

Información Financiera Trimestral

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

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

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

A pesar de que la economía no está creciendo y que los organismo públicos de vivienda han reducido su operación, a agosto de 2019 la vivienda de segmentos de ingresos medios y altos financiada con recursos privados continua impulsando el dinamismo de la industria.

En línea con lo anterior, al tercer trimestre de 2019 Ruba continuó incrementando sus ingresos en los segmentos de alto valor lo cual se tradujo en un sólido desempeño operativo con importantes crecimientos en el precio promedio de venta de +21%, +4% en ingresos,+15% en utilidad antes de impuestos y +10% en Ebitda. Por su parte, el balance muestra una posición financiera sólida, más capitalizada, con un ciclo de capital de trabajo estable y un flujo de efectivo positivo durante los últimos 12 meses.

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

Ruba tiene su sede en Ciudad Juárez, Chihuahua, actualmente es considerada una de las 3 desarrolladoras de vivienda más importante del país, cuenta con más de 39 años de experiencia 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 1,181 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 75% de los créditos hipotecarios del país, al cierre de diciembre del 2018 Ruba se colocó en el 4to lugar nacional en el INFONAVIT y en el 4to lugar nacional en el FOVISSSTE.

Por su buena solidez financiera, una favorable expectativa de crecimiento y la consistencia de su estrategia financiera prudente, Ruba cuenta con la más alta calificación de calidad crediticia de la industria. En abril 2019 Standard & Poor's subió su calificación de A flat a A+ (plus) con perspectiva estable y en junio 2019 Fitch Ratings ratificó la calificación crediticia de Ruba de A+ (plus) con perspectiva estable.

En la parte laboral, cabe destacar que en 2019 y por 15va ocasión, el Great Place to Work Institute calificó a Ruba en el ranking de las 100 mejores Empresas para Trabajar en México, obteniendo la posición 3 dentro de la categoría de 500 a 5,000 colaboradores, escalando 15 sitios en comparación del año pasado.

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.

En 2018 Ruba obtuvo 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 y con 1 año de gestión revisada. El objetivo del Distintivo ESR es acreditar y reconocer a las empresas líderes por su empeño de aportar valor social a su operación ante sus públicos de interés.

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

Ruba tiene como objetivo para el 2019:

- Adoptar una política prudente, moderando los niveles de inventarios, generando flujos positivos y buscando un crecimiento a través del logro de eficiencias.
 - Continuar con la institucionalización de la empresa.
 - Incrementar en todas las plazas nuestra participación de Vivienda Media y Residencial.
 - Que la calidad de nuestro producto sea nuestra principal ventaja competitiva.
-

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]

Ruba mantiene su estrategia enfocada en mejorar sus márgenes por medio de mayores ingresos en los segmentos de mayor valor complementado con un buen control del costo de producción, del gasto operativo y del costo financiero, lo cual le dió buenos resultados financieros durante los primeros tres trimestres de 2019 con incrementos de +21% en precio promedio de venta, +4% en ingresos, +8% en la utilidad bruta, +11% en utilidad operativa, +10% en Ebitda y +15% en la utilidad antes de impuestos. Por su parte, también los márgenes tuvieron un buen desempeño, en donde el margen bruto creció +1 punto porcentual (PP), el margen operativo y el margen Ebitda crecieron +0.9 PP y el margen antes de impuestos mejoró +1.2 PP.

De enero a septiembre de 2019 Ruba logró escriturar 6,708 viviendas, 1,148 unidades menos que el mismo periodo del 2018, esto con una participación mayor de vivienda media y residencial que se tradujo en un crecimiento en el precio promedio de venta del +21% y de +4% en los ingresos.

Durante este mismo periodo el 48% las viviendas escrituradas fueron de interés social y representaron el 22% de los ingresos, mientras que la vivienda media y residencial con el 52% de las unidades generó el 78% de los ingresos. Por su parte, en el mismo periodo de 2018, las unidades y los ingresos por segmentos fueron 56% y 28% en interés social y 44% y 72% en media y residencial, respectivamente.

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

Ruba reporta al tercer trimestre del 2019 un balance sólido, comparado con diciembre de 2018 mejoró su nivel de capitalización en 1 PP al pasar de 60% a 61%, el activo total creció +7% y el pasivo total y el capital aumentaron +6% y +7%, respectivamente

Al cierre de septiembre de 2019 ruba contaba con \$12 mil millones de activo total, de los cuales 61% estaban financiados con capital propio y el restante 39% con deuda.

Sus principales activos son su inventario con 85% del total, su caja con el 6% y sus cuentas por cobrar a clientes con el 3%. Por su parte, el pasivo es fundamentalmente para financiar los inventarios y está integrado 63% de proveedores, 19% de deuda con costo y 18% de otros pasivos sin costo.

Al cierre de septiembre de 2019 el ciclo de capital de trabajo fue de 427 días y se mantiene consistente al compararlo con los 404 días registrados al cierre de diciembre de 2018.

Por su parte el flujo de efectivo indirecto muestra que el año en curso lo iniciamos con una caja de \$1,137 millones, más los recursos generados por la operación y el financiamiento por \$1,338 millones y menos las aplicaciones para fondar la operación y actividades de financiamiento por \$1,755 millones, dieron como resultado que al 30 de septiembre del 2019 la Emisora cerrara con un saldo en caja de \$720 millones.

El 70% de los recursos provinieron del flujo del resultado de la operación, y el 91% de las aplicaciones fueron para inventarios por \$909 millones, pago de otras cuentas x pagar por \$120

millones, inversiones permanentes por \$173 millones, amortizaciones de deuda con costo \$307 millones y pagos de dividendos por \$81 millones.

