



Estados financieros e Informe del auditor independiente

Tierra y Armonía, S.A. de C.V.

(Subsidiaria directa de Tierra y Armonía Construcción,
S.A. de C.V.)

31 de diciembre de 2018 y 2017

Contenido

	Página
Informe del auditor independiente	1
Estados de situación financiera	4
Estados de resultados	5
Estados de cambios en el capital contable	6
Estados de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	
1. Naturaleza de las operaciones y principales actividades	8
2. Aprobación y bases de preparación de los estados financieros	8
3. Cambios en políticas contables	9
4. Principales políticas contables	10
5. Efectivo y equivalentes de efectivo	18
6. Cuentas por cobrar	18
7. Mobiliario y equipo, neto	18
8. Inversión en acciones de compañía subsidiaria	18
9. Instrumentos financieros	18
10. Impuesto sobre la renta (ISR)	20
11. Saldos y operaciones con partes relacionadas	21
12. Capital contable	23
13. Posición en moneda extranjera	24
14. Riesgo de instrumentos financieros	24
15. Eventos posteriores a la fecha del reporte	27

Informe del auditor independiente

A los Accionistas de Tierra y Armonía, S. A. de C. V.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **Tierra y Armonía, S. A. de C. V.** (la Compañía) es subsidiaria de Tierra y Armonía Construcción, S.A. de C.V., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y los estados de resultados, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes a los años terminados en esas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales la situación financiera de Tierra y Armonía, S. A. de C. V., al 31 de diciembre de 2018 y 2017, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes a los años terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe y en el “Anexo” siguiente. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética Profesional emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

Como se menciona en la Nota 1, los estados financieros adjuntos han sido preparados asumiendo que la Compañía continuará como un negocio en marcha. Como se muestra en los estados financieros adjuntos, la Compañía ha perdido su capital, lo que de acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles podría ser causa de disolución de la Compañía a solicitud de algún tercero interesado. La Administración de la Compañía ha evaluado que dicha situación será revertida en el corto plazo y las compañías del grupo al que pertenece la Compañía apoyarán financieramente a la Compañía para cumplir con sus compromisos.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía con respecto a los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas de Información Financiera Mexicanas, y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía de continuar en funcionamiento y en consecuencia, utilizar el postulado contable de negocio en marcha, o de lo contrario, revelarlo.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto de Tierra y Armonía, S.A. de C.V. están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando exista. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

SALLES, SAINZ – GRANT THORNTON, S.C.



C. P. C. Eduardo Romero España

Guadalajara, Jalisco
14 de junio de 2019

Anexo del Informe del Auditor Independiente

Descripción adicional de nuestras responsabilidades sobre la auditoría de los estados financieros

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la administración, del postulado contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Comunicamos a la Administración de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en Pesos)

	Notas	2018	2017
ACTIVO			
A corto plazo			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 14,266,518	\$ 14,546,031
Cuentas por cobrar	6	100,503,905	65,230,470
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11	493,168,772	416,139,231
Pagos anticipados		8,300,974	3,650,000
Total del activo a corto plazo		616,240,169	499,565,732
A largo plazo			
Inversión en acciones de compañía subsidiaria	8	50,000	-
Mobiliario y equipo, neto	7	68,205	217,080
Otros activos, neto		39,148	39,148
Total del activo a largo plazo		157,353	256,228
Total del activo		\$ 616,397,522	\$ 499,821,960
PASIVO			
A corto plazo			
Préstamos bancarios	9	\$ 177,316,532	\$ 63,618,726
Proveedores		44,195,749	29,797,050
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados		3,645,370	4,328,060
Impuestos por pagar		2,390,884	1,650,117
Cuentas por pagar a partes relacionadas	11	63,256,830	18,466,407
Total del pasivo a corto plazo		290,805,365	117,860,360
A largo plazo			
Préstamos bancarios	9	328,250,630	375,492,408
Total del pasivo		619,055,995	493,352,768
CAPITAL CONTABLE			
Capital social	12	6,050,000	6,050,000
Reserva legal		198,523	198,523
Resultados acumulados		(8,906,996)	220,669
Total del capital contable		(2,658,473)	6,469,192
Total del pasivo y capital contable		\$ 616,397,522	\$ 499,821,960

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados de situación financiera.

