Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2

[110000] Información general sobre estados financieros 8

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 10

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 12

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos 13

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto 15

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual 17

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior 21

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera 25

[700002] Datos informativos del estado de resultados 26

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses 27

[800001] Anexo - Desglose de créditos 28

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera 30

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto 31

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados 32

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

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto 42

[800500] Notas - Lista de notas 43

[800600] Notas - Lista de políticas contables 45

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 46

[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.

De frente a la emergencia sanitaria y a la crisis económica más desafiante de los últimos 90 años, nos dimos a la tarea de implementar una serie de medidas encaminadas a proteger la salud de nuestros colaboradores y mantener la salud financiera de la empresa, para esto último, fundamentalmente nos enfocamos a fortalecer la liquidez acelerando la generación de ingresos y administrando de forma ordenada y responsable todos nuestros recursos para cumplir con todos nuestros compromisos.

En este difícil entorno durante el primer trimestre de 2020 logramos mantener buenos resultados con un crecimiento de +5% en ingresos, +4% en la utilidad bruta y +33% en utilidad neta. Nuestro balance muestra una posición financiera sólida, con un alto nivel de capitalización y un ciclo de capital de trabajo estable.

En semanas pasadas, S&P Global nos ratificó nuestra calificación de A+(plus) y mantuvo la perspectiva estable, no obstante, de encontrarnos en un entorno sumamente complicado para la industria y el país tienen, la expectativa que afrontaremos este escenario con resiliencia, debido a nuestro bajo apalancamiento y a nuestras solidas reservas de efectivo, y consideran que las medidas que tomaremos serán decisivas para preservar nuestra posición de liquidez en los próximos meses

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

Ruba tiene su sede en Ciudad Juárez, Chihuahua, actualmente es considerada la desarrolladora de vivienda más importante del país en términos de ingresos, en mayo del 2020 cumplirá 40 años de haber sido fundada, periodo en el cual ha escriturado más de 200,000 viviendas, opera en 16 plazas ubicadas en 12 estados de la república mexicana, y cuenta con un capital humano de 1,174 colaboradores, incluyendo su fuerza de ventas. Desde 2004 a la fecha 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.

En el ranking de los dos principales organismos públicos de vivienda, donde se origina más del 50% de los créditos de vivienda del país, al cierre de diciembre de 2019 Ruba se colocó en el 4° lugar nacional en el INFONAVIT y en el 4° 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 una de las más altas calificaciones de calidad crediticia de la industria. En abril del 2020 Standard & Poor´s mantuvo su calificación de A+ (plus) con perspectiva estable y en junio del 2019 Fitch Ratings ratificó la calificación crediticia de Ruba de A+ (plus) con perspectiva estable.

En la parte laboral, en 2020 el Great Place to Work Institute calificó a Ruba en la posición No. 5 del ranking de las 100 mejores Empresas para Trabajar en México, en la categoría de 500 a 5,000 colaboradores. A su vez, en el listado de las ´´TOP COMPANIES 2019´´ 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.

Finalmente, Ruba cuenta con el Distintivo Empresa Socialmente Responsable (ESR) que otorgan el Consejo Mexicano para la Filantropía (Cemefi) y la Alianza por la Responsabilidad Social Empresarial (AlaRSE), participando en la categoría de Empresas Grandes.

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

Ruba tiene dentro de sus objetivos para el 2020 los siguientes:

- Proteger la salud de nuestros colaboradores y la salud financiera de la empresa, para garantizar la viabilidad del negocio en el largo plazo.
- Mantener la solidez financiera, asegurando los niveles actuales de liquidez y de deuda, mejorando el perfil de la misma y un estricto control del gasto y costo.

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]

Durante el 2020 Ruba mantuvo su tendencia de buenos resultados con crecimientos del 5% en ingresos, 5% en utilidad bruta y 33% en utilidad neta. En este periodo Ruba logró escriturar 2,068 viviendas, 92 más que el mismo periodo del 2019, equivalente a un 6% de incremento.

Por su parte, el 53% las viviendas escrituradas fueron de interés social y representaron el 26% de los ingresos, mientras que la vivienda media y residencial con el 47% de las unidades generó el 74% de los ingresos. Y en 2019 las unidades y los ingresos por segmentos fueron 42% y 18% en interés social, respectivamente, y, en el mismo orden, 58% y 82% el segmento de vivienda media y residencial.

La combinación de crecimientos del 5% en los ingresos y del 13% del gasto operativo y un margen bruto estable se tradujo en un decrecimiento del Ebitda del 4% y aunado a la utilidad cambiaria dio como resultado un incremento de la utilidad neta del 33%.

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

Al 31 de marzo del 2020 Ruba mantiene su balance sólido con un activo total de $13 mil millones, financiado 58% con capital y 42% con deuda, comparado con diciembre del 2019 creció +6% y está integrado principalmente por su inventario equivalente al 83% del total, su caja con el 9% y sus cuentas por cobrar a clientes con el 2%. Su deuda está dirigida fundamentalmente para financiar los inventarios y está conformada 55% de proveedores, 29% de deuda con costo y 16% de otros pasivos sin costo.

En el periodo de enero a marzo del 2020 la emisora tuvo un flujo de efectivo negativo por -$201 millones y su ciclo de capital de trabajo fue de 438 días, 11 días de cartera, 604 de inventarios y 177 de proveedores.

El reporte de flujo de efectivo indirecto muestra que los recursos totales provinieron 22% del resultado de la operación y 78% de deuda con costo, mientras que el total de las aplicaciones fueron principalmente para la inversión en inventarios con un 23% del total, 26% para el pago a proveedores y 35% para la amortización de deuda con costo.

Control interno [bloque de texto]

Sin cambios en el control interno

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		
	mar-20	mar-19
ROE	12.7%	13.3%
Activo total a Capital contable	1.71	1.66
Ventas a Activo total	0.68	0.74
Margen Neto	10.0%	9.6%
Rotación de Cartera	11	14
Rotación de inventarios	604	542
Rotación de proveedores	177	152
Ciclo de Capital de trabajo	438	418

Índice de liquidez	**3.17**	**3.63**
Pasivo a Activo total	**0.42**	**0.40**
Capital a Activo total	**0.58**	**0.60**
DCC a Ebitda	**1.24**	**1.07**

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	RUBA
Periodo cubierto por los estados financieros:	2020-01-01 al 2020-03-31
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2020-03-31
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:	
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	1
Tipo de emisora:	ICS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