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		
	sep-19	dic-18
ROE UDM	12.1%	13.3%
Activo total a Capital contable	1.65	1.66
Ventas a Activo total	0.71	0.74
Margen Neto	9.3%	9.6%
Rotación de Cartera	15	14
Rotación de inventarios	584	542
Rotación de proveedores	172	152
Ciclo de Capital de trabajo	427	404
Índice de liquidez	3.44	3.63
Pasivo a Activo total	0.39	0.40
Capital a Activo total	0.61	0.60
DCC a Ebitda	0.75	1.07

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	RUBA
Periodo cubierto por los estados financieros:	2019-01-01 al 2019-09-30
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2019-09-30
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	RUBA
Descripción de la moneda de presentación:	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	-3
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	3
Tipo de emisora:	ICS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

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

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, o bien IFRS por sus siglas en inglés) y sus modificaciones e interpretaciones emitidas por la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en vigor al 30 de septiembre del 2019 y son consistentes en políticas y métodos contables con los cálculos utilizados en los estados financieros de diciembre de 2018, salvo que alguna nota en particular exprese y describa la naturaleza y efectos del cambio.

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	720,172,000	1,136,810,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	369,268,000	320,972,000
Impuestos por recuperar	113,227,000	43,612,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	10,409,262,000	9,500,574,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	34,832,000	17,999,000
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	11,646,761,000	11,019,967,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	11,646,761,000	11,019,967,000
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	192,078,000	82,127,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	178,049,000	114,374,000
Propiedades, planta y equipo	132,493,000	125,171,000
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	21,232,000	29,872,000
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	5,380,000	5,207,000
Total de activos no circulantes	538,460,000	365,979,000
Total de activos	12,185,221,000	11,385,946,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	2,746,606,000	2,407,547,000
Impuestos por pagar a corto plazo	10,746,000	110,573,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	297,499,000	225,278,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	170,915,000	191,154,000
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	161,643,000	100,731,000
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	161,643,000	100,731,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	3,387,409,000	3,035,283,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	3,387,409,000	3,035,283,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	314,151,000	254,199,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	628,421,000	1,007,871,000
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	30,479,000	30,479,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	30,479,000	30,479,000
Pasivo por impuestos diferidos	443,327,000	191,405,000
Total de pasivos a Largo plazo	1,416,378,000	1,483,954,000
Total pasivos	4,803,787,000	4,519,237,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	2,096,458,000	2,093,589,000
Prima en emisión de acciones	66,543,000	61,286,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	5,218,433,000	4,711,834,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	7,381,434,000	6,866,709,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	7,381,434,000	6,866,709,000
Total de capital contable y pasivos	12,185,221,000	11,385,946,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-09-30	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Actual 2019-07-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Anterior 2018-07-01 - 2018-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	6,350,965,000	6,120,496,000	2,279,574,000	2,223,717,000
Costo de ventas	4,652,358,000	4,545,530,000	1,661,789,000	1,630,127,000
Utilidad bruta	1,698,607,000	1,574,966,000	617,785,000	593,590,000
Gastos de venta	268,002,000	259,283,000	96,266,000	95,010,000
Gastos de administración	546,368,000	519,382,000	196,602,000	185,055,000
Otros ingresos	28,919,000	12,998,000	5,046,000	6,200,000
Otros gastos	18,069,000	1,687,000	496,000	156,000
Utilidad (pérdida) de operación	895,087,000	807,612,000	329,467,000	319,569,000
Ingresos financieros	83,050,000	86,866,000	33,910,000	24,361,000
Gastos financieros	138,486,000	161,226,000	41,696,000	64,166,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	839,651,000	733,252,000	321,681,000	279,764,000
Impuestos a la utilidad	251,894,000	91,807,000	96,502,000	33,355,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	587,757,000	641,445,000	225,179,000	246,409,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	587,757,000	641,445,000	225,179,000	246,409,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	587,757,000	0	225,179,000	246,409,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	641,445,000	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]				
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	28.48	31.13	10.91	11.96
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	28.48	31.13	10.91	11.96
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	28.48	31.13	10.91	11.96
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	28.48	31.13	10.91	11.96

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-09-30	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Actual 2019-07-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Anterior 2018-07-01 - 2018-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	587,757,000	641,445,000	225,179,000	246,409,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-09-30	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Actual 2019-07-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Anterior 2018-07-01 - 2018-09-30
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	587,757,000	641,445,000	225,179,000	246,409,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	587,757,000	641,445,000	225,179,000	246,409,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-09-30	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	587,757,000	641,445,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	251,922,000	91,807,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
+ Gastos de depreciación y amortización	23,175,000	25,311,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	67,979,000	90,699,000
+ (-) 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	(908,688,000)	(695,453,000)
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(55,363,000)	(78,450,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(86,448,000)	(29,087,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	399,011,000	(499,144,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(120,066,000)	(29,194,000)
+ 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)	(428,478,000)	(1,123,511,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	159,279,000	(482,066,000)
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	(94,751,000)	(92,029,000)
+ Intereses recibidos	(46,805,000)	(42,800,000)
+ (-) 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	207,225,000	(432,837,000)
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	63,675,000	69,950,000
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	21,857,000	25,762,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	5,641,000
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior
	2019-01-01 - 2019-09-30	2018-01-01 - 2018-09-30
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	94,751,000	92,029,000
+ Intereses cobrados	46,805,000	42,800,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(173,000)	(1,394,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(133,651,000)	(151,976,000)
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	8,126,000	3,437,000
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	109,951,000	6,494,000
+ Importes procedentes de préstamos	0	66,108,000
- Reembolsos de préstamos	307,229,000	0
- 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	81,158,000	68,814,000
- 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	(490,212,000)	(5,763,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(416,638,000)	(590,576,000)
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	(416,638,000)	(590,576,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	720,172,000	971,424,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	1,136,810,000	1,562,000,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
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	587,757,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	587,757,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	2,869,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	81,158,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	5,257,000	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	2,869,000	5,257,000	0	506,599,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	2,096,458,000	66,543,000	0	5,218,433,000	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]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para 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]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
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	587,757,000	0	587,757,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	587,757,000	0	587,757,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	2,869,000	0	2,869,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	81,158,000	0	81,158,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	5,257,000	0	5,257,000
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	514,725,000	0	514,725,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	7,381,434,000	0	7,381,434,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	2,092,229,000	59,209,000	0	3,970,508,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	641,445,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	641,445,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	1,360,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	68,814,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	2,077,000	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	1,360,000	2,077,000	0	572,631,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	2,093,589,000	61,286,000	0	4,543,139,000	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]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para 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]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	372,000	372,000	6,122,318,000	0	6,122,318,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	641,445,000	0	641,445,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	641,445,000	0	641,445,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	1,360,000	0	1,360,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	68,814,000	0	68,814,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	2,077,000	0	2,077,000
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	576,068,000	0	576,068,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	372,000	372,000	6,698,386,000	0	6,698,386,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	2,063,641,000	2,060,772,200
Capital social por actualización	32,817,000	32,816,800
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	30,479,000	30,479,000
Numero de funcionarios	30	34
Numero de empleados	832	742
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	20,636,412	20,607,722
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 2019-01-01 - 2019-09-30	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Actual 2019-07-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Anterior 2018-07-01 - 2018-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	23,175,000	25,311,000	7,906,000	8,757,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2018-10-01 - 2019-09-30	Año Anterior 2017-10-01 - 2018-09-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	8,694,348,000	8,442,233,000
Utilidad (pérdida) de operación	1,205,908,000	1,096,522,000
Utilidad (pérdida) neta	757,896,000	913,603,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	757,896,000	913,603,000
Depreciación y amortización operativa	31,256,000	34,033,000