Estados de resultados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en Pesos)

	Nota	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ventas netas		\$ 455,977,078	\$ 306,361,148
Costo de ventas		<u>181,453,495</u>	<u>107,912,214</u>
Utilidad bruta		274,523,583	198,448,934
Gastos de operación:			
Gastos de administración		74,117,449	49,548,230
Gastos de venta		<u>176,971,721</u>	<u>133,586,809</u>
		251,089,170	183,135,039
Utilidad de operación		23,434,413	15,313,895
Resultado integral de financiamiento:			
Intereses devengados a cargo, neto		(32,444,378)	(15,858,780)
Pérdida en cambios, neto		<u>(117,700)</u>	<u>(1,486)</u>
		<u>(32,562,078)</u>	<u>(15,860,266)</u>
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		(9,127,665)	(546,371)
Impuestos a la utilidad	10	-	-
Pérdida neta del año		<u>\$ (9,127,665)</u>	<u>\$ (546,371)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Estados de cambios en el capital contable
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en Pesos)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total de capital contable</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2016	\$ 6,050,000	\$ 198,523	\$ 767,040	\$ 7,015,563
Pérdida integral del año	-	-	(546,371)	(546,371)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	<u>6,050,000</u>	<u>198,523</u>	<u>220,669</u>	<u>6,469,192</u>
Pérdida integral del año	-	-	(9,127,665)	(9,127,665)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	<u><u>\$ 6,050,000</u></u>	<u><u>\$ 198,523</u></u>	<u><u>\$ (8,906,996)</u></u>	<u><u>\$ (2,658,473)</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en Pesos)

	2018	2017
OPERACIÓN:		
Pérdida neta del año	\$ (9,127,665)	\$ (546,371)
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Depreciación	172,412	172,412
Intereses devengados a favor	13,577,205	(3,453)
Partida relacionada con actividades de financiamiento:		
Intereses devengados a cargo	46,021,583	15,862,233
	50,643,535	15,484,821
Cuentas por cobrar	(35,273,435)	(27,009,220)
Partes relacionadas, neto	(32,239,118)	(309,865,690)
Pagos anticipados	(4,650,974)	5
Proveedores	14,398,699	(31,004,493)
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	58,077	(552,456)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(7,063,216)	(352,947,033)
INVERSIÓN:		
Adquisiciones de mobiliario y equipo	(23,537)	(22,483)
Aportación en compañía subsidiaria	(50,000)	-
Intereses cobrados	(13,577,205)	3,453
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(13,650,742)	(19,030)
FINANCIAMIENTO:		
Préstamos bancarios pagados	(1,063,121,222)	(60,633,340)
Préstamos bancarios adquiridos	1,129,577,250	439,111,134
Intereses pagados	(46,021,583)	(15,862,233)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	20,434,445	362,615,561
(Disminución) aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	(279,513)	9,649,498
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	14,546,031	4,896,533
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	\$ 14,266,518	\$ 14,546,031

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresadas en Pesos)

1. NATURALEZA DE LAS OPERACIONES, PRINCIPALES ACTIVIDADES Y NEGOCIO EN MARCHA

Tierra y Armonía S.A. de C.V. (la Compañía) es subsidiaria de Tierra y Armonía Construcción, S.A. de C.V. tiene como actividad principal la compraventa, arrendamiento, subarrendamiento y administración de toda clase de bienes inmuebles, la administración y comercialización relacionada con el desarrollo inmobiliario.

La Compañía es una sociedad anónima de capital variable constituida el 1 de enero de 1995. La dirección de su oficina registrada y el principal lugar de negocios se encuentra ubicada en Av. Américas 1297 6to. piso interior B, Colonia Providencia en Guadalajara, Jalisco.

La Compañía no tiene empleados todos los servicios que requiere para su administración y operación le son proporcionados por su parte relacionada denominada Tierra y Armonía Construcción, S.A. de C.V., y por consiguiente no está sujeta a requerimientos u obligaciones de carácter laboral, excepto por aquellos que podrían surgir derivados del incumplimiento de las disposiciones en materia laboral y fiscal sobre la prestación de servicios administrativos y de operación.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el 96% y 88%, respectivamente, de los ingresos totales de la Compañía fueron obtenidos con sus partes relacionadas.

Negocio en marcha

Los estados financieros adjuntos han sido preparados asumiendo que la Compañía continuará como un negocio en marcha. Como se muestra en los estados financieros adjuntos ha perdido su capital social, lo que de acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles podría ser causa de disolución de la Compañía a solicitud de algún tercero interesado. La Administración de la Compañía ha evaluado que dicha situación será revertida en el corto plazo y las compañías del grupo al que pertenece la Compañía apoyarán financieramente a la Compañía para cumplir con sus compromisos.

2. APROBACIÓN Y BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF) emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF). Asimismo, han sido preparados bajo la presunción de que la Compañía opera sobre una base de negocio en marcha.

Los estados financieros que se acompañan fueron aprobados y autorizados para su emisión el 14 de junio de 2019, por el C.P. Sergio Urrea, Director de Administración y por el C.P. Cristóbal Quezada, Gerente de Contabilidad, consecuentemente, no reflejan los hechos ocurridos posteriores a esa fecha.

La Ley General de Sociedades Mercantiles y los estatutos de la Compañía, les otorgan facultades a los accionistas para modificar los estados financieros después de su emisión. Los estados financieros adjuntos se someterán a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas.

3. CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas contables significativas que se han utilizado para la preparación de estos estados financieros se resumen a continuación:

Nuevas normas adoptadas al 1 de enero 2018

NIF D-1 ‘Ingresos por Contratos con Clientes (NIF D-1)’ y NIF D-2 ‘Costos por Contratos de Clientes (NIF D-2)’

Las NIF D-1 y la NIF D-2 derogan el Boletín D-7 “Contratos de construcción y de fabricación de ciertos bienes de capital” y la INIF 14 “Contratos de construcción, venta y prestación de servicios relacionados con bienes inmuebles”, asimismo reemplazan la aplicación supletoria de la Norma Internacional de Contabilidad (IAS por sus siglas en inglés) IAS 18 ‘Ingresos’, IAS 11 ‘Contratos de Construcción’ y varias Interpretaciones relacionadas con los ingresos. La Compañía ha adoptado la NIF D-1 y NIF D-2 con fecha 1 de enero de 2018.

Derivado del análisis realizado por la Administración la adopción de estas nuevas normas no tuvo efecto en el monto ni momento de reconocimiento de ingresos, respecto de la política contable de la Compañía con base en las normas anteriores aplicables. Los principales efectos corresponden a temas de presentación y revelaciones en las notas a los estados financieros.

Nuevas normas de Instrumentos Financieros

El 1 de enero de 2018, entraron en vigor las normas NIF C-2 Inversión en instrumentos financieros, NIF C-3 Cuentas por cobrar, NIF C-10 Instrumentos financieros derivados y relaciones de cobertura, NIF C-16 Deterioro de instrumentos financieros por cobrar, NIF C-19 Instrumentos financieros por pagar, NIF C-20 Instrumentos financieros para cobrar principal e interés, todas estas relacionadas con el reconocimiento, clasificación, medición y revelación de instrumentos financieros. Estas normas incorporan cambios importantes a las normas anteriores sobre la clasificación y medición de activos financieros e introduce un modelo de ‘pérdida crediticia esperada’ para el deterioro de activos financieros.

Derivado del análisis realizado por la Administración la adopción de estas nuevas normas no tuvo efecto en el reconocimiento y medición de sus instrumentos financieros, respecto de las políticas contables para instrumentos financieros de la Compañía con base en las normas anteriores aplicables. Los principales efectos corresponden a temas de clasificación y revelaciones en las notas a los estados financieros.

Mejoras a las NIF 2018

Derivado de la entrada en vigor de las “Mejoras a las NIF 2018” a partir del 1 de enero de 2018, la Compañía adoptó algunas de estas mejoras, el efecto de las mismas no fue significativo para la posición financiera y resultados de la Compañía.

Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que aún no están vigentes y que no han sido adoptadas de manera anticipada por la Compañía

A la fecha de autorización de estos estados financieros, diversas nuevas normas y modificaciones a las normas existentes han sido publicadas por el CINIF, mismas que entran en vigor el 1 de enero de 2019. Estas normas y modificaciones no han sido adoptadas de forma anticipada por la Compañía. A continuación, se describe información sobre aquellas que se espera sean relevantes para los estados financieros de la Compañía.

La Administración anticipa que todos los pronunciamientos relevantes serán adoptados en las políticas contables de la Compañía para el primer período que inicia después de la fecha de vigencia del pronunciamiento.

NIF D-5 “Arrendamientos”

La NIF D-5 reemplazará al Boletín D-5 ‘Arrendamientos’. Los arrendamientos se contabilizarán en el estado de posición financiera en forma de un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento.

La NIF D-5 entra en vigor para los períodos anuales de reporte que inicien el o después del 1 de enero de 2019. Se permite su adopción anticipada; sin embargo, la Compañía ha decidido no adoptarla de manera anticipada.

La Administración ha evaluado que no se tiene efecto de esta norma, al no tener arrendamientos que cumplan con los requisitos para ser capitalizados.

4. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas contables significativas que se han utilizado para la preparación de estos estados financieros se resumen a continuación.

a. Conversión de estados financieros

Los estados financieros se presentan en la moneda “peso”, la cual también es la moneda funcional de la Compañía.

La moneda funcional es aquella en la que la Compañía primordialmente genera y utiliza sus flujos de efectivo correspondientes a sus ventas, costos y gastos, así como los financiamientos obtenidos y otras transacciones.

Saldos y transacciones en moneda extranjera

Las operaciones en monedas extranjeras se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio prevalecientes a las fechas de las transacciones (tipo de cambio spot). Las ganancias y pérdidas cambiarias resultantes de la liquidación de dichas operaciones y de la valuación de las partidas monetarias al tipo de cambio de cierre de año, se reconocen en resultados.

Los rubros no monetarios no se convierten al tipo de cambio de cierre de año y son medidos a costo histórico (convertidos utilizando los tipos de cambio a la fecha de la operación).

b. Efectos de la inflación

Hasta el 31 de diciembre de 2007, fueron reconocidos en forma integral los efectos de la inflación en la información financiera conforme a las disposiciones normativas del Boletín B-10 y sus Documentos de adecuaciones a esa fecha.

A partir de 2008, se suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación debido a que la Compañía opera en un entorno no inflacionario, ya que la inflación acumulada de los tres años anteriores a la fecha de los estados financieros es menor del 26%.