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

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 31 de marzo del 2020 y son consistentes en políticas y métodos contables con los cálculos utilizados en los estados financieros de diciembre de 2019, 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 Periodo Actual MXN 2020-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2019-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,240,785,000	841,700,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	293,193,000	269,404,000
Impuestos por recuperar	69,067,000	33,877,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	11,155,677,000	10,913,506,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	20,747,000	29,180,000
Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	12,779,469,000	12,087,667,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	12,779,469,000	12,087,667,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	5,582,000	5,582,000
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	276,663,000	204,879,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	170,677,000	176,143,000
Propiedades, planta y equipo	142,497,000	134,615,000
Propiedades de inversión	0	0
Activos por derechos de uso	0	0
Crédito mercantil	3,646,000	3,646,000
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	16,188,000	19,382,000
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	6,230,000	5,435,000
Total de activos no circulantes	621,483,000	549,682,000
Total de activos	13,400,952,000	12,637,349,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	2,819,128,000	3,075,406,000
Impuestos por pagar a corto plazo	41,191,000	99,133,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	816,362,000	352,916,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	208,934,000	181,078,000
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	150,193,000	120,575,000
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	150,193,000	120,575,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	4,035,808,000	3,829,108,000

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2020-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2019-12-31
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	4,035,808,000	3,829,108,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	242,928,000	254,367,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	803,436,000	512,077,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	33,872,000	33,872,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	33,872,000	33,872,000
Pasivo por impuestos diferidos	458,674,000	375,586,000
Total de pasivos a Largo plazo	1,538,910,000	1,175,902,000
Total pasivos	5,574,718,000	5,005,010,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	2,096,458,000	2,096,458,000
Prima en emisión de acciones	66,543,000	66,543,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	5,663,233,000	5,469,338,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	7,826,234,000	7,632,339,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	7,826,234,000	7,632,339,000
Total de capital contable y pasivos	13,400,952,000	12,637,349,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2020-01-01 - 2020-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2019-01-01 - 2019-03-31
Resultado de periodo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Ingresos	1,934,412,000	1,840,057,000
Costo de ventas	1,431,237,000	1,359,209,000
Utilidad bruta	503,175,000	480,848,000
Gastos de venta	90,148,000	80,580,000
Gastos de administración	188,583,000	165,553,000
Otros ingresos	3,646,000	6,683,000
Otros gastos	1,323,000	4,582,000
Utilidad (pérdida) de operación	226,767,000	236,816,000
Ingresos financieros	85,783,000	23,106,000
Gastos financieros	35,557,000	51,887,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	276,993,000	208,035,000
Impuestos a la utilidad	83,098,000	62,410,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	193,895,000	145,625,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0
Utilidad (pérdida) neta	193,895,000	145,625,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	193,895,000	145,625,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]		
Utilidad por acción básica [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	9.4	7.07
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	9.4	7.07
Utilidad por acción diluida [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	9.4	7.07
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	9.4	7.07

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2020-01-01 - 2020-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2019-01-01 - 2019-03-31
Estado del resultado integral [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	193,895,000	145,625,000
Otro resultado integral [sinopsis]		
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Efecto por conversión [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]		

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2020-01-01 - 2020-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2019-01-01 - 2019-03-31
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral	0	0
Resultado integral total	193,895,000	145,625,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]		
Resultado integral atribuible a la participación controladora	193,895,000	145,625,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2020-01-01 - 2020-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2019-01-01 - 2019-03-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	193,895,000	145,625,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	83,088,000	62,438,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
+ Gastos de depreciación y amortización	8,280,000	7,610,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	32,065,000	23,774,000
+ (-) 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	(242,171,000)	(29,460,000)
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(26,236,000)	(10,942,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(26,757,000)	(5,387,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(267,717,000)	(150,720,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(30,086,000)	(26,910,000)
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(469,534,000)	(129,597,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(275,639,000)	16,028,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	(27,739,000)	(38,986,000)
+ Intereses recibidos	(9,925,000)	(17,703,000)
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(257,825,000)	37,311,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	(5,466,000)	16,026,000
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2020-01-01 - 2020-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2019-01-01 - 2019-03-31
- Compras de propiedades, planta y equipo	12,968,000	8,686,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	27,739,000	38,986,000
+ Intereses cobrados	9,925,000	17,703,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(795,000)	(49,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(26,111,000)	(46,044,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	71,784,000	2,935,000
+ Importes procedentes de préstamos	1,122,961,000	0
- Reembolsos de préstamos	368,156,000	112,123,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- 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	683,021,000	(115,058,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	399,085,000	(123,791,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	399,085,000	(123,791,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	841,700,000	1,136,810,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,240,785,000	1,013,019,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	2,096,458,000	66,543,000	0	5,469,338,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	193,895,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	193,895,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	193,895,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	2,096,458,000	66,543,000	0	5,663,233,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	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 catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	7,632,339,000	0	7,632,339,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	193,895,000	0	193,895,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	193,895,000	0	193,895,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	193,895,000	0	193,895,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	7,826,234,000	0	7,826,234,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	2,093,589,000	61,286,000	0	4,711,834,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	145,625,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	145,625,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	145,625,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	2,093,589,000	61,286,000	0	4,857,459,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	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 catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	6,866,709,000	0	6,866,709,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	145,625,000	0	145,625,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	145,625,000	0	145,625,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	145,625,000	0	145,625,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	7,012,334,000	0	7,012,334,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2020-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2019-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	2,063,641,000	2,063,641,000
Capital social por actualización	32,817,000	32,817,000
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	33,872,000	33,872,000
Numero de funcionarios	30	30
Numero de empleados	842	829
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	20,636,412	20,636,412
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 MXN 2020-01-01 - 2020-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2019-01-01 - 2019-03-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Depreciación y amortización operativa	8,280,000	7,610,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual MXN 2019-04-01 - 2020-03-31	Año Anterior MXN 2018-04-01 - 2019-03-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Ingresos	9,102,877,000	8,665,892,000
Utilidad (pérdida) de operación	1,276,745,000	1,171,735,000
Utilidad (pérdida) neta	891,173,000	829,963,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	891,173,000	829,963,000
Depreciación y amortización operativa	31,673,000	32,404,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Bancarios [sinopsis]																
Comercio exterior (bancarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Banca comercial																
BANCO SANTANDER SA	NO	2015-07-31	2020-07-28	TIIE + 2.27	8,333,000											
BANCO REGIONAL DE MONTERREY SA	NO	2018-11-26	2022-11-26	TIIE + 2.45	40,000,000	20,000,000	80,000,000	60,000,000								
BBVA S.A.	NO	2018-05-04	2023-04-30	TIIE +2.50	111,111,000	41,666,000	166,667,000	166,667,000	13,889,000							
SHF SOCIEDAD HIPOTECARIA NACIONAL	NO	2014-06-13	2021-12-11	TIIE + 3.05	0		24,546,000									
ACTINVER INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE.	NO	2020-03-18	2022-03-18	TIIE + 2.75	60,199,000											
BANCO REGIONAL DE MONTERREY S A	NO	2018-11-27	2021-03-17	TIIE + 2.65	253,000	78,000,000										
BBVA SA	NO	2020-03-18	2020-08-20	TIIE + 2.65	125,000,000											
ACTINVER INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE	NO	2020-03-18	2022-03-18	TIIE + 2.75	40,133,000											
TOTAL					385,029,000	139,666,000	271,213,000	226,667,000	13,889,000	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios																
TOTAL					385,029,000	139,666,000	271,213,000	226,667,000	13,889,000	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]																
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)																
RUBA 17	NO	2015-11-09	2022-11-03	TIIE + 2.50	166,667,000	41,667,000	166,667,000	125,000,000								
RUBA 15	NO	2015-07-23	2020-07-16	TIIE + 2.50	83,333,000											
TOTAL					250,000,000	41,667,000	166,667,000	125,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas																
TOTAL					250,000,000	41,667,000	166,667,000	125,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
TOTAL					0	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	0
Proveedores [sinopsis]																
Proveedores																
VARIOS	NO	2019-12-16	2022-06-20		2,819,020,000		242,928,000				108,000					
TOTAL					2,819,020,000	0	242,928,000	0	0	0	108,000	0	0	0	0	0
Total proveedores																
TOTAL					2,819,020,000	0	242,928,000	0	0	0	108,000	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																
TOTAL					3,454,049,000	181,333,000	680,808,000	351,667,000	13,889,000	0	108,000	0	0	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

