos por recuperar	5	281
	<u>\$ 77,267</u>	<u>58,050</u>

Nota 7. INVENTARIOS

Este rubro se integra como sigue:

	Sept.	Dic.
	2 0 1 8	2 0 1 7
Reserva Territorial	\$ 3'731,959	3'265,649
Terrenos	\$ 1'679,223	2'068,393
Obras en proceso	3'819,397	3'196,583
Anticipos a proveedores	138,886	143,387

\$	<u>9'369,465</u>	<u>8'674,012</u>
----	------------------	------------------

Las reservas territoriales se presentan netas del exceso en el valor en libros de las acciones por la compra de una subsidiaria, ya que al momento de adquirirla se generó una partida acreedora que corresponde a la valuación de los terrenos propiedad de dicha subsidiaria.

Nota 8. INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO – NETO

Se integra de la manera siguiente:

	Sept. 2018	Dic. 2017
Terrenos	\$ 7,392	7,392
Edificios	<u>39,065</u>	<u>38,394</u>
Equipo de transporte	9,778	9,135
Muebles y enseres	90,130	78,420
Equipo de comunicación	16,196	15,436
Equipo de cómputo	44,539	40,653
Equipo telefónico	8,096	7,976
Otros activos	<u>49,995</u>	<u>49,323</u>
	257,799	239,337
Menos depreciación acumulada	(147,255)	(132,898)
	<u>110,544</u>	<u>106,439</u>
	<u>\$ 117,936</u>	<u>113,831</u>

Los inmuebles están valuados a su valor razonable mediante avalúos practicados a la fecha de transición de las NIIF y los demás activos se encuentran valuados a su costo de adquisición.

Nota 9. OTROS ACTIVOS INTANGIBLES - NETO

Este rubro se integra de la siguiente forma:

Sept.	Dic.
-------	------

	2 0 1 8	2 0 1 7
Depósitos en garantía	\$ 6,469	5,075
Cargos diferidos – neto	33,222	27,580
Crédito mercantil	3,646	3,646
	<u>\$ 43,337</u>	<u>36,301</u>

Nota 10. PRÉSTAMOS BANCARIOS

Al 30 de Septiembre de 2018 y diciembre de 2017, se integran como sigue:

	Sept.	Dic.
	2 0 1 8	2 0 1 7
Banco Regional de Monterrey	\$ 132,306	114,121
BBVA Bancomer	125,292	23,223
Santander	48,331	67,221
Sociedad Hipotecaria Federal	49,374	17,963
Actinver	100,000	
Total	<u>455,303</u>	<u>222,528</u>
Menos Porción a largo plazo	<u>70,208</u>	<u>90,880</u>
Porción a corto plazo	<u>\$ 385,095</u>	<u>131,648</u>

Nota 11. DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 30 de Septiembre de 2018 y Diciembre de 2017, se integran como sigue:

Sept.	Dic.
2 0 1 8	2 0 1 7

Pagarés suscritos a favor de diversas personas por la compra de terrenos con reserva de dominio, a diferentes vencimientos, denominados en moneda nacional

	\$	864,920	1'080,773
Menos porción a largo plazo		319,736	522,333
Porción a corto plazo	\$	545,184	558,440

Nota 12. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Para determinar la provisión para primas de antigüedad e indemnizaciones legales a los trabajadores, se atendió a las disposiciones de la NIC 19, "Beneficios a los Empleados"

El siguiente cuadro resume los datos y cifras de mayor relevancia a valores nominales, tomados del estudio actuarial elaborado por Aon Consulting, S.C. peritos independientes, quienes efectuaron el cálculo conforme al método de crédito unitario proyectado.

		2 0 1 8		
		Prima de antigüedad	Indemniza ciones	T o t a l
Obligaciones por beneficios definidos		\$ (6,738)	(24,599)	(31,337)
(Pasivo)/activo proyectado	neto	\$ (6,738)	(24,599)	(31,337)
Tasas de descuento		7.85%	7.85%	
Tasas de incremento de sueldo		5.50%	5.50%	

La integración del pasivo laboral es como sigue:

Sept.

Dic.