La inflación anual de 2017, 2016 y 2015, fue del 6.7730%, 3.3603% y 2.1308%, respectivamente, por lo tanto, la inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores fue del 12.7124%.

c. Estados de resultados

Los estados de resultados presentan los costos y gastos con base en su función, lo cual permite conocer su margen de utilidad bruta en virtud de que es la práctica del sector de la Compañía.

d. Estados de flujos de efectivo

Los estados de flujos de efectivo han sido preparados utilizando el método indirecto que consiste en presentar en primer lugar la utilidad o pérdida antes de impuestos y posteriormente los cambios en el capital de trabajo, las actividades de inversión y por último las de financiamiento.

e. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo en caja y depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones disponibles a la vista de alta liquidez que son fácilmente convertibles en efectivo y que están sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en valor.

f. Pagos anticipados

Los montos pagados por anticipado se reconocen como activo y representan beneficios por los cuales aún no se transfieren a la Compañía los riesgos inherentes a los bienes que está por adquirir o a los servicios que está por recibir.

g. Mobiliario y equipo

El mobiliario y equipo se registran al costo.

Hasta el 31 de diciembre de 2007, dichos activos fueron actualizados aplicando factores derivados del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).

La depreciación se calcula con base en el valor de los activos fijos (al costo para las inversiones hechas a partir de 2008 y a valor actualizado para las inversiones efectuadas hasta el 31 de diciembre de 2007) bajo el método de línea recta y en función a la vida útil de los mismos, a las siguientes tasas anuales:

	<u>Tasas</u>
Equipo de cómputo	30%
Equipo de transporte	25%
Mobiliario y equipo	10%

h. Arrendamientos

Los pagos de los contratos sobre arrendamientos operativos se reconocen como un gasto con base en el método de línea recta a lo largo del plazo del arrendamiento. Los costos asociados, tales como mantenimiento y seguros se reconocen en resultados del periodo conforme se incurren.

i. Inversión en compañía subsidiaria

Las inversiones en acciones de compañías subsidiarias y fideicomiso en las que se ejerce influencia significativa mediante el poder de participar en decidir las políticas financieras y de operación, y se tiene control sobre ellas, se valúan inicialmente al valor razonable neto de los activos y pasivos de cada asociada y fideicomiso a la fecha de su adquisición y ese valor, se modifica posteriormente al final de cada período mediante la aplicación del método de participación. Este método consiste en ajustar el valor de la inversión reconociendo la parte proporcional de los cambios en el capital contable de cada asociada y del fideicomiso. La participación en los resultados de las compañías subsidiarias y del fideicomiso se presentan por separado en los estados de resultados adjuntos.

j. Deterioro de activos de larga duración

Los valores de los activos de larga duración se revisan al menos una vez al año o cuando existen eventos o cambios en las circunstancias del negocio que indican que dichos valores pueden no ser recuperables. Para calcular la pérdida por deterioro se debe determinar el valor de recuperación que se define como el mayor entre el precio neto de venta de una unidad generadora de efectivo y su valor de uso, que es el valor presente de los flujos netos de efectivo futuros, utilizando una tasa apropiada de descuento.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no presenta indicios de deterioro en sus activos de larga duración.

k. Instrumentos financieros

Reconocimiento, medición inicial y baja de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía forma parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero. Los activos y pasivos financieros representan derechos y obligaciones contractuales, respectivamente, en relación con recursos económicos monetarios.

Los activos financieros se dan de baja en cuentas cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero expiran o cuando el activo y sustancialmente todos sus riesgos y beneficios se transfieren.

Un pasivo financiero se da de baja en cuentas cuando la obligación se liquida, extingue, cancela o expira.

Clasificación y medición inicial de activos financieros

La clasificación se determina tanto por el modelo de negocio de la entidad sobre el manejo del activo financiero, como las características contractuales del flujo de efectivo del activo financiero. Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- Cuentas por cobrar
- Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (IFCPI)
- Instrumentos financieros para cobrar o vender (IFCV)
- Instrumentos financieros negociables (IFN)

Con excepción de las cuentas por cobrar a clientes, que no contienen un componente de financiamiento significativo y se miden al precio de la transacción de acuerdo con la NIF D-1 “Ingresos por Contratos de Clientes” (NIF D-1), todos los activos financieros se miden inicialmente a valor razonable ajustado por los costos de transacción (si los hubiera).

Todos los ingresos y gastos relacionados con activos financieros que se reconocen en resultados y se presentan dentro de los costos financieros, ingresos financieros u otras partidas financieras; excepto el deterioro de las cuentas por cobrar a clientes que se presenta en otros gastos.

Medición posterior de activos financieros

Cuentas por cobrar e instrumentos financieros para cobrar principal e interés (IFCPI)

Las cuentas por cobrar a clientes y las otras cuentas por cobrar, que no contienen un componente de financiamiento, se miden posteriormente al precio de la transacción pendiente de cobro.