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

	Monedas [eje]				
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	Total de pesos [miembro]
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	14,217,000	345,256,000	0	0	345,256,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	14,217,000	345,256,000	0	0	345,256,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	5,000	108,000	0	0	108,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	5,000	108,000	0	0	108,000
Monetario activo (pasivo) neto	14,212,000	345,148,000	0	0	345,148,000

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

Principales productos o línea de productos [partidas]		Tipo de ingresos [eje]			
Principales marcas [eje]	Principales productos o linea de productos [eje]	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
RUBA	LOTES COMERCIALES Y OTROS	11,301,000	0	0	11,301,000
RUBA	VIVIENDA INTERES SOCIAL	1,426,575,000	0	0	1,426,575,000
RUBA	ARRENDAMIENTOS	193,000	0	0	193,000
RUBA	VIVIENDA INTERES MEDIO	496,343,000	0	0	496,343,000
TODAS	TODOS	1,934,412,000	0	0	1,934,412,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

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

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 SWAP de tasas con un strike del 7.59% con el propósito de cubrir el bono de deuda RUBA17 emitido en Noviembre del 2017.

La más reciente operación de instrumentos financieros derivados fue la contratación de un SWAP de tasas con un strike del 7.30% con el propósito un crédito simple en tasa variable con Banregio por un nocional de $200m contratado en Noviembre del 2018.

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 de los SWAPS contratados con Monex al 7.59% y al 7.30% 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 que venció en 2019, los forwards que vencieron y los SWAPS 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

Los SWAPS 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 los SWAPS 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 primer trimestre del 2020 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.

Sin IFD vencidos o con posición cerrada durante el trimestre.

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 Nocional	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		
SWAP	Cobertura	$500m	TIIE 28	6.74%	7.55%			N/A	N/A	SIN LLAMADA	Larga
SWAP2	Cobertura	$200m	TIIE 28	6.74%	7.55%			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 inefectividad 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 Periodo Actual MXN 2020-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2019-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	142,000	142,000
Saldos en bancos	262,445,000	277,252,000
Total efectivo	262,587,000	277,394,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	978,198,000	564,306,000
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	978,198,000	564,306,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	1,240,785,000	841,700,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	271,493,000	249,665,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	21,700,000	19,739,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	293,193,000	269,404,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	5,349,247,000	5,277,066,000
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	5,349,247,000	5,277,066,000
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	5,806,430,000	5,636,440,000
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	11,155,677,000	10,913,506,000
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2020-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2019-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	5,582,000	5,582,000
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	5,582,000	5,582,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	170,677,000	176,143,000
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	170,677,000	176,143,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	9,839,000	9,839,000
Edificios	39,936,000	40,301,000
Total terrenos y edificios	49,775,000	50,140,000
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	5,137,000	5,305,000
Total vehículos	5,137,000	5,305,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	30,195,000	31,517,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	57,390,000	47,653,000
Total de propiedades, planta y equipo	142,497,000	134,615,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	3,242,000	3,451,000
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de	0	0

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2020-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2019-12-31
explotación		
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	12,946,000	15,931,000
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	16,188,000	19,382,000
Crédito mercantil	3,646,000	3,646,000
Total activos intangibles y crédito mercantil	19,834,000	23,028,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	2,819,128,000	3,075,406,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	150,193,000	120,575,000
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	2,819,128,000	3,075,406,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	524,695,000	61,249,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	291,667,000	291,667,000
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	816,362,000	352,916,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	242,928,000	254,367,000
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	242,928,000	254,367,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	511,769,000	178,744,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	291,667,000	333,333,000
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	803,436,000	512,077,000

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2020-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2019-12-31
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	13,400,952,000	12,637,349,000
Pasivos	5,574,718,000	5,005,010,000
Activos (pasivos) netos	7,826,234,000	7,632,339,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	12,779,469,000	12,087,667,000
Pasivos circulantes	4,035,808,000	3,829,108,000
Activos (pasivos) circulantes netos	8,743,661,000	8,258,559,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2020-01-01 - 2020-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2019-01-01 - 2019-03-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]		
Ingresos [sinopsis]		
Servicios	0	0
Venta de bienes	1,932,409,000	1,838,516,000
Intereses	0	0
Regalías	0	0
Dividendos	0	0
Arrendamiento	193,000	299,000
Construcción	0	0
Otros ingresos	1,810,000	1,242,000
Total de ingresos	1,934,412,000	1,840,057,000
Ingresos financieros [sinopsis]		
Intereses ganados	9,925,000	17,703,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	75,043,000	3,686,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Otros ingresos financieros	815,000	1,717,000
Total de ingresos financieros	85,783,000	23,106,000
Gastos financieros [sinopsis]		
Intereses devengados a cargo	27,739,000	38,986,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	2,207,000	7,920,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Otros gastos financieros	5,611,000	4,981,000
Total de gastos financieros	35,557,000	51,887,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]		
Impuesto causado	0	0
Impuesto diferido	83,098,000	62,410,000
Total de Impuestos a la utilidad	83,098,000	62,410,000

[800500] Notas - Lista de notas

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

Las notas correspondientes se encuentran en el anexo [813000]

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

La Compañía enfrenta ciertos procedimientos legales que no se describen en el presente documento que son inherentes al curso normal de sus respectivos negocios. La administración de la Compañía considera que las obligaciones relacionadas con tales procedimientos no van a tener una repercusión adversa en su situación financiera o en los resultados de su operación.