	2018	2017
Prima de antigüedad	\$ 6,738	6,738
Indemnizaciones para retiro	24,599	24,599
Total pasivo	\$ <u>31,337</u>	<u>31,337</u>

Nota 13. CERTIFICADOS BURSÁTILES

i) Emisión RUBA 17

El 9 de noviembre de 2017, la empresa colocó una nueva emisión de Certificados Bursátiles a largo plazo por \$ 500 millones de pesos moneda nacional, para capital de trabajo, sin garantía específica, sólo cuentan con el aval de algunas de las compañías subsidiarias. El plazo de vigencia del programa es de 5 años contados a partir de la autorización del programa por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) autorizó en esa misma fecha la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores, así como la oferta pública de los mismos, asignándole la clave de pizarra "RUBA 17". Los intermediarios colocadores fueron la Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. y Actinver Casa de Bolsa, S.A de C.V., y el representante común de los tenedores es Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

ii) Emisión RUBA 15

El 23 de Julio de 2015, la empresa colocó una emisión de Certificados Bursátiles por \$ 500 millones de pesos moneda nacional, para capital de trabajo, sin garantía específica, sólo cuentan con el aval de algunas de las compañías subsidiarias. La Comisión Nacional y de Valores (CNBV) autorizó en esa misma fecha la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores, así como la oferta pública de los mismos, asignándole la clave de pizarra "RUBA 15". Los intermediarios colocadores fueron la Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. y Actinver Casa de Bolsa, S.A de C.V., y el representante común de los tenedores es Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Para ambas emisiones, durante el tiempo que exista saldo insoluto, considerando la información financiera consolidada de la compañía con sus subsidiarias, se tienen entre otras, las obligaciones siguientes:

- a) Presentar al Representante Común, a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a la Bolsa Mexicana de Valores y a las empresas calificadoras Fitch de México, S.A. de C.V. y Standard and Poor's, S.A. de C.V., estados financieros consolidados dictaminados por contador público independiente dentro de los 120 días posteriores al cierre de cada ejercicio social.
- b) Cumplir con todas las obligaciones de pago a su cargo y con todas sus obligaciones contractuales y legales, incluyendo las fiscales y de seguridad social.

- c) Continuar dedicándose a los negocios del mismo giro en el que actualmente opera la empresa.
- d) Conservar sus activos en buenas condiciones de uso y mantener los seguros adecuados, por los montos y contra los riesgos, al menos como se encontraban al momento de la emisión.
- e) No permitir que la Razón de Cobertura de Intereses de los 12 meses anteriores, sea menor de 2.5 a 1. Para este efecto se entiende que la razón de Cobertura de Intereses es la razón de Utilidad de Operación más costos de depreciación y amortización (UAIIDA) a Gastos Financieros Brutos.
- f) No permitir que la Razón de Deudas con Costo Financiero a UAIIDA de los últimos doce meses sea mayor de 3 a 1.
- g) No permitir que la relación de Inventarios a Deuda con Costo Financiero sea menor de 1.5 a 1.
- h) No permitir que la relación Activo Circulante a Pasivo Circulante sea menor de 2 a 1.
- i) La compañía no podrá fusionarse, salvo que la sociedad que resulte de la fusión, asuma expresamente las obligaciones de la emisora y se notifique al Representante Común 15 días antes de que surta efectos la fusión.
- j) No llevar a cabo cualquier escisión, liquidación, reorganización o disolución, excepto que la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles lo apruebe.
- k) La emisora podrá pagar dividendos en efectivo, siempre y cuando se encuentre cumpliendo con todas sus obligaciones de hacer y de no hacer.
- l) La compañía no podrá disminuir su capital social, sino únicamente en la proporción en que haya liquidado los certificados.
- m) En caso de que la compañía deje de pagar puntualmente cualquier cantidad vencida de principal o intereses, o faltara a cualquiera de sus obligaciones de hacer o no hacer, y dicho incumplimiento no fuere subsanado dentro de los 40 días naturales siguientes a la fecha en que ocurra el incumplimiento, los certificados podrán darse por vencidos anticipadamente.

Nota 14. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

a) FIDEICOMISOS DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA

La Compañía y sus subsidiarias cuentan con varias alianzas estratégicas, las cuales funcionan como un mecanismo de coinversión para el desarrollo de proyectos habitacionales, para tal propósito se han constituido varios Fideicomisos de Administración con derechos de reversión, en los cuales los dueños de los predios pueden aportar la tierra en breña o urbanizada y Ruba se encarga de gestionar permisos y licencias, aporta la inversión complementaria para terminar el desarrollo y la comercialización. Ambas partes recuperan su inversión y su utilidad por medio de una participación sobre los ingresos del proyecto. Las obligaciones de hacer y no hacer son las propias para este tipo de transacciones.

b) AVALES OTORGADOS

La empresa ha otorgado avales a sus subsidiarias y éstas a su vez son aval de la controladora en diversos créditos bancarios.