Los activos financieros (IFCPI) se miden a costo amortizado si los activos cumplen con las siguientes condiciones, y no fueron designados en su reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados (VROR):

- se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros y cobrar sus flujos de efectivo contractuales; y
- los términos contractuales de los activos financieros dan lugar a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e interés sobre el saldo de capital pendiente.

La medición a costo amortizado se realiza utilizando el método de interés efectivo, se omite el descuento cuando el efecto de este no es material. El efectivo y equivalentes de efectivo de la Compañía, así como las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar que incluyen un componente significativo de financiamiento, se clasifican en esta categoría y se miden a costo amortizado.

Instrumentos financieros para cobrar o vender (IFCV)

La Compañía mide posteriormente los IFCV a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRORI), afectando previamente los resultados por los intereses devengados, la fluctuación cambiaria y las pérdidas por deterioro, siempre que los activos cumplan con las condiciones de los IFCPI y adicionalmente su modelo de negocio incluye la posibilidad de venderlos.

Cualquier ganancia o pérdida reconocida en otro resultado integral (ORI) se reciclará al momento de la baja en cuentas del activo financiero.

Instrumentos financieros negociables (IFN)

Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio diferente a los de cuentas por cobrar, IFCPI o IFCV, se miden posteriormente a VRCCR. Además, independientemente del modelo de negocio, los activos financieros cuyos flujos de efectivo contractuales no son únicamente de pagos de capital e intereses se contabilizan a VRCCR. Todos los instrumentos financieros derivados entran en esta categoría, excepto aquellos designados y efectivos como instrumentos de cobertura, para los cuales se aplican los requerimientos de contabilidad de cobertura (ver más adelante).

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía cuenta únicamente con activos financieros clasificados como cuentas por cobrar y se registran a su costo amortizado.

Deterioro de activos financieros

De acuerdo con el ‘modelo de pérdida crediticia esperada (PCE)’, la evaluación de deterioro de activos financieros utiliza información futura para reconocer las pérdidas crediticias esperadas. Esto reemplaza el ‘modelo de pérdida incurrida’ que existía previamente. Los instrumentos dentro del alcance de los nuevos requerimientos incluyen cuentas por cobrar a clientes, incluyendo cuentas por cobrar condicionadas medidas de acuerdo con la NIF D-1, préstamos por cobrar y otros activos financieros de deuda medidos a costo amortizado y/o a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRORI), así como compromisos de préstamos y algunos contratos de garantía financiera (para el emisor) que se miden a VRCCR.

El reconocimiento de pérdidas crediticias ya no depende de que la Compañía identifique primero un evento de pérdida crediticia. En su lugar, la Compañía considera una mayor gama de información cuando evalúa el riesgo de crédito y mide las pérdidas crediticias esperadas, incluidos los eventos pasados, condiciones actuales, así como pronósticos razonables y respaldados que afectan la recuperación esperada de los flujos de efectivo futuros del instrumento.

Al aplicar este enfoque futuro, se hace una distinción entre:

- instrumentos financieros que no se han deteriorado significativamente en la calidad crediticia desde el reconocimiento inicial o que tienen un riesgo de crédito bajo (‘Etapa 1’);
- instrumentos financieros que se han deteriorado significativamente en la calidad crediticia desde el reconocimiento inicial y cuyo riesgo crediticio no es bajo (‘Etapa 2’); e
- instrumentos financieros que tienen evidencia objetiva de deterioro en la fecha de reporte (‘Etapa 3’).

Las ‘pérdidas crediticias esperadas en 12 meses’ se reconocen para la Etapa 1, mientras que las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo financiero’ se reconocen para las Etapas 2 y 3.

La medición de las pérdidas crediticias esperadas se determina mediante una estimación ponderada de la probabilidad de pérdidas crediticias durante la vida esperada del instrumento financiero.

Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar

La Compañía aplica un enfoque simplificado para evaluar el deterioro de las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar y reconoce la pérdida por deterioro como pérdidas crediticias esperadas durante la vida del activo. Estos son los déficits esperados en los flujos de efectivo contractuales, considerando el incumplimiento potencial en cualquier momento durante la vida del instrumento financiero. Al calcular, La Compañía utiliza su experiencia histórica, indicadores externos e información a futuro para calcular las pérdidas crediticias esperadas utilizando una matriz de provisiones.

Clasificación y medición de pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen préstamos bancarios, proveedores y otras cuentas por pagar a partes relacionadas.

Los pasivos financieros se miden inicialmente a valor razonable y, cuando aplica, se ajustan por los costos de transacción, a menos que la Compañía haya designado el pasivo financiero en su reconocimiento inicial a VRCR.

Subsecuentemente, los pasivos financieros se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto para y pasivos financieros designados a VRCR, que se contabilizan posteriormente a VRCR (que no sean instrumentos financieros derivados que se designan y son efectivos como instrumentos de cobertura).

Todos los cargos relacionados con intereses y, si aplica, los cambios en el valor razonable de un instrumento se reconocen en resultados y son incluidos dentro de los costos o ingresos por financiamiento.