La Compañía mantiene estimaciones contables con base a las NIIF que le son aplicables en lo referente a estimaciones de carácter laboral y fiscal, en términos comúnmente utilizados para dichas estimaciones.

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 31 de marzo del 2020 y son consistentes en políticas y

métodos contables con los cálculos utilizados en los estados financieros de diciembre de 2019, 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 31 de marzo del 2020 y son consistentes en políticas y métodos contables con los cálculos utilizados en los estados financieros de diciembre de 2019, salvo que alguna nota en particular exprese y describa la naturaleza y efectos del cambio.

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

Las notas correspondientes se encuentran en el anexo [813000]

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

Las notas correspondientes se encuentran en el anexo [813000]

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

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

Nota 4. EFECTIVO Y OTRAS DISPONIBILIDADES

Este rubro se integra como sigue:

		Mar. 2020	Dic. 2019
Inversiones temporales:	$	978,198	564,306
Saldos en cuentas disponibles a la vista		262,587	277,394
	$	1,240,785	841,700

Nota 5. POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA

Al cierre de cada ejercicio se tienen cuentas denominadas en dólares estadounidenses, valuados a los tipos de cambio de $ 24.2853 y $ 18.8727 para 2020 y 2019 respectivamente por US dólar, como sigue (valores nominales):

		Mar. 2020	Dic. 2019
Activo a corto y largo plazo	US$	14,217	16,506
Pasivo a corto y largo plazo		(5)	(40)
Posición neta activa (pasiva)		14,212	16,466
Equivalente en pesos mexicanos	$	345,148	310,751

Nota 6.DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES - NETO

Este rubro se integra de la siguiente forma:

		Mar. 2020	Dic. 2019
INFONAVIT	$	144,475	132,430

CONAVI		
Financiamiento directo a clientes	76,469	79,460
Instituciones de crédito	85,985	45,899
Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado	19,246	44,111
	326,175	301,900
Estimación para cuentas incobrables	(54,682)	(52,235)
	$ 271,493	249,665

Nota 7. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Este rubro se integra como sigue:

	Mar. 2020	Dic. 2019
Impuesto sobre la renta	$ 60,561	31,395
Impuesto al valor agregado	8,466	2,424
Subsidio para el empleo	40	58
	$ 69,067	33,877

Nota 8.INVENTARIOS

Este rubro se integra como sigue:

	Mar. 2020	Dic. 2019
Reserva territorial	$ 5’349,247	5’277,065
Terrenos	1’113,758	1’192,522
Obras en proceso	4’550,551	4’273,144
Anticipos a proveedores	142,121	170,775
	$ 11’155,677	10’913,506

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 9. INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO – NETO

Se integra de la manera siguiente:

		Mar. 2020	Dic. 2019
Terrenos	$	9,839	9,839
Edificios		48,154	48,154
Equipo de transporte		11,724	11,744
Muebles y enseres		98,120	96,631
Equipo de comunicación		18,689	16,857
Equipo de cómputo		40,992	39,857
Equipo telefónico		16,511	7,086
Otros activos		55,677	55,611
		289,867	275,927
Menos depreciación acumulada		(157,209)	(151,152)
		132,657	124,775
	$	142,497	134,615

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 10. INTANGIBLES Y OTROS ACTIVOS DIFERIDS - NETO

Este rubro se integra de la siguiente forma:

		Mar. 2020	Dic. 2019
Depósitos en garantía	$	5,169	5,435
Cargos diferidos – neto		17,249	19,382
Crédito mercantil		3,646	3,646
	$	26,064	38,725

Nota 11. PRÉSTAMOS BANCARIOS

Al 31 de Marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, se integran como sigue:

Mar. 2020	Dic. 2019

Banco Regional de Monterrey SA	$	278,253	200,000
Santander SA		8,333	14,583
BBVA SA		625,000	0
Actinver institución de banca múltiple		100,332	0
Sociedad Hipotecaria Federal		24,546	25,410
Total		1,036,464	239,993
Menos porción a largo plazo		511,769	178,744
Porción a corto plazo	$	524,695	61,249

Nota 12. DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de Marzo de 2020 y 31 diciembre de 2019, se integran como sigue:

		2020	2019
Pagarés suscritos a favor de diversas personas por la compra de terrenos con reserva de dominio, a diferentes vencimientos, denominados en moneda nacional	$	1,065,027	1,134,012
Menos porción a largo plazo		242,928	254,367
Porción a corto plazo	$	822,099	879,645

Nota 13. 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.

		2020	
	Prima de antigüedad	Indemnizaciones	Total
Obligaciones por beneficios definidos	$ (11,294)	(22,578)	(33,872)
(Pasivo)/activo neto proyectado	$ (11,294)	(22,578)	(33,872)
Tasas de descuento	7.85%	7.85%	
Tasas de incremento de sueldo	5.50%	5.50%	

La integración del pasivo laboral es como sigue:

		Maz. 2020	Dic. 2019
Prima de antigüedad	$	11,294	11,294
Indemnizaciones para retiro		22,578	22,578
Total pasivo	$	33,872	33,872

Nota 14. 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 Actinver y Banorte, 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 15. 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 16. 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:

		Mar. 2020	Dic. 2019
Inventarios	$	1’567,613	1’567,613
Estimación de cuentas de cobro dudoso		(48,919)	(48,919)
Pagos anticipados		43,977	43,977
Inmuebles, maquinaria y equipo neto		42,790	42,790
Provisiones de pasivo		(156,189)	(156,189)
Depósitos de clientes		(171,225)	(171,225)
Pérdidas fiscales por amortizar		(26,094)	(26,094)
Partidas temporales (netas)	$	1,251,953	1,251,953
I.S.R. al 30%	$	375,586	375,586
ISR Diferido de subsidiaria adquirida en el ejercicio			
(Aumento) disminución de impuestos diferidos ejercicios 2020 y 2019	$	83,098	183,051

Nota 17. CAPITAL SOCIAL, RESERVA LEGAL, UTILIDAD INTEGRAL E INTERÉS MINORITARIO

a) El capital social de la empresa está representado por 20’636,412 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 2019, mediante acuerdo de asamblea extraordinaria se autorizó un aumento de capital en su parte variable de 28,690 acciones con un valor nominal de $100 pesos cada una.

Conjuntamente al aumento de capital, se acordó el pago de una prima por suscripción de acciones por un importe de $ 5,257, a razón de $ 183.23 (Ciento ochenta y tres pesos 23/100 Moneda Nacional) por cada acción suscrita en 2019.