[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]										
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]
Bancarios [sinopsis]															
Comercio exterior (bancarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Banca comercial															
TOTAL					6,250,000	41,249,000	118,421,000	80,000,000	13,333,000	0	0	0	0	0	0
BANCO SANTANDER	NO	2015-07-31	2020-07-28	TIIE + 2.27	6,250,000	14,583,000	0								
BANCO REGIONAL DE MONTERREY	NO	2018-11-26	2022-11-26	TIIE + 2.45		26,666,000	80,000,000	80,000,000	13,333,000						
SHF SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL	NO	2014-06-13	2021-12-11	TIIE + 3.05			38,421,000								
Otros bancarios															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios															
TOTAL					6,250,000	41,249,000	118,421,000	80,000,000	13,333,000	0	0	0	0	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]															
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)															
TOTAL					41,667,000	208,333,000	208,333,000	166,667,000	41,667,000	0	0	0	0	0	0
RUBA 15	NO	2015-07-23	2020-07-16	TIIE + 2.50	41,667,000	125,000,000	0								
RUBA 17	NO	2015-11-09	2022-11-03			83,333,000	208,333,000	166,667,000	41,667,000						
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas															
TOTAL					41,667,000	208,333,000	208,333,000	166,667,000	41,667,000	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]															

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]
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]															
Proveedores															
TOTAL					2,746,594,000	0	314,151,000	0	0	0	12,000	0	0	0	0
PROVEEDORES VARIOS	NO	2019-03-30	2021-06-30		2,746,594,000	0	314,151,000	0	0	0	12,000				
Total proveedores															
TOTAL					2,746,594,000	0	314,151,000	0	0	0	12,000	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
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos															
TOTAL					2,794,511,000	249,582,000	640,905,000	246,667,000	55,000,000	0	12,000	0	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

	Monedas [eje]				Total de pesos [miembro]
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	14,582,000	286,992,000	0	0	286,992,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	14,582,000	286,992,000	0	0	286,992,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	1,000	12,000	0	0	12,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	1,000	12,000	0	0	12,000
Monetario activo (pasivo) neto	14,581,000	286,980,000	0	0	286,980,000

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

	Tipo de ingresos [eje]			Ingresos totales [miembro]
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	
TODAS				
TODOS	6,350,965,000	0	0	6,350,965,000
RUBA				
VIVIENDA INTERES SOCIAL	1,360,788,000	0	0	1,360,788,000
VIVIENDA INTERES MEDIO	4,922,830,000	0	0	4,922,830,000
ARRENDAMIENTOS	772,000	0	0	772,000
LOCALES COMERCIALES Y OTROS	66,575,000	0	0	66,575,000
TOTAL				

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

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

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

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

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

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

Instrumentos utilizados y estrategias de cobertura o negociación implementadas

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

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

Contratamos 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, 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

Debido a la naturaleza del CAP, el flujo erogado necesario para la operación de la opción fue la prima pagada, la cual fue cubierta con flujos propios y en el caso de 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 el caso de la opción (CAP), el único riesgo es el cambio en el valor subyacente de las tasas de interés (TIIE) menor al 7%, sin embargo el pago de la prima se realizó al momento de la contratación por lo que el posible riesgo se encuentra cubierto y no requiere un desembolso en el futuro ni llamadas de margen.

En 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 tercer trimestre del 2019 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 Nocial	Valor activo subyacente			Valor razonable		Monto de vencimiento por año		Colateral /llamadas al margen	Posición
			Base	Trimestre actual	Trimestre anterior	Trimestre actual	Trimestre anterior	Fecha	Monto		
Opción (CAP)	Cobertura	\$500m	TIIE 28	8.04%	8.48%			N/A	N/A	N/A	Larga
SWAP	Cobertura	\$500m	TIIE 28	8.04%	8.48%			N/A	N/A	SIN LLAMADA	Larga
SWAP2	Cobertura	\$200m	TIIE 28	8.04%	8.48%			N/A	N/A	SIN LLAMADA	Larga

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

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

No aplica

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

No aplica

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

b) Identificación de los instrumentos que originarían dichas pérdidas.