I. Provisiones, pasivos y activos contingentes

Las provisiones se reconocen cuando las obligaciones presentes como resultado de un evento pasado probablemente lleven a una salida de recursos económicos y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad. El tiempo o el monto de esa salida pueden aún ser inciertos. Una obligación presente surge de la presencia de algún compromiso legal o contractual que haya resultado de eventos pasados, por ejemplo, garantías de producto otorgadas, controversias legales o contratos onerosos. No se reconocen provisiones por pérdidas de operaciones futuras.

Las provisiones se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual. Cuando existe un grupo de obligaciones similares, la posibilidad de que se requiera un egreso para liquidarlas, se mide en conjunto como una sola clase de obligaciones. Las provisiones se descuentan a sus valores presentes, en los casos en los que el valor en tiempo del dinero es material.

Cualquier reembolso que la Compañía considere que se va a cobrar de un tercero con respecto a una obligación, se reconoce como un activo por separado. Sin embargo, este activo no puede exceder el monto de la provisión relativa. Todas las provisiones se revisan en cada fecha de reporte y se ajustan para reflejar el mejor estimado actual.

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo, a menos que se suponga en el curso de una adquisición de negocios.

m. Impuesto sobre la renta, anticipado o diferido

La provisión de impuesto sobre la renta (ISR), se registra en la utilidad neta del periodo en que se causa, y se determina el efecto diferido de este concepto proveniente de las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos. El efecto diferido activo, se registra sólo cuando existe una alta probabilidad de que pueda recuperarse. Los impuestos diferidos se determinan aplicando las tasas de ISR promulgadas que se estiman estarán vigentes en las fechas en que las partidas temporales serán recuperadas o realizadas.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía tiene un activo potencial por ISR diferido, que se origina principalmente de las pérdidas fiscales por amortizar, sin embargo, dada la incertidumbre de que la Compañía genere utilidades fiscales en los próximos ejercicios fiscales por un monto suficiente que le permita recuperar este efecto de ISR diferido, la Administración ha decidido no registrarlo, conforme a los lineamientos de la NIF D-4.

n. Operaciones en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio en vigor a la fecha en que se realizan. Los activos y pasivos en moneda extranjera se actualizan utilizando los tipos de cambio aplicables al cierre de cada período. Las fluctuaciones cambiarias forman parte del resultado integral de financiamiento, afectando directamente los resultados del período.

o. Capital social y otros componentes de capital

El capital social representa el valor nominal de las acciones que han sido emitidas.

Los resultados acumulados incluyen la utilidad o pérdida del ejercicio y de periodos anteriores.

Hasta el 31 de diciembre de 2007, los conceptos del capital contable fueron actualizados aplicando factores derivados del INPC. La actualización del capital contable se distribuyó entre cada uno de los rubros que le dieron origen, consecuentemente cada uno se presenta integrado por la suma de su valor histórico y su correspondiente actualización.

p. Pérdida integral

El importe de la pérdida integral es el resultado de la actuación total de la Compañía durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 y está representado por la pérdida neta del año, que se presenta en los estados de resultados.

q. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos provienen de los servicios de construcción que presta principalmente a sus partes relacionadas.

Para el reconocimiento de ingresos la Compañía sigue el modelo de 5 pasos como se muestra a continuación:

1. Identificar el contrato con un cliente
2. Identificar las obligaciones a cumplir
3. Determinar el precio de la transacción
4. Asignar el precio de la transacción a las obligaciones a cumplir
5. Reconocer los ingresos cuando se satisfacen las obligaciones a cumplir.

Los servicios administrativos son reconocidos a través del tiempo conforme se realizan las erogaciones a cuenta de los clientes y los mismos son facturados.

La Compañía reconoce los pasivos del contrato por el pago recibido con respecto a las obligaciones a cumplir no satisfechas y presenta estos montos como otros pasivos en el estado de posición financiera.

De manera similar, si la Compañía satisface una obligación a cumplir antes de recibir el pago, la Compañía reconoce ya sea una cuenta por cobrar condicionada o una cuenta por cobrar en su estado de posición financiera, dependiendo de si se requiere algo más que sólo el paso del tiempo antes de que el pago sea exigible.

r. Gastos operativos

Los gastos operativos se reconocen en resultados al momento de utilizar el servicio o conforme se incurren.

s. Juicio significativo de la Administración al aplicar políticas contables e incertidumbre en estimaciones

Juicios significativos de la Administración

A continuación, se describen los juicios significativos de la Administración en la aplicación de las políticas contables de la Compañía que tienen un efecto importante en los estados financieros.

Activos por impuestos diferidos

El monto por el cual un activo por impuestos diferidos puede ser reconocido se basa en la evaluación de la probabilidad de tener utilidades gravables futuras por las cuales los activos por impuestos diferidos de la Compañía se pueden utilizar. En adición se requiere juicio significativo el evaluar el impacto de ciertos límites legales, fiscales o económicos.