Todas las acciones están íntegramente suscritas y pagadas.

		Mar. 2020	Dic. 2019
Número de acciones		20’636,412	20’636,412
Valor nominal de las acciones (pesos mexicanos)	$	100	100
Importe del capital social que representan	$	2’063,641	2’063,641

b) En asamblea ordinaria de accionistas en 2019 se acordó incrementar la reserva legal en $40,579, así mismo se decretó un dividendo por un importe de $81,158 el cual fue pagado en el mes de mayo del 2019.

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 2020 no se registró la cantidad alguna por este concepto

Nota 18. ENTORNO FISCAL

IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR)

En 2020 y 2019 algunas subsidiarias causaron este impuesto a tasa del 30% sobre su resultado fiscal.

Al 31 de Marzo de 2020, 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 $ 26,094.

.

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 19. CAMBIOS FISCALES PARA 2020

Previo al cierre y durante el año 2019, se dieron a conocer diversas modificaciones a las leyes fiscales, entre las cuales, destacan las siguientes:

Ley de ingresos de la federación

Reducción de sanciones:
Se reduce del 50% al 40% de las multas antes de que se notifique la resolución que determine el monto de las obligaciones omitidas.

Donación de bienes básicos
Se elimina el estímulo fiscal a los contribuyentes que entreguen en donación bienes básicos para la subsistencia humana en materia de alimentación y salud a instituciones autorizadas para recibir donativos deducibles

Incorporación a otras disposiciones
Se eliminan diversos estímulos y definiciones para incorporarlos en las disposiciones fiscales de cada caso en particular, como sigue:

a) El estímulo fiscal de disminuir la PTU pagada en el ejercicio en pagos provisionales de ISR para incorporarse a la mecánica de determinación que establece al artículo 14 de la Ley.

b) Se incorpora a la ley de ISR el estímulo fiscal de contribuyentes que emplean personas con discapacidad.

c) Al adicionarse a las disposiciones fiscales de IVA e ISR de personas morales obligadas a retener dichos impuestos la opción de no proporcionar la constancia de retención.

Intereses bancarios y bursátiles
La tasa de retención de ISR sobre intereses bancarios y bursátiles se incrementa del 1.04% al 1.45%.

Declaración trimestral de operaciones relevantes
Se incorpora al Código Fiscal de la Federación la obligación de declarar las operaciones consideradas relevantes.

Compensación universal
En congruencia a la incorporación en la Ley del IVA y Código Fiscal de la Federación, se elimina la compensación universal.

Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Se establecen modificaciones con el propósito de implementar y adoptar ciertas medidas señaladas en el proyecto contra la Erosión de la Base Imponible y Traslado de Beneficios (Base Erosion and Profit Shifting, BESP por sus siglas en inglés).

Establecimiento permanente, actualización del concepto

Se realizan modificaciones para ampliar los supuestos bajo los cuales se constituye un establecimiento permanente en México.
Se establece que cuando un residente en el extranjero actúe en el país a través de una persona distinta de un agente independiente, se considerara que existe establecimiento permanente si dicha persona desempeña y concluye habitualmente contratos.
Se amplía la posibilidad de que las autoridades estimen que un agente independiente no actué en un marco ordinario a casos no previstos de manera expresa en la ley, y establece presunción de que una persona física o moral no es un agente independiente.
Se precisa que las actividades que históricamente han sido excepciones a la constitución de un establecimiento permanente, ahora tendrán carácter preparatorio para las actividades del residente en el extranjero.

Requisitos de las deducciones

Se adiciona al artículo 27 el cumplimiento en materia de retenciones en demás de otras disposiciones fiscales, se elimina el requisito de la subcontratación laboral y se agrega de forma específica la retención de impuesto al valor agregado.

De los gastos no deducibles

Los pagos realizados a partes relacionadas o a través de un acuerdo estructurado, cuando los ingresos de su contraparte estén sujetos a regímenes fiscales preferentes.
Esta fracción también será aplicable cuando el pago no se considere un ingreso sujeto a un régimen fiscal preferente.

Los pagos que efectúe el contribuyente que también sean deducibles para un miembro del mismo grupo, o para el mismo contribuyente en un país o jurisdicción en donde también sea considerado residente fiscal.

Se elimina la fracción de otros pagos al extranjero y se adiciona la no deducción de los intereses netos del ejercicio que excedan del monto que resulte de multiplicar la utilidad fiscal ajustada por el 30%. Esta fracción solo será aplicable a los contribuyentes cuyos intereses devengados durante el ejercicio que deriven de sus deudas excedan de $20, 000,000.00.

Ajuste anual por inflación

Para efectos de ajuste anual por inflación no se considerarán deudas las originadas por partidas no deducibles, los pagos de impuestos y cuotas a cargo de terceros, los incrementos a reservas complementarias de activos o pasivos, las reservas de pagos al personal y las que provengan de intereses sobre y las que excedan de la utilidad fiscal ajustada por el 30%.

Ingresos sujetos a regímenes fiscales preferentes de entidades extranjeras controladas

Se modifican las reglas aplicables a los ingresos que obtiene una entidad residente en el extranjero, que sea controlada por un residente en México, y este sujeto a un régimen fiscal preferente. Se considera que los ingresos están sujetos a regímenes fiscales preferentes cuando no están gravados en el extranjero.

Ley del Impuesto al Valor Agregado

Retención 6% de IVA.

Se eliminan las obligaciones derivadas de la subcontratación laboral y se incorpora la retención del 6% por el personal que desempeñe sus funciones en las instalaciones del contratante o de una parte relacionada de éste, o incluso fuera de éstas, estén o no bajo la dirección, supervisión, coordinación o dependencia del contratante, independientemente de la denominación que se le dé a la obligación contractual.

Operaciones de comercio electrónico.

Se modifica el artículo 1° y artículo 5 fracción IV de la ley para incorporar en la ley el capítulo III Bis (artículos 18-B a 18-M) para considerar como prestados en territorio nacional las operaciones en comercio electrónicos de bienes y servicios prestados en México por residentes en el extranjero sin establecimiento permanente.

Código Fiscal de la Federación

Razón de negocio

Se incorpora el artículo 5-A para otorgar facultades a la autoridad cuestionar la realización de los actos del contribuyente para determinar a su juicio si existe o no razón de negocio, que en su caso, generen un beneficio fiscal de forma directa o indirecta, como eliminación, reducción o diferimiento de una contribución a través de deducciones, exenciones, no sujeciones, no reconocimiento de ganancias o pérdidas acumulables, ajuste a ausencia de estos en la base, acreditamientos, cambios de régimen, etc.

Mayor restricción a la obtención de firma electrónica.