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

No aplica

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

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

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

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

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
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	340,944,000	210,746,000
Total efectivo	341,086,000	210,888,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	379,086,000	925,922,000
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	379,086,000	925,922,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	720,172,000	1,136,810,000
Cientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Cientes	350,210,000	302,658,000
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	19,058,000	18,314,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	369,268,000	320,972,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	4,897,168,000	4,042,392,000
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	4,897,168,000	4,042,392,000
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	5,512,094,000	5,458,182,000
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	10,409,262,000	9,500,574,000
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
Cientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Cientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	5,582,000	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	178,049,000	114,374,000
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	178,049,000	114,374,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	9,839,000	9,839,000
Edificios	39,964,000	34,782,000
Total terrenos y edificios	49,803,000	44,621,000
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	5,341,000	4,488,000
Total vehículos	5,341,000	4,488,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	29,803,000	30,334,000
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	47,546,000	45,728,000
Total de propiedades, planta y equipo	132,493,000	125,171,000
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	3,659,000	4,294,000
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	17,573,000	25,578,000
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	21,232,000	29,872,000
Crédito mercantil	3,646,000	3,646,000
Total activos intangibles y crédito mercantil	24,878,000	33,518,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	2,746,606,000	2,407,547,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	161,643,000	100,731,000
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	2,746,606,000	2,407,547,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	47,499,000	58,611,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	250,000,000	166,667,000
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	297,499,000	225,278,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	314,151,000	254,199,000
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	314,151,000	254,199,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	211,754,000	382,871,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	416,667,000	625,000,000
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	628,421,000	1,007,871,000
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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
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	12,185,221,000	11,385,946,000
Pasivos	4,803,787,000	4,519,237,000
Activos (pasivos) netos	7,381,434,000	6,866,709,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	11,646,761,000	11,019,967,000
Pasivos circulantes	3,387,409,000	3,035,283,000
Activos (pasivos) circulantes netos	8,259,352,000	7,984,684,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-09-30	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Actual 2019-07-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Anterior 2018-07-01 - 2018-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	0	0	0	0
Venta de bienes	6,344,370,000	6,119,632,000	2,276,757,000	2,223,431,000
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	772,000	864,000	235,000	286,000
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	5,823,000	0	2,582,000	0
Total de ingresos	6,350,965,000	6,120,496,000	2,279,574,000	2,223,717,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	46,805,000	42,800,000	13,969,000	13,188,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	29,454,000	39,574,000	18,833,000	9,907,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	6,791,000	4,492,000	1,108,000	1,266,000
Total de ingresos financieros	83,050,000	86,866,000	33,910,000	24,361,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	94,751,000	92,029,000	26,621,000	28,663,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	28,434,000	50,856,000	9,992,000	27,899,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	15,301,000	18,341,000	5,083,000	7,604,000
Total de gastos financieros	138,486,000	161,226,000	41,696,000	64,166,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	251,894,000	91,807,000	96,502,000	33,355,000
Total de Impuestos a la utilidad	251,894,000	91,807,000	96,502,000	33,355,000

[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]

Sin información a revelar sobre juicios o estimaciones contables.

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

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, o bien IFRS por sus siglas en inglés) y sus modificaciones e interpretaciones emitidas por la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en vigor al 30 de septiembre del 2019 y son consistentes en políticas y métodos contables con los cálculos utilizados en los estados financieros de diciembre de 2018, salvo que alguna nota en particular exprese y describa la naturaleza y efectos del cambio.

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

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, o bien IFRS por sus siglas en inglés) y sus modificaciones e interpretaciones emitidas por la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en vigor al 30 de septiembre del 2019 y son consistentes en

políticas y métodos contables con los cálculos utilizados en los estados financieros de diciembre de 2018, 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 3. EFECTIVO Y OTRAS DISPONIBILIDADES

Este rubro se integra como sigue:

		Sept. 2019	Dic. 2018
Inversiones temporales:	\$	379,086	925,922
Saldos en cuentas disponibles a la vista		341,086	210,888
		<u>720,172</u>	<u>1'136,810</u>

Nota 4. POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA

Al cierre de cada ejercicio se tienen cuentas denominadas en dólares estadounidenses, valuados a los tipos de cambio de \$ 19.6808, \$ 19.6566 para 2019 y 2018 respectivamente por US dólar, como sigue (valores nominales):

		Sept. 2019	Dic. 2018
Activo a corto y largo plazo	US\$	14,582	18,853
Pasivo a corto y largo plazo		(1)	(9)
Posición neta activa (pasiva)		<u>14,581</u>	<u>18,844</u>
Equivalente en pesos mexicanos	\$	<u>286,980</u>	<u>370,419</u>

Nota 5. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES

Este rubro se integra de la siguiente forma:

		Sept. 2019	Dic. 2018
INFONAVIT		160,535	149,798
CONAVI			
Financiamiento directo a clientes		78,437	75,455
Instituciones de crédito		116,758	84,308
Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado		<u>45,156</u>	<u>36,707</u>

	400,886	346,268
Estimación para cuentas incobrables	(50,677)	(43,610)
	<u>\$ 350,209</u>	<u>302,658</u>

Nota 6. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Este rubro se integra como sigue:

	Sept. 2019	Dic. 2018
Impuesto sobre la renta	\$ 106,038	38,483
Impuesto al valor agregado	7,137	5,236
Subsidio para el empleo	52	60
Otros impuestos por recuperar		5
	<u>\$ 113,227</u>	<u>43,784</u>

Nota 7. INVENTARIOS

Este rubro se integra como sigue:

	Sept. 2019	Dic. 2018
Reserva Territorial	\$ 4'897,168	4'042,392
Terrenos	\$ 1'172,605	1'468,930
Obras en proceso	4'150,577	3'843,681
Anticipos a proveedores	188,912	145,571
	<u>\$ 10'409,262</u>	<u>9'500,574</u>

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

Nota 8. INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO – NETO

Se integra de la manera siguiente:

	Sept. 2019	Dic. 2018
Terrenos	\$ 9,839	9,839
Edificios	47,292	41,021
Equipo de transporte	11,687	10,502
Muebles y enseres	98,373	91,978
Equipo de comunicación	17,141	16,133
Equipo de cómputo	49,427	45,857