c) OTROS

En julio de 2015 la sociedad, a través de la Bolsa Mexicana de Valores, colocó un certificado bursátil con clave de pizarra "RUBA15" por \$500 millones con vencimiento en julio 2020 y con un rendimiento variable al inversionista equivalente a la tasa TIIE más 2.50 puntos porcentuales. Con el propósito de mitigar el riesgo por el incremento en las tasas de interés sobre esta deuda, el 4 de diciembre de 2015 la sociedad contrató una cobertura para topar la tasa TIIE al 7% por el periodo comprendido del 31 de enero de 2017 al 31 de octubre de 2019. El costo de esta cobertura fue pagada en su totalidad por la sociedad el 8 de diciembre de 2015.

El 22 de marzo de 2018 la sociedad contrató una cobertura para topar la tasa TIIE al 7.59% por el periodo comprendido del 1 de marzo de 2018 al 3 de noviembre de 2022. Con el propósito de mitigar el riesgo por el incremento en las tasas de interés sobre esta deuda de certificado bursátil con clave de pizarra "RUBA17".

Nota 15. IMPUESTOS DIFERIDOS

El efecto del impuesto sobre la renta (ISR) diferido, calculado en los términos señalados en la nota 2, inciso n) proviene de las diferencias entre los valores contables y fiscales de las siguientes cuentas:

	Sept.	Dic.
	2 0 1 8	2 0 1 7
Inventarios	\$ 1'015,329	1'015,329
Estimación de cuentas de cobro dudoso	(37,854)	(37,854)
Pagos anticipados	31,382	31,382
Inmuebles, maquinaria y equipo neto	32,431	32,431
Provisiones de pasivo	(116,269)	(116,269)
Depósitos de clientes	(16,715)	(16,715)
Pérdidas fiscales por amortizar	(633,995)	(633,995)

Partidas temporales (netas)	\$	274,309	274,309
I.S.R. al 30%	\$	82,293	82,293
Provisión del ejercicio		91,807	
Saldo al 30 de septiembre de 2018	\$	174,100	

Nota 16. CAPITAL SOCIAL, RESERVA LEGAL, UTILIDAD INTEGRAL E INTERÉS MINORITARIO

a) El capital social de la empresa está representado por 20'607,722 acciones con valor nominal de cien pesos cada una. En los estados de situación financiera el capital social se presenta actualizado mediante factores de inflación, hasta el 31 de diciembre de 1998. En abril de 2018 Y 2017, mediante acuerdo de asamblea extraordinaria se autorizó un aumento de capital en su parte variable de 13,600 y 22,700 acciones con un valor nominal de \$100 pesos cada una, respectivamente.

Conjuntamente al aumento de capital, se acordó el pago de una prima por suscripción de acciones por un importe de \$ 2,076 a razón de \$ 152.68 (Ciento cincuenta y dos pesos 68/100 Moneda Nacional) por cada acción suscrita en 2018

Todas las acciones están íntegramente suscritas y pagadas.

	Sept.	Dic.
	2018	2017
Número de acciones	20'607,722	20'594,122
Valor nominal de las acciones (pesos mexicanos)	\$ 100	100
Importe del capital social que representan	\$ 2'060,772	2'059,412

b) En asamblea ordinaria de accionistas se acordó incrementar la reserva legal en \$34,407, así mismo se decretó un dividendo por un importe de \$68,814 el cual fue pagado en el mes de mayo 2018.

c) acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles la reserva legal se incrementa separando de la utilidad neta de cada ejercicio, por lo menos el 5% hasta que importe la quinta parte del capital social actualizado. La reserva legal no puede distribuirse como dividendos, pero puede usarse para absorber pérdidas de capital o puede capitalizarse; asimismo, la reserva legal deberá ser reconstituida cuando disminuya por cualquier causa.

d) El importe de la utilidad integral que se presenta en el estado de cambios en el capital contable, es el resultado de la actuación total de la empresa durante el periodo, en 2017 se registró la cantidad de \$(4,608), por concepto de conversión del año de los estados financieros de subsidiaria localizada en Estados Unidos de Norteamérica.

Nota 17. ENTORNO FISCAL

IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR)

En 2018 y 2017 algunas subsidiarias causaron este impuesto a tasa del 30% sobre su resultado fiscal.

Al 30 de Septiembre de 2018, la compañía y sus subsidiarias cuentan con pérdidas fiscales susceptibles de deducir de las utilidades fiscales futuras, para efectos del impuesto sobre la renta, por un importe de \$ 633,995 actualizado a diciembre de 2017.