Se concede a la autoridad de antes de emitir los archivos electrónicos verificar la autenticidad del domicilio y situación fiscal del contribuyente, así mismo, se concede la atribución de negar la emisión de dichos archivos.

Ampliación de causales para restringir y renovar sellos digitales

Se incrementan los supuestos legales para que proceda, primero la restricción del uso de los sellos y posteriormente, su cancelación, tales como; no estar en tiempo (un mes) de presentar su declaración anual, dejar de presentar pagos provisionales o definitivos, se trate de efos o edos, etc.

Buzón tributario

Se eleva a grado de infracción el no proporcionar los datos necesarios para habilitar el buzón tributario o señalarlos de forma indebida, con multa de $ 3 080 a $ 9 250. Cuando el contribuyente no habilite el buzón tributario, se entenderá que se opone a las notificaciones.

Responsabilidad solidaria

Se establecen más supuestos para la procedencia de la responsabilidad solidaria de síndicos y liquidadores, administrador único, administrador general, director general, gerente general, las relacionadas con los datos del RFC, los efos o edos y por la trasmisión indebida de pérdidas fiscales.

Nota 20. NUEVAS NORMAS EMITIDAS POR EL IASB

Las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones que serán de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 1º de enero de 2019 son:

NIIF 17 - Contratos de seguros

La normatividad actual NIIF 4 permite, como opción, la aplicación de las políticas contables locales, evitando que existan impactos significativos en el proceso de adopción de las NIIF.

Con los nuevos cambios introducidos por la nueva norma se presentan nuevos retos como la implementación de un solo estándar contable para medir las reservas utilizando bien sea un modelo general o simplificado, con efectos no solamente en los resultados sino también en la presentación, revelaciones financieras, organización en sus procesos, controles y sistemas.

De acuerdo con lo anterior, el IASB (Comité de Normas Internacionales de Contabilidad, por sus siglas en inglés) emitió la NIIF 17, una nueva norma contable integral para contratos de seguros, la cual comprende el reconocimiento, medición, presentación y revelación.
El modelo de la NIIF 17 combina la medición del balance actual de pasivos de contratos de seguros con el reconocimiento de la utilidad durante el periodo en que los servicios son proporcionados.

Ciertos cambios en estimaciones de flujos de efectivo futuros y el ajuste por riesgo también son

reconocidos a través del periodo en que los servicios son proporcionados.

Las entidades tendrán la opción de presentar el efecto de los cambios en las tasas de descuento, ya sea en el estado de resultados o en los Otros Resultados Integrales (ORI).

Para el reconocimiento de ingresos se debe tener en cuenta que éstos se derivan del PCR (Pasivo por Cobertura Remanente) para cada periodo de reporte y se debe tener en cuenta:

a) Reclamación de seguros y gastos
b) Ajuste de riesgo
c) Distribución del MSC (Margen de Servicio Contractual)
d) Flujo de caja

La NIIF 17 será efectiva para periodos anuales de reporte que comienzan el 1 de enero de 2021, o posteriores, aunque su adopción anticipada es permitida.

Modificación a la NIIF 3 Definición de negocio

Con esta modificación el IASB introduce aclaraciones a la definición de negocio de la NIIF 3 con el objeto de facilitar su identificación en el marco de una combinación de negocios, o si por el contrario, se trata de una adquisición de un conjunto de activos.

De acuerdo con las modificaciones introducidas, para que un conjunto integrado de actividades y activos pueda ser considerado un negocio debe incluir, como mínimo, unos inputs y un proceso sustantivo que, conjuntamente, contribuyan de forma significativa en la capacidad de la entidad de proporcionar unos outputs.

El IASB aclara que la existencia de outputs, presentes en la mayoría de los negocios, no son en si mismos suficientes para determinar que un conjunto integrado de actividades y activos sea un negocio.

La entidad debe demostrar que ha adquirido, ambos, unos inputs y un proceso sustantivo.

La calificación de un proceso como sustantivo dependerá de la existencia de outputs a la fecha de adquisición. En ausencia de outputs, un proceso es considerado sustantivo si: (a) es fundamental para que la entidad pueda desarrollar o convertir en outputs los inputs adquiridos, y (b) entre los inputs adquiridos se incluyen los trabajadores con las habilidades o experiencia necesaria para desempeñar ese proceso.

Para los conjuntos de actividades y activos para los que existen outputs a la fecha de adquisición, un proceso es sustantivo si: (a) es fundamental para seguir produciendo, y además entre

los inputs adquiridos se incluyen trabajadores con habilidades o experiencia necesaria para desempeñar el proceso, o (b) contribuye a la capacidad de seguir produciendo y es considerado único, escaso o no puede ser reemplazado sin coste, esfuerzo o retraso significativo en la capacidad de producción.

En relación con los outputs, el IASB acota su definición a los bienes y servicios proporcionados a los clientes, eliminando las referencias a las reducciones de costes u otros beneficios económicos como rentabilidad en forma de dividendos.

La modificación introduce un test opcional de "concentración" para evaluar simplificadamente si un conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio. En este sentido, no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un único activo identificable o en un grupo de activos identificables similares.

La modificación es efectiva para combinaciones de negocios o adquisiciones de activos que se produzcan en períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 Definición de “materialidad”

Esta modificación clarifica la definición de “material” para facilitar su comprensión, ya que algunas entidades han tenido dificultades para evaluar si determinada información era material y si, por tanto, la misma debía ser desglosada en los estados financieros.

La definición de material en la NIC 1 ha sido sustituida:

Definición antigua - Las omisiones de información o inexactitudes son materiales o tienen importancia relativa si pueden, individualmente o en su conjunto, influir en las decisiones económicas tomadas por los usuarios de la información sobre la base de los estados financieros.

Definición nueva – La información es material si razonablemente podría esperarse que su omisión, inexactitud u ocultación podría influir en las decisiones que los usuarios principales de la información financiera tomarán sobre la base de los estados financieros.

El cambio más significativo entre ambas definiciones es el uso de “razonablemente podría esperarse que influyese” en lugar del anterior “pueden influir”, además de la introducción del concepto de “ocultación”.

La definición de “material” en la NIC 8 se sustituye por una referencia a la NIC 1. Además, para asegurar la consistencia, el IASB ha modificado el resto de normas afectadas.

Esta modificación será efectiva para los periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida, y con aplicación prospectiva obligatoria.

Nota 21. HECHOS POSTERIORES

Pandemia de Coronavirus (COVID-19)

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, el entorno económico está siendo afectado por la Pandemia de Coronavirus (COVID-19), cuyo contagio va en aumento, situación que hace prevenir escenarios futuros que pueden incrementar los riesgos operativos y financieros de la Compañía, y consecuentemente, en la operación y en los resultados financieros de la misma. En previsión de lo anterior, la Administración está diseñando esquemas de protección de su liquidez, solvencia y estabilidad, que en conjunto con los modelos de protección que al respecto emitan las autoridades gubernamentales, regulatorias y financieras, se estima que se podrá mantener una actitud defensiva para mitigar la posible reducción de las ventas y de las ganancias, así evitar deterioro de los activos de la Compañía. A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía se encuentra en proceso de evaluar y determinar los efectos de esta condición en su información financiera.