Equipo telefónico	7,972	7,933
Otros activos	55,075	50,722
	<u>286,967</u>	<u>264,146</u>
Menos depreciación acumulada	(164,313)	(148,814)
	<u>122,654</u>	<u>115,332</u>
	<u>\$ 132,493</u>	<u>125,171</u>

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

Nota 9. OTROS ACTIVOS INTANGIBLES - NETO

Este rubro se integra de la siguiente forma:

	Sept. 2019	Dic. 2018
Depósitos en garantía	\$ 5,380	5,207
Cargos diferidos – neto	21,232	29,872
Crédito mercantil	3,646	3,646
	<u>\$ 30,258</u>	<u>38,725</u>

Nota 10. PRÉSTAMOS BANCARIOS

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 diciembre de 2018, se integran como sigue:

	sept. 2019	Dic. 2018
Banco Regional de Monterrey	\$ 200,000	233,611
BBVA Bancomer		
Santander	20,833	39,583
Sociedad Hipotecaria Federal	38,420	168,289
Total	<u>259,253</u>	<u>441,483</u>
Menos Porción a largo plazo	211,754	382,872
Porción a corto plazo	<u>\$ 47,499</u>	<u>58,611</u>

Nota 11. DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 diciembre de 2018, se integran como sigue:

	2019	2018
Pagarés suscritos a favor de diversas personas por la compra de terrenos con reserva de dominio, a diferentes vencimientos, denominados en moneda nacional	\$ 1,100,366	1'080,773
Menos porción a largo plazo	314,151	522,333
Porción a corto plazo	<u>\$ 786,215</u>	<u>558,440</u>

Nota 12. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

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

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

		2 0 1 9	
	Prima de antigüedad	Indemnizaciones	T o t a l
Obligaciones por beneficios definidos	\$ (9,828)	(20,650)	(30,478)
(Pasivo)/activo proyectado	\$ (9,828)	(20,650)	(30,478)
Tasas de descuento	7.85%	7.85%	
Tasas de incremento de sueldo	5.50%	5.50%	

La integración del pasivo laboral es como sigue:

	Sept. 2 0 1 9	Dic. 2 0 1 8
Prima de antigüedad	\$ 9,828	9,828
Indemnizaciones para retiro	20,651	20,6521
Total pasivo	\$ 30,479	30,479

Nota 13. CERTIFICADOS BURSÁTILES**i) Emisión RUBA 17**

El 9 de noviembre de 2017, la empresa colocó una nueva emisión de Certificados Bursátiles a largo plazo por \$ 500 millones de pesos moneda nacional, para capital de trabajo, sin garantía específica, sólo cuentan con el aval de algunas de las compañías subsidiarias. El plazo de vigencia del programa es de 5 años contados a partir de la autorización del programa por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) autorizó en esa misma fecha la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores, así como la oferta pública de los mismos, asignándole la clave de pizarra "RUBA 17". Los intermediarios colocadores fueron 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 14. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

a) FIDEICOMISOS DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA

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

b) AVALES OTORGADOS

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

c) OTROS

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

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

Nota 15. IMPUESTOS DIFERIDOS

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

	Sept. 2019	Dic. 2018
Inventarios	\$ 1'252,420	1'252,420
Estimación de cuentas de cobro dudoso	(42,640)	(42,640)
Pagos anticipados	38,418	38,418
Inmuebles, maquinaria y equipo neto	38,237	38,237
Provisiones de pasivo	(130,173)	(130,173)
Depósitos de clientes	(18,476)	(18,476)
Pérdidas fiscales por amortizar	(499,770)	(499,770)
Partidas temporales (netas)	<u>\$ 638,016</u>	<u>638,016</u>
I.S.R. al 30%	<u>\$ 191,405</u>	<u>191,405</u>
ISR Diferido provisión 2019	251,922	
Saldo de ISR Diferido	<u>\$ 443,327</u>	<u>191,405</u>

Nota 16. 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 Y 2018, mediante acuerdo de asamblea extraordinaria se autorizó un aumento de capital en su parte variable de 28,690 y 13,600 acciones con un valor nominal de \$100 pesos cada una, respectivamente.

Conjuntamente al aumento de capital, se acordó el pago de una prima por suscripción de acciones por un importe de \$ 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.

	Sept. 2019	Dic. 2018
Número de acciones	20'636,412	20'607,722
Valor nominal de las acciones (pesos mexicanos)	<u>\$ 100</u>	<u>100</u>
Importe del capital social que representan	<u>\$ 2'063,641</u>	<u>2'060,772</u>

- 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.

Nota 17. ENTORNO FISCAL

IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR)

En 2019 y 2018 algunas subsidiarias causaron este impuesto a tasa del 30% sobre su resultado fiscal.

Al 30 de septiembre de 2019, 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 \$ 499,770

CAPITAL CONTABLE Y RESTRICCIONES A LAS UTILIDADES ACUMULADAS

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

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

Nota 18. CAMBIOS FISCALES PARA 2019

Previo al cierre y durante el año 2018, se dieron a conocer diversas modificaciones a las leyes fiscales, entre las cuales, destacan las siguientes:

LEY DE INGRESOS DE LA FEDERACIÓN (LIF)

a) Tasa de retención de ISR por intereses pagados

Se establece la metodología para calcular la tasa de retención de ISR que deberán aplicar las instituciones del sistema financiero y que durante 2019, será del 1.04% anual sobre el importe del capital. Hasta 2018 la tasa de retención fue del 0.48%.

b) Declaración de operaciones relevantes

En su caso, los contribuyentes deberán presentar información relacionada con las siguientes operaciones:

- Las operaciones financieras a que se refieren los artículos 20 y 21 de la LISR (operaciones financieras derivadas).
- Las realizadas con partes relacionadas.
- Las relativas a la participación en el capital de sociedades y a cambios en la residencia fiscal.
- Las relativas a reorganizaciones y reestructuras corporativas.
- Las relativas a enajenaciones y aportaciones, de bienes y activos financieros; operaciones con países con sistema de tributación territorial; operaciones de financiamiento y sus intereses; pérdidas fiscales; reembolsos de capital y pago de dividendos.