CAPITAL CONTABLE Y RESTRICCIONES A LAS UTILIDADES ACUMULADAS

La distribución de utilidades acumuladas y las capitalizadas se encuentra sujeta a un impuesto de dividendos (impuesto sobre la renta) a la tasa del 30% (tasa efectiva de 42.86%), cuando dichas utilidades no provengan del saldo de la cuenta de utilidad fiscal (CUFIN).

Asimismo, el impuesto podrá causarse en caso de liquidación de la sociedad o reducción de capital social, cuando el capital contable de la sociedad sea superior a la suma de la cuenta de capital de aportación actualizado (CUCA) más el saldo de la CUFIN.

Nota 18. CAMBIOS FISCALES PARA 2018

a) LEY DE INGRESOS DE LA FEDERACIÓN

Se incrementan de manera sensible las tasas de recargos, por lo que partir de 2018 serán las siguientes:

- El 0.98% mensual sobre saldos insolutos para pagos diferidos autorizados.
- Tratándose de pagos de hasta 12 meses, la tasa de recargos será del 1.26% mensual.
- En pagos de más de 12 y hasta 24 meses, la tasa de recargos será de .53% mensual.
- En parcialidades superiores a 24 meses, así como cuando se trate de pagos a plazo diferido, la tasa de recargos será de 1.82% mensual.

- La tasa de recargos por mora será de 1.47% mensual.

b) IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR)

- i. Se actualizaron las tarifas de los artículos 96 y 152, tal como se indica en el art. 152 de esta Ley, por lo que se aplicaron a las citadas tarifas el factor de inflación resultante de dividir el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) de diciembre de 2016 entre el INPC de diciembre de 2013.
- ii. Se amplía de manera temporal (sólo por 2018) para contribuyentes con ingresos hasta de \$ 100 millones en el ejercicio anterior, el estímulo fiscal consistente en la deducción inmediata de las inversiones en bienes nuevos de activo fijo, habiendo sido más atractivos los porcentos aplicables para 2017 que los aplicables para 2018.
- iii. Nuevamente se decretaron facilidades para regularizar fiscalmente, ingresos provenientes de inversiones mantenidas en el extranjero, siempre que las inversiones y los intereses se retornen al país en un plazo que termina el 19 de julio de 2017 y permanezcan invertidos en México por un plazo de al menos dos años a partir de la fecha de retorno, para tal efecto deberá pagarse un impuesto aplicando la tasa del 8% al monto de los recursos que retornen al país incluyendo capital e intereses.

Nota 19. CAMBIOS CONTABLES PARA 2018

A diciembre de 2017 el International Accounting Standards Board (IASB) señala las NIIF que entrarán en vigor o que estarán en auscultación a partir de enero de 2018, permitiéndose su aplicación anticipada, como se mencionan a continuación:

NIIF 9, Instrumentos Financieros

La NIIF 9, Instrumentos financieros, sustituye a la NIC 39, Instrumentos financieros: reconocimiento y medición. Esta norma es obligatoriamente efectiva para periodos que comiencen en o después del 1 de Enero de 2018 e incluye la introducción de un nuevo modelo de deterioro con e incluye la introducción de un nuevo modelo de deterioro con base en pérdidas esperadas y cambios limitados a los requisitos de clasificación y medición de activos financieros. Concretamente, el nuevo modelo de deterioro se base en las pérdidas crediticias esperadas en lugar de las pérdidas incurridas y se aplicará a los instrumentos financieros medidos a su costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales, a arrendamientos por cobrar, contratos de activos, ciertos compromisos de préstamos por escrito y a los contratos de garantías financieras. Por lo que respecta al modelo de deterioro con base en pérdidas esperadas, el requerimiento de adopción inicial de la NIIF 9 es retrospectivo y establece la opción de adoptarlo sin modificar los estados financieros de años anteriores, reconociendo el efecto inicial en utilidades retenidas a la fecha de adopción. Por su parte, en el caso de contabilidad de coberturas, la NIIF 9, permite la aplicación con un enfoque prospectivo.

La Compañía no tuvo un impacto material asociado con la nueva categoría de medición de valor razonable a través de otros resultados integrales, ya que actualmente no posee ningún instrumento que califique para este tratamiento, sin embargo, podrían surgir impactos potenciales si cambiara su estrategia de inversión en el futuro.