Incertidumbre en las estimaciones

La información sobre juicios significativos, estimados y supuestos que tiene el efecto más significativo sobre el reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos se proporciona a continuación, los resultados reales pueden ser substancialmente diferentes.

Vidas útiles de activos depreciables

La Administración revisa las vidas útiles de los activos depreciables en cada fecha de reporte, con base en el uso esperado de cada activo. La incertidumbre en estas estimaciones deriva de la obsolescencia técnica, condiciones físicas y de uso que puedan modificar el uso esperado.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	2018	2017
Caja y bancos	\$ 14,266,518	\$ 3,623,316
Inversiones a la vista	-	10,922,715
	<u>\$ 14,266,518</u>	<u>\$ 14,546,031</u>

6. CUENTAS POR COBRAR

	2018	2017
Deudores diversos	\$ 88,202,351	\$ 39,602,961
Clientes	7,568,415	23,235,965
Impuestos por recuperar	604,899	604,899
Impuesto sobre la renta por recuperar	1,703,216	1,211,650
Impuesto al valor agregado por acreditar	2,425,024	574,995
	<u>\$ 100,503,905</u>	<u>\$ 65,230,470</u>

7. MOBILIARIO Y EQUIPO, NETO

	2018	2017
Equipo de cómputo	\$ 2,103,742	\$ 2,103,742
Equipo de transporte	1,414,968	1,446,202
Mobiliario y equipo de oficina	452,261	428,723
	<u>3,970,971</u>	<u>3,978,667</u>
Menos – Depreciación acumulada	(3,902,766)	(3,761,587)
	<u>\$ 68,205</u>	<u>\$ 217,080</u>

8. INVERSIÓN EN COMPAÑÍA ASOCIADA

El 30 de enero de 2018, la Compañía aportó \$ 50,000 en el capital de Opoat de Occidente, S.A.P.I. de C.V. (Opoat) (empresa de nueva creación), equivalente al 50% del capital social.

Durante 2018, Opoat no tuvo operaciones, por lo que el método de participación durante el año es de cero.

9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**Categorías de activos y pasivos financieros**

La Nota 4 k proporciona una descripción de las políticas contables para cada una de las categorías de activos y pasivos financieros. Los valores en libros de los instrumentos financieros son se muestra en la siguiente página.

	2018	2017
Activos financieros		
<u>Costo amortizado</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 410,289	\$ 14,546,031
Cuentas por cobrar	95,770,766	62,838,926
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	493,168,772	416,139,231
	<u>\$ 589,349,827</u>	<u>\$ 493,524,188</u>
Pasivos financieros		
<u>Costo amortizado</u>		
Préstamos bancarios a corto y largo plazo	\$ 505,567,162	\$ 439,111,134
Proveedores	44,195,749	29,797,050
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	3,645,370	4,328,060
Cuentas por pagar a partes relacionadas	63,256,830	18,466,407
	<u>\$ 616,665,111</u>	<u>\$ 491,702,651</u>

En la Nota 14 se proporciona una descripción de los riesgos de los instrumentos financieros de la Compañía, incluyendo los objetivos y las políticas de administración de estos riesgos.

Deuda financiera

Al 31 de diciembre de 2018

Institución financiera	Tipo de crédito	Mes de vencimiento	Tasa de interés	Monto del crédito	Corto plazo	Largo plazo
Banco del Bajío	Simple	Agosto 2021	TIIE + 3.00	\$ 131,92,3562	\$ -	\$ 9,943,660
Banco del Bajío	Simple	Febrero 2022	TIIE + 3.00	159,423,875	-	84,332,283
Banco del Bajío	Simple	Febrero 2019	TIIE + 3.00	41,875,162	41,875,162	-
Banorte	Simple	Octubre 2022	TIIE + 3.25	47,250,000	9,450,000	22,549,000
Banorte	Simple	Junio 2020	TIIE + 2.95	99,609,000	-	7,888,921
Banorte	Simple	Marzo 2021	TIIE + 2.95	35,150,000	-	14,538,000
Banorte	Simple	Junio 2021	TIIE + 2.95	42,600,000	-	34,350,000
Banorte	Simple	Septiembre 2021	TIIE + 2.95	108,000,000	-	28,200,000
Bancomer	Simple	Noviembre 2020	TIIE + 3.30	25,000,000	30,000,000	-
Bancomer	Simple	Diciembre 2018	TIIE + 2.95	76,000,000	76,000,000	-
Santander	Simple	Agosto 2020	TIIE + 2.95	20,394,594	-	8,117,658
Santander	Simple	Noviembre 2018	TIIE + 3.25	15,000,000	19,991,370	-
Santander	Simple	Febrero 2021	TIIE + 2.95	159,115,775	-	15,176,608
Santander	Simple	Marzo 2021	TIIE + 2.95	198,607,291	-	75,902,853
Santander	Simple	Abril 2021	TIIE + 2.95	48,642,950	-	27,251,647
					<u>\$ 177,316,532</u>	<u>\$ 328,250,630</u>