Esta obligación es aplicable a contribuyentes que integran el Sistema Financiero y a empresas cuyo monto acumulado de las operaciones referidas sea de \$ 60,000,000 o más.

La información deberá presentarse trimestralmente a través de los medios y formatos que establezca el SAT mediante reglas de carácter general, dentro de los 60 días siguientes a aquél en que concluya el trimestre de que se trate.

c) Eliminación de la compensación universal

Se elimina la opción de la “compensación universal de contribuciones”, prevista en el artículo 23 del CFF, que permite compensar saldos a favor contra cantidades a cargo de cualquier otro impuesto, incluso contra las retenciones de impuestos realizadas por el contribuyente.

De acuerdo con la LIF, a partir de 2019, únicamente se podrá optar por compensar saldos a favor contra el impuesto a cargo que deriven de un mismo impuesto, incluyendo sus accesorios. En el caso del IVA, únicamente se podrán acreditar saldos a favor contra el impuesto a cargo de meses posteriores, hasta agotarlo, o bien, solicitar su devolución. De igual manera, se prohíbe compensar saldos a favor de IVA, contra otros impuestos a cargo del contribuyente y/o contra retenciones de ISR realizadas a terceros.

Mediante Resolución Miscelánea, se establece la posibilidad de compensar los saldos a favor generados hasta 2018 (incluyendo los provenientes de pagos provisionales y definitivos de diciembre 2018 y el de la propia declaración anual de ese año), contra cualquier impuesto de carácter federal, excepto contra impuestos retenidos a terceros y los que se causen con motivo de importaciones.

d) Auto regularización para efectos de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (LFPIORPI).

Con la finalidad de que los sujetos obligados al cumplimiento de disposiciones previstas en la LFPIORPI regularicen omisiones al respecto, se establece un beneficio para auto regularizarse por el periodo comprendido de julio 2013 a diciembre 2018, para lo cual se

deberá obtener autorización del SAT y estar al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales durante 2019.

En caso de obtener la autorización mencionada, no procederá la imposición de sanciones, además, el SAT podrá condonar las multas que se hayan fijado en términos de la LFPIORPI. El SAT emitirá en un plazo máximo de 60 días, a partir de la entrada en vigor de la LIF, las reglas para regular la aplicación de este programa de auto regularización.

LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA (LISR)

A pesar de que no fue aprobada reforma alguna a la LISR, enseguida se resumen algunos cambios que se aprobaron durante 2018 mediante la Resolución Miscelánea vigente:

a) Cumplimiento de las obligaciones del contratante y del contratista en actividades de subcontratación laboral.

La LISR establece como requisito para la deducción en la base de este impuesto, que cuando se realicen pagos por subcontratación laboral, se debe obtener y conservar determinada documentación e información relacionada con estos pagos. A través de estas reglas administrativas, se norma el funcionamiento del “aplicativo electrónico” (operado en la página del SAT) que sustituye el conservar físicamente la documentación.

b) Nuevos Criterios No Vinculativos y Normativos para ISR

El 30 de noviembre de 2018 se publicaron modificaciones a los Anexos 3 y 7 de la RMF 2018, referentes a los Criterios Normativos y No Vinculativos a las disposiciones fiscales. A continuación, se relacionan los más representativos:

Criterio	Tema
38/ISR/NV	Determinación del costo de lo vendido para contribuyentes que realizan actividades comerciales que consistan en adquisición y enajenación de mercancías.
39/ISR/NV	Reconocimiento del concepto contribuciones únicas y valiosas para efectos de precios de transferencia.
40/ISR/NV	En precios de transferencia no es válido ajustar el monto de una operación cuando están dentro del rango.
66/ISR/N	Se aclara que, para fines de los tratados para evitar la doble tributación celebrados por México, la expresión “beneficios empresariales” será la establecida en la regla 2.1.36 de la RMF

DECRETO DE ESTÍMULOS FISCALES REGIÓN FRONTERIZA NORTE (DECRETO)

Este Decreto contiene 2 estímulos principales:

- Reducción del ISR en una tercera parte de la tasa correspondiente.
- Reducción de la tasa del IVA de 16 al 8%

Nota 19. NUEVAS NORMAS EMITIDAS POR EL IASB

A continuación, se detallan algunas normas e interpretaciones que son de aplicación en los ejercicios anuales que comiencen el 1º de enero de 2019 o posteriormente, las cuales, una vez sean aprobadas por la Administración de la Compañía serán aplicadas en la preparación de estos Estados Financieros:

NIIF 9, Instrumentos Financieros

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

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

A la fecha la compañía tiene contratado un CAP de tasa de interés con un techo del 7% para cubrir costo financiero del bono emitido en julio del 2015 con clave de pizarra RUBA15, esto con el propósito de cubrir un potencial riesgo de aumento en las tasas de interese. El periodo cubierto es del 31 de Enero de 2017 al 31 de Octubre de 2019 con lo cual la emisora tiene cubierto este riesgo en 33 meses de los 60 que dura el bono.

Para cobertura de la tasa interés del bono de deuda RUBA17 emitido en noviembre de 2017, se contrató en marzo 2018 un SWAP de tasas con un strike del 7.59%. El periodo cubierto es del 22 de Marzo de 2018 al 31 de noviembre de 2022 con lo cual la emisora tiene cubierto este riesgo por el resto de la vigencia del bono.

Para cobertura del crédito simple contratado con banregio en noviembre de 2018, se contrató en Agosto 2019 un SWAP de tasas con un strike del 7.30%. El periodo cubierto es del 14 de Agosto de 2019 al 28 de noviembre de 2022 con lo cual la empresa tiene cubierto este riesgo por el resto de la vigencia del credito.