Nota 22. 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 8 de Abril de 2020, por el Ing. Jesús Miguel Sandoval Armenta, en su carácter de Director General de la empresa.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Sin sucesos o transacciones significativas de parte de la emisora.

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. Operaciones por reestructura accionaria en Subsidiarias

a) Fusión de Subsidiarias

Con fecha **31 de Octubre de 2019**, dos de sus filiales, **Inmobiliaria Chihuahua Oriente, S.A. de C.V**. y **Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.** celebraron Asambleas General Extraordinaria de Accionistas, mediante la cual se acordó la fusión de **Inmobiliaria Chihuahua Oriente, S.A. de C.V**. y **Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.** Mediante esta fusión **Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.** subsiste como sociedad fusionante y la otra compañía se extingue legalmente.

La fusión surtió efectos legales a partir del **31 de Octubre de 2019**, fecha en que el acuerdo de fusión fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

Enseguida se presenta el balance general y estado de resultados condensados de las compañías fusionadas, con cifras al **31 de Octubre de 2019**.

Inmobiliaria Chihuahua Oriente, S.A. de C.V. CIFRAS AL 31 DE OCTUBRE DE 2019	**Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.** CIFRAS AL 31 DE OCTUBRE DE 2019	**Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.**

	PREVIO FUSION	PREVIO FUSION	**RESULTANTE FUSION**
A C T I V O			
Activo a corto plazo:			
Caja	-	58	58
Bancos	28	95,350	95,378
Inversiones en valores	-	321,456	321,456
Cuentas por cobrar	57	1,537,198	1,515,499
IVA pendiente de acreditar	-	3,120	3,120
Inventarios	675,865	8,677,205	9,353,070
Pagos anticipados	15	103,074	103,089
Otros activos	-	7,339	7,389
Total activo a corto plazo	675,965	10,744,800	11,399,059
Activo a largo plazo:			
Propiedades y equipo-Neto	-	19,459	19,459
Inversiones en acciones	-	701,672	4,165
ISR diferido	43,908	-	43,908
Total activo a largo plazo	43,908	721,131	67,532

Suma Activo:	$	**719,873**	**11,465,931**	**11,466,591**
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE				
Pasivo a corto plazo:				
Préstamos bancarios		-	35,092	35,092
Proveedores		-	2,232,640	2,232,640
Cuentas por pagar		22,366	1,545,412	1,546,022
Impuestos por pagar		-	18,906	18,906
IVA trasladado no cobrado		-	40,734	40,734
				-
Total pasivo a corto plazo	$	22,366	3,872,784	3,873,394
Pasivo a largo plazo:				
Préstamos bancarios		-	200,369	200,369
Cuentas por pagar		-	282,932	282,932
Impuesto diferido		-	329,681	329,681
Exceso valor costo subsidiarias		-	473,454	473,454
Total pasivo a largo plazo		-	1,286,436	1,286,436
Total pasivo		22,366	5,159,220	5,159,830

Capital Contable:

Capital social	178,031	554,960	555,010
Prima por aportación de capital	476,778	145,686	145,686
Reserva legal	594	57,896	57,896
Resultados de ejercicios anteriores	42,192	4,732,555	4,732,555
Resultado del ejercicio	(88)	815,614	815,614
Total capital contable	697,507	6,306,711	6,306,761.00
Suma pasivo más capital contable: $	**719,873**	**11,465,931**	**11,466,591**

Los activos, pasivos y patrimonio de las compañías fusionadas, se incorporaron a la fusionante al valor en libros a la fecha de la fusión, por lo que la fusionante asume todas las obligaciones y pasivos de las fusionadas, sin reserva ni limitación alguna; asimismo, todos los activos, acciones y derechos de las fusionadas pasaron a formar parte del patrimonio de la fusionante.

Al consumarse la fusión, el capital social de la fusionante asciende a $ 555,010 millones de pesos y se integra por **50,000** acciones representativas del capital social fijo y **554, 960,157** acciones representativas de capital social variable. La totalidad de las acciones han sido íntegramente suscritas y pagadas, son ordinarias y nominativas y tienen un valor nominal de $ **1 peso.**

.1

Al **31 de Octubre de 2019**, fecha efectiva de la fusión, la estructura accionaria de la sociedad fusionante se integraba de la siguiente manera

ACCIONISTAS	CAPITAL FIJO SERIE A	CAPITAL VARIABLE SERIE B	CAPITAL SOCIAL

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. R.F.C. IRU-800528-IN3	47	547’342	$547’389
GRUPO RUBA, S.A. DE C.V. R.F.C. GRU-960411-RYA	3	7’618	$7’621
TOTAL	**50**	**554’960**	**$555’010**

b) Escisión de Subsidiarias

Con fecha **23 de Diciembre de 2019**, la compañía subsidiaria celebró una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, mediante la cual se acordó la escisión de **Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.** Mediante la escisión nace **Desarrollos Tulkarem, S.A. de C.V y Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.** subsiste como sociedad escindente.

La escisión surtió efectos legales a partir del **23 de Diciembre de 2019**, fecha en que el acuerdo de escisión fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

Enseguida se presenta el balance general y estado de resultados condensados de las compañías escindidas, con cifras al **23 de Diciembre de 2019**.

Los activos, pasivos y patrimonio de la compañía escindida, se desincorporaron de la escindente al valor en libros a la fecha de la escisión, por lo que la escindida asume todas las obligaciones y pasivos de las escindente, sin reserva ni limitación alguna; asimismo, solo los activos, acciones y derechos mencionados en el balance de escisión pasaron a formar parte del patrimonio de la escindida.