NIIF 15, Ingresos de contratos con clientes

La NIIF 15, Ingresos de contratos con cliente, fue emitida en mayo 2014 y es efectiva para periodo que inician a partir del 1 de enero de 2018, aunque se permite su adopción anticipada. Bajo esta norma, el reconocimiento de ingresos está basado en la transferencia de control, es decir, utiliza la noción de control para determinar cuándo un bien o servicio es transferido al cliente.

La norma también presenta un único modelo integral para la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con clientes y sustituye a la guía de reconocimiento de ingresos más reciente, incluyendo la orientación específica de la industria. Dicho modelo integral introduce un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos: (1) Identificación del contrato, (2) Identificar las obligaciones del contrato; (3) determinar el precio de la transacción; (4) asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño del contrato; (5) reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requerida en los estados financieros.

La Administración de la Compañía ha evaluado los requerimientos de esta nueva NIIF, con base en su análisis, la Compañía no anticipa impactos significativos a la fecha de adopción inicial de la NIIF 15, y evaluará la aplicación de los requerimientos de esta norma en los nuevos contratos de ingresos a partir de la fecha de adopción inicial. La nueva NIIF requiere mayor nivel de revelaciones de los contratos con clientes.

NIIF 16, Arrendamientos

La NIIF 16, Arrendamientos, sustituye a la NIC 17, Arrendamientos y sus interpretaciones relacionadas. Esta nueva norma incorpora la mayoría de los arrendamientos en el balance para los arrendatarios bajo un solo modelo, eliminando la distinción entre arrendamientos operativos y financieros. La NIIF 16 es efectiva para períodos que inician a partir del 1º de Enero de 2019.

Bajo esta norma, los arrendamientos reconocerán un activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento correspondiente. El derecho de uso se trata de manera similar a cualquier otro activo no financiero, con su depreciación correspondiente, mientras que el pasivo devengará intereses. Por su parte el pasivo financiero se medirá en su reconocimiento inicial, de manera similar a lo que actualmente requiere la NIC 17 Arrendamientos y posteriormente deberá evaluarse su remediación, en caso de que existan modificaciones a los pagos mínimos de arrendamiento.

La Compañía considera que las disposiciones de esta NIIF no tendrán efectos materiales en la presentación de sus estados financieros y revelaciones en las notas aclaratorias.

CINIIF 22, Interpretación sobre transacciones en moneda extranjera y contraprestación anticipada

Esta interpretación busca aclarar la contabilidad de las transacciones que incluyen la recepción o el pago de una contraprestación anticipada en moneda extranjera. La interpretación se está emitiendo para reducir las diferencias en la práctica relacionada con el tipo de cambio utilizado cuando una entidad reporta transacciones que están denominadas en moneda extranjera, de acuerdo con la NIC 21, en circunstancias en las que la contraprestación

es recibida o pagada antes de que el activo, gasto o ingresos se reconozcan. Es efectiva para los periodos de reportes anuales que comiencen después del 1 de enero de 2018, aunque se permite su adopción anticipada.

La Compañía convierte las contraprestaciones anticipadas al tipo de cambio de la fecha en que se llevara a cabo la transacción, ya sea recibida o pagada y les da un tratamiento de partida no monetaria, por lo cual, no visualiza impactos significativos en la adopción de esta interpretación en sus estados financieros consolidados.

CINIIF 23, Interpretación sobre posiciones fiscales inciertas

Esta interpretación busca aclarar la aplicación de los criterios de reconocimiento y medición que establece la NIC 12 Impuestos a la utilidad, cuando existen posiciones fiscales inciertas. Posiciones fiscales inciertas son aquellas posiciones fiscales en donde existe incertidumbre acerca de si la autoridad fiscal competente aceptará la posición fiscal bajo las leyes fiscales vigentes. En dichos casos, la entidad reconocerá y medirá su activo o pasivo por impuestos corrientes o diferidos aplicando los requisitos de la NIC 12 en base a ganancias (pérdidas) fiscales, bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y las tasas de impuestos determinados.

La Compañía aplicará la CINIIF 23 para periodos de información anuales que comienzan el o después del 1º de Enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada y el hecho se debe revelar. En su aplicación inicial, se aplica retrospectivamente con el efecto acumulado inicial como un ajuste en el saldo inicial de utilidades retenidas, sin modificar periodos comparativos.

La Compañía está evaluando y determinando los impactos potenciales por la adopción de esta interpretación en sus estados financieros.

Nota 20. AUTORIZACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS

Estas notas forman parte integrante de los estados financieros que se acompañan, los que fueron autorizados para su emisión el 5 de Octubre de 2018, por el Ing. Jesús Miguel Sandoval Armenta, en su carácter de Director General de la empresa.

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