Sin embargo cabe mencionar que el impacto de estos derivados en el periodo enero a septiembre de 2019 ha sido positivo y se encuentra integrado dentro de los productos financieros de la empresa por una suma de \$ 6,489

NIIF 15, Ingresos de contratos con clientes

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

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

La Administración de la Compañía ha evaluado los requerimientos de esta nueva NIIF, con base en su análisis, la Compañía no anticipa impactos significativos a la fecha de adopción inicial de la NIIF 15, ya que cabe mencionar que la compañía ya venía observando los lineamientos de esta NIIF a partir del tercer trimestre de 2011, donde se cambió su registro de Ingresos por enajenación de viviendas una vez que se ha firmado la escritura pública, mediante la cual se transmiten la propiedad, así como derechos y obligaciones de las viviendas a los clientes.

NIIF 16 Arrendamientos financieros

La nueva NIF 16 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.
- d) Si los pagos son hechos de acuerdo con un plan, la Compañía deberá reconocer un pasivo financiero.

Durante el 2018 Inmobiliaria Ruba S.A. de C.V. y Subsidiarias evaluaron el impacto que tendrá esta norma en sus estados financieros consolidados y no se encontraron impactos significativos por la adopción a la nueva norma.

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.

CINIIF 23 - Incertidumbre sobre tratamientos de impuestos a las ganancias

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

Enmiendas a la NIC 28 - Intereses de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos

Esta enmienda 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 esas entidades donde se invierte.

Enmiendas a la NIIF 9 de instrumentos financieros - Características de pago anticipado con compensación negativa

La NIIF 9 establece que el pago anticipado de un instrumento de deuda (p. ej. bonos) a una cantidad que incluye “compensación adicional razonable” por la terminación temprana del instrumento, resulta en flujos de efectivo contractuales que son solamente pagos de principal e intereses sobre la cantidad principal pendiente.

La compensación negativa puede ocurrir cuando el instrumento es pagable por anticipado a una cantidad que refleja los flujos de efectivo contractuales restantes, descontados a la tasa de interés corriente del mercado.

El IASB decidió que medir tales activos a costo amortizado, e incluirlos en métricas clave como el margen neto por intereses, proporcionaría información más útil y relevante para los usuarios de los estados financieros acerca del desempeño de esos activos financieros.

El IASB propone una excepción de alcance a la IFRS 9 para permitir que el activo financiero pagable por anticipado sea medido a costo amortizado si:

- a) El activo financiero de otra manera daría satisfacción a los requerimientos del IFRS 9 y sólo a causa de que el tenedor, de la opción de poder recibir compensación adicional razonable por la terminación temprana; y
- b) El valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante cuando la entidad inicialmente reconoce el activo financiero.

Enmienda a la NIC 19 – Planes de Beneficios Definidos - Aportaciones de los Empleados

El IASB decidió que debe permitirse el recurso práctico si el importe de las aportaciones es independiente del número de años de servicio. Este principio ayudaría también a aclarar si el recurso práctico se aplicaría a otros tipos de acuerdos de aportación, incluyendo las aportaciones que son un importe fijo (como opuesto a un porcentaje fijo) independientemente del número de años de servicio.

Mejoras Anuales a las Normas NIIF Ciclo 2015-2017

Las Mejoras Anuales proporcionan un mecanismo para tratar de forma eficiente la recopilación de modificaciones menores a las Normas NIIF. Las modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las Ganancias dieron lugar a las modificaciones de los Fundamentos de las Conclusiones de la NIC

32 Instrumentos Financieros: Presentación. Estas modificaciones se establecen en la misma sección de este documento que contiene las modificaciones a la NIC 12. Una entidad aplicará cada una de las modificaciones a periodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, aplicación anticipada permitida

NIIF 3 Combinación de Negocios

El IASB concluyó que, en una combinación de negocios realizada por etapas, se da lugar a un cambio significativo en la naturaleza, y en las circunstancias económicas que la rodean, de cualquier participación en la operación conjunta; la nueva medición de la participación anteriormente mantenida a valor razonable está, por ello, justificada.

Por consiguiente, el IASB añadió un párrafo para aclarar que, al obtener el control de un negocio que es una operación conjunta, la adquirente aplicará los requerimientos para una combinación de negocios realizada por etapas, incluyendo la nueva medición de su participación anteriormente mantenida en la operación conjunta al valor razonable en la fecha de adquisición.

NIIF 11 Acuerdo conjuntos

Una parte que participa en una operación conjunta, pero no tiene su control conjunto, puede obtener el control conjunto de la operación conjunta cuya actividad constituye un negocio, tal como se define en la NIIF 3. En estos casos, las participaciones anteriormente mantenidas en la operación conjunta no se miden nuevamente.

NIC 12 Impuesto a las ganancias

Una entidad reconocerá las consecuencias de los dividendos en el impuesto a las ganancias como se define en la NIIF 9 cuando reconozca un pasivo por dividendos a pagar. Las consecuencias de los dividendos en el impuesto a las ganancias están más directamente relacionadas con transacciones o sucesos pasados que generaron ganancias distribuibles, que con las distribuciones hechas a los propietarios. Por ello, una entidad reconocerá las consecuencias de los dividendos en el impuesto a las ganancias en el resultado del periodo, otro resultado integral o patrimonio según dónde la entidad reconoció originalmente esas transacciones o sucesos pasados.

NIC 23 Costos por préstamos

En la medida en que los fondos de una entidad procedan de préstamos genéricos y los utilice para obtener un activo apto, ésta determinará el importe de los costos susceptibles de capitalización aplicando una tasa de capitalización a los desembolsos efectuados en dicho activo. La tasa de capitalización será el promedio ponderado de los costos por préstamos aplicables a todos los préstamos recibidos por la entidad, pendientes durante el periodo. Sin embargo, una entidad excluirá de este cálculo los costos por préstamos aplicables a préstamos específicamente acordados para financiar un activo apto hasta que se completen sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar ese activo para su uso previsto o venta. El importe de los costos por préstamos que una entidad capitalice durante el periodo, no excederá el total de los costos por préstamos en que se haya incurrido durante ese mismo periodo.