Al consumarse la escisión, el capital social de la escindente asciende a **$ 554’960,157** de pesos y se integra por **50,000** acciones representativas del capital social fijo y **554, 910,157** acciones representativas de capital social variable. La totalidad de las acciones han sido íntegramente suscritas y pagadas, son ordinarias y nominativas y tienen un valor nominal de $ **1 peso.**

Al consumarse la escisión, el capital social de la escindida asciende a $ 50,000 pesos y se integra por **50,000** acciones representativas del capital social fijo. La totalidad de las acciones han sido íntegramente suscritas y pagadas, son ordinarias y nominativas y tienen un valor nominal de $ **1 peso.**

.1

Al **23 de Diciembre de 2019**, fecha efectiva de la escisión, la estructura accionaria de la sociedad escindente se integraba de la siguiente manera

ACCIONISTAS	***CAPITAL FIJO***	***CAPITAL VARIABLE***	***CAPITAL SOCIAL***	**%**
	SERIE A	***SERIE B***		
INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. *R.F.C. IRU-800528-IN3*	*47*	*547´293*	*$547´340*	98.63%
GRUPO RUBA, S.A. DE C.V. *R.F.C. GRU-960411-RYA*	*3*	*7´617*	*$7´620*	1.37%
TOTAL	***50***	***554´910***	***$554´960***	**100%**

Al **23 de Diciembre de 2019**, fecha efectiva de la escisión, la estructura accionaria de la sociedad escindida se integraba de la siguiente manera

ACCIONISTAS	**ACCIONES CAPITAL FIJO**	**CAPITAL SOCIAL**	**%**
INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. R.F.C. IRU-800528-IN3	49	$49	98.63%
GRUPO RUBA, S.A. DE C.V. R.F.C. GRU-960411-RYA	1	1	1.37%
TOTAL	**50**	**$50**	**100%**

Esta Fusión y Escisión se realizó para mejorar la estructura corporativa del grupo y no tienen efectos en la información financiera consolidada del grupo.

Nota 3. 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 31 de Marzo de 2020 y son consistentes en políticas y métodos contables con los cálculos utilizados en los estados financieros de diciembre de 2019, 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) APLICACIÓN DE LAS NORMAS INCORPORADAS A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2019

NIIF 16, Arrendamientos

Para quien reporta deberá reconocer, medir, presentar y revelar todo lo relacionado con sus arrendamientos. El estándar determina un solo modelo de contabilidad del arrendamiento, requiriendo que éste reconozca activos y pasivos para todos los arrendamientos, a menos que el término del arrendamiento sea inferior a doce meses, o el activo asociado tenga un valor no significativo.

Los principales cambios introducidos son:

a) Elimina la clasificación de arrendamientos, tanto operativos como financieros.
b) Todos los arrendamientos serán tratados de la misma manera, como si fueran financieros.
c) Los arrendamientos serán capitalizados a través del reconocimiento del valor presente de

los pagos, y presentando los primeros bien sea como bienes arrendados (derecho al uso de los activos), como propiedad planta y equipo.

Si los pagos son hechos de acuerdo con un plan, la Compañía deberá reconocer un pasivo financiero.

Interpretaciones

CINIIF 23, Incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos

La interpretación aborda la determinación de la utilidad sujeta a impuestos (pérdida tributaria), bases tributarias, pérdidas tributarias no usadas, créditos tributarios no usados y tarifas tributarias, cuando haya incertidumbre acerca del tratamiento del impuesto por los ingresos según la NIC 12. Específicamente considera:

a) Si los tratamientos tributarios deber ser considerados colectivamente;
b) Los supuestos de los exámenes que realizan las autoridades tributarias;
c) La determinación de la utilidad sujeta a impuestos (pérdida tributaria);
d) Bases tributarias, pérdidas tributarias no usadas, créditos tributarios no usados y tarifas tributarias;
e) El efecto de los cambios en los hechos y circunstancias.

Enmiendas

NIC 12, Impuestos a las ganancias

Se aclara que las entidades tienen que valorar si es probable que la autoridad tributaria (con conocimiento pleno de toda la información relevante) aceptara un tratamiento tributario incierto usado en las declaraciones tributarias. Si es así, la contabilidad tributaria debe ser consistente con ese tratamiento. Si no, el efecto de la incertidumbre debe ser reflejado en la contabilidad tributaria aplicada (aplicando cualquier enfoque entre ‘cantidad más probable’ o ‘valor esperado’ que se espere prediga de mejor manera la solución de la incertidumbre).

NIC 19, Beneficio a los empleados

Cuando ocurre una enmienda o recorte del plan el costo del servicio corriente y el interés neto por lo restante del período anual son calculados usando supuestos actualizados.

NIC 23, Costos por préstamos para capitalización

Se aclara que cuando el activo que califique esté listo para el uso que se tiene la intención darle o para la venta, la Compañía trata cualquier préstamo pendiente para obtener ese activo que califique como parte de los préstamos generales.

NIIF 3, Combinación de negocios – Intereses previamente establecidos en una operación conjunta (mejoramientos anuales – ciclo 2015-2017)

Cuando una entidad obtiene el control de una operación conjunta que es un negocio, cualquier interés previamente tenido es remedido.

NIIF 9 Instrumentos financieros – Características de pago por anticipado con compensación negativa.

Extiende la medición a costo amortizado a algunos activos financieros pagables por anticipado con la así denominada compensación negativa.

NIIF 11 Operación conjunta – Interés previamente establecido en una operación conjunta (mejoramientos anuales – ciclo 2015-2017)

Cuando una entidad obtiene control conjunto de una operación conjunta que es un negocio, y cualquier interés previamente tenido en esa operación que no es remedido.

NIC 28, Intereses de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos

Se emite para aclarar que la NIIF 9, incluyendo sus requerimientos de deterioro, aplica a los intereses de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos que hacen parte de la inversión neta de la Compañía en estas entidades donde se invierte.

NIIF 10, Estados financieros consolidados y la NIC 28 Inversiones en asociadas

Se aclara el tratamiento de la venta o contribución de activos de un inversionista a su asociada o negocio conjunto. La fecha efectiva de aplicación aún no ha sido establecida, sin embargo, la aplicación anticipada es permitida.

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún efecto en los estados financieros de la Compañía.

d) 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%
Servicios Proseem, S.A. de C.V.	100%
Desarrollos Tulkarem, S.A. de C.V.	100%
Ruba Investment, INC. (subsidiaria de Grupo Ruba, S.A. de C.V.)	100%

En el ejercicio 2019 se constituyó la empresa Desarrollos Tulkarem, 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.

e) 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.

f) 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.

g) 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.

h) 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.

i) 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%

j) 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.

k) 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).

l) 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"*

m) 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 g) de esta nota.

n) 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 16 se informa sobre el efecto que se llevó a resultados; su efecto acumulado se muestra en la misma nota.

o) 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".*

p) 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.

q) 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.

r) RECONOCIMIENTO DE LOS INGRESOS - Ingresos por ventas de casas-habitación. Los ingresos de la compañía por enajenación de viviendas se registran una vez que se ha firmado la escritura pública de la vivienda, cualquiera que sea la fuente de financiamiento de la operación y de cualquier segmento**.**

Otros ingresos **–** los ingresos por arrendamiento y otros ingresos se reconocen conforme se devengan

Dividendos pagados, acciones ordinarias

0

Dividendos pagados, otras acciones

0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0.0

Dividendos pagados, otras acciones por acción

0.0