Nota 20. AUTORIZACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS

Estas notas forman parte integrante de los estados financieros que se acompañan, los que fueron autorizados para su emisión el 4 de Octubre de 2019, por el Ing. Jesús Miguel Sandoval Armenta, en su carácter de Director General de la empresa.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Sin transacciones significativas

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

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**a) DECLARACIONES GENERALES**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, o bien IFRS por sus siglas en inglés) y sus modificaciones e interpretaciones emitidas por la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en vigor al 30 de junio de 2019 y son consistentes en políticas y métodos contables con los cálculos utilizados en los estados financieros de diciembre de 2018, 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 (IASB, 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 2018

-NIC 7 – Estado de flujos de efectivo / iniciativas de revelación:

Aclaran revelaciones para evaluar los cambios de responsabilidades derivadas de actividades de financiamiento.

-NIIF 9 - Instrumentos financieros

Se emitió como una norma completa incluyendo los requisitos previamente emitidos y las enmiendas adicionales para introducir un nuevo modelo de pérdida, de pérdidas esperadas y cambios limitados a los requisitos de clasificación y medición de activos financieros. Con las siguientes fases:

Fase 1: Todos los activos financieros reconocidos que se encuentren dentro del alcance de la NIC 39 se medirán posteriormente al costo amortizado o al valor razonable.

Fase 2: El modelo de deterioro, de acuerdo con la NIIF 9, refleja pérdidas crediticias esperadas en oposición a las pérdidas crediticias incurridas según la NIC 39.

Fase 3: Se mantienen los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura incluidas en la NIC 39. Se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de “relación económica”. Se han añadido más requerimientos de revelación sobre las actividades de gestión de riesgo de la entidad.

-NIC 12 – Impuesto diferido / reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas

Aclaran los siguientes aspectos:

Las pérdidas no realizadas sobre instrumentos de deuda medidos al valor razonable y valorado a los efectos fiscales dan lugar a una diferencia temporal deducible, independientemente de si el tenedor del instrumento de deuda espera recuperar el importe en libros del instrumento de deuda por venta o por uso.

El importe en libros de un activo no limita la estimación de los posibles beneficios imponibles futuros.

Las estimaciones para beneficios fiscales futuros excluyen deducciones fiscales resultantes de la reversión de diferencias temporarias deducibles.

Una entidad evalúa un activo por impuestos diferidos en combinación con otros activos por impuestos diferidos. Cuando la legislación fiscal restringe la utilización de las pérdidas fiscales, la entidad evaluaría un activo por impuestos diferidos en combinación con otros activos por impuestos diferidos del mismo tipo.

-NIIF 15 – Ingresos procedentes de los contratos con clientes

Tiene un modelo único para tratar los ingresos de contratos con clientes. Su principio básico es que una entidad debe reconocer los ingresos para representar la transferencia o los bienes o servicios prometidos a los clientes en una cantidad que refleje la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho por esos bienes o servicios, con 5 pasos para su reconocimiento.

Posteriormente, se incluyeron las enmiendas que aclaran cómo:

Identificar una obligación de desempeño (la promesa de transferir un bien o un servicio a un cliente) en un contrato;

Determinar si una empresa es el principal (el proveedor de un bien o servicio) o un agente (responsable de arreglar el bien o el servicio que debe prestarse); y

Determinar si los ingresos derivados de la concesión de una licencia deben ser reconocidos en un momento dado o en el tiempo.

Esta norma reemplaza las siguientes: NIC 18 “Ingresos”, NIC 11 “Contratos de Construcción”, CINIIF 13 “Programas de Fidelización de Clientes”, CINIIF 15 “Acuerdos para Construcción de Inmuebles”, CINIIF 18 “Transferencias de Activos procedentes de Clientes”, Interpretación SIC 31 “Permutas de Servicios de Publicidad”.

-CINIIF 22 Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas

Esta Interpretación aborda la forma de determinar la fecha de la transacción a efectos de establecer el tipo de cambio a usar en el reconocimiento inicial del activo, gasto o ingreso relacionado (o la parte de estos que corresponda), en la baja en cuentas de un activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada en moneda extranjera.

Una entidad aplicará esta Interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esta Interpretación a periodos anteriores, revelará este hecho.

-Modificaciones a la NIIF 9 Características de prepago con compensación negativa

Se establece la aplicación de las mismas condiciones a un prepago con compensación positiva (en la cual, quien toma la opción de prepago tiene que pagar) que al de compensación negativa (en la cual, quien toma la opción recibe un pago), para que un instrumento financiero se clasifique y valúe a costo amortizado.

-Modificaciones a la NIC 40: Transferencias de Propiedades de Inversión

Una entidad transferirá una propiedad a, o desde, propiedades de inversión cuando, y solo cuando, exista un cambio en su uso. Un cambio de uso ocurre cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedades de inversión y existe evidencia del cambio de uso. Aisladamente, un cambio en las intenciones de la gerencia de uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio de uso.

Cuando la entidad decide disponer de una propiedad de inversión sin hacer un desarrollo específico, continuará clasificando la propiedad como de inversión hasta que sea dada de baja en cuentas (eliminada del estado de situación financiera) y no la tratará reclasificará

como inventario. De forma similar, si la entidad reinicia el desarrollo de una propiedad de inversión, para continuar manteniéndola en el futuro como propiedad de inversión, ésta permanecerá como tal y no se reclasificará como propiedad ocupada por el propietario durante la nueva etapa de desarrollo.

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%
Inmobiliaria Chihuahua Oriente, S.A. de C.V.	100%
Ruba Investment, INC. (Subsidiaria de Grupo Ruba, S.A. de C.V.)	100%

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, basada en un porcentaje de las ventas de cada mes determinado 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 f) 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 15 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, mediante la cual se transmiten derechos y obligaciones a los clientes, 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

Dividendos pagados, otras acciones por acción: 0