Al 31 de diciembre de 2017

Institución financiera	Tipo de crédito	Mes de vencimiento	Tasa de interés	Monto del crédito	Corto plazo	Largo plazo
Banco del Bajío	Simple	Agosto 2021	TIIE + 3.00	\$ 131,92,3562	\$ -	\$ 74,073,929
Banco del Bajío	Simple	Abril 2018	TIIE + 3.00	31,984,800	-	31,984,800
Banorte	Simple	Octubre 2022	TIIE + 3.25	47,250,000	10,237,500	35,437,500
Banorte	Simple	Junio 2020	TIIE + 2.95	99,609,000	-	72,325,400
Bancomer	Simple	Noviembre 2020	TIIE + 3.30	25,000,000	-	21,022,000
Santander	Simple	Junio 2020	TIIE + 2.95	42,195,552	-	42,195,552
Santander	Simple	Agosto 2020	TIIE + 2.95	106,386,000	-	74,369,801
Santander	Simple	Marzo 2018	TIIE + 2.95	39,721,458	39,721,458	-
Santander	Simple	Junio 2020	TIIE + 2.95	117,700,000	-	18,601,470
Santander	Simple	Agosto 2020	TIIE + 2.95	20,394,594	-	5,481,956
Santander	Simple	Noviembre 2018	TIIE + 3.25	15,000,000	13,659,768	-
					<u>\$ 63,618,726</u>	<u>\$ 375,492,408</u>

La Administración no tiene estimada la deuda por cada año de vigencia de los créditos obtenidos ni pacta mensualidades a pagar, sino que son exigibles hasta la fecha de vencimiento de los mismos; la deuda frecuentemente es liquidada conforme se obtengan ingresos de los desarrollos para los cuales fueron solicitados.

Los contratos de los préstamos bancarios establecen obligaciones de hacer y no hacer para la Compañía, adicionalmente, requieren que, con base en sus estados financieros, se mantengan determinadas razones y proporciones financieras. Requerimientos que ha cumplido la Compañía.

10. IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR)

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, la (pérdida) utilidad fiscal de \$ (7,158,682) y \$ 3,490,696, respectivamente, difieren de la pérdida neta del año, principalmente por los siguientes conceptos:

	2018	2017
Pérdida neta	\$ (9,127,665)	\$ (546,371)
Partidas temporales:		
Anticipos de clientes	(18,195)	426,779
Depreciación fiscal sobre depreciación contable	17,415	12,344
Provisiones	769,092	2,995,353
	<u>768,312</u>	<u>3,434,476</u>
Partidas permanentes:		
Ajuste anual por inflación	1,161,839	490,098
Gastos no deducibles	38,832	112,493
	<u>1,200,671</u>	<u>602,591</u>
Efecto neto	1,968,983	4,037,067
(Pérdida) utilidad fiscal	<u>\$ (7,158,682)</u>	<u>\$ 3,490,696</u>

Conforme a la ley de ISR vigente la tasa para 2017, 2018 y años posteriores es del 30%. La utilidad fiscal de 2017 fue amortizada en su totalidad con pérdidas fiscales.

Impuesto sobre la renta diferido

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el pasivo por el efecto acumulado de ISR diferido está formado como sigue:

	2018	2017
Exceso de valor contable sobre valor fiscal de activos y pasivos, neto	\$ 1,370,376	\$ 4,119,479
Pérdidas fiscales pendientes por amortizar	8,081,017	668,673
	9,451,393	4,788,152
Tasa de ISR	30%	30%
ISR diferido activo	2,835,418	1,436,446
Menos – estimación de la reserva de la valuación	(2,835,418)	(1,436,446)
ISR diferido activo	\$ -	\$ -

Este ISR diferido se origina básicamente por las provisiones y pérdidas fiscales por amortizar. Se ha reservado en su totalidad el beneficio del ISR diferido activo ya que no se tiene certeza si podrán ser recuperadas las pérdidas fiscales antes de su vencimiento.

Pérdidas fiscales pendientes de amortizar

Las pérdidas fiscales para efectos de ISR pueden ser amortizadas en los diez ejercicios siguientes contra utilidades fiscales de impuesto sobre la renta y las mismas están sujetas a actualización utilizando el INPC, a partir del primer mes de la segunda mitad del ejercicio en que ocurrió la pérdida y hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio en el cual se realizará la amortización.

Al 31 de diciembre de 2018, las pérdidas fiscales por amortizar, actualizadas a esa fecha, son como sigue:

Año de origen	Monto actualizado	Año de vencimiento
2016	\$ 699,700	2026
2018	7,381,317	2028
	<u>\$ 8,081,017</u>	

11. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía tenía saldos y celebró operaciones con partes relacionadas por los años terminados en esas fechas, como se muestra en la siguiente página.

2018				
	Por cobrar	Por pagar	Ingresos	Costos y gastos
<u>Tenedora:</u>				
Tierra y Armonía Construcción, S.A. de C.V.	\$ -	\$ 55,078,076	\$ 17,151,377	\$ 35,992,204
<u>Afiliadas:</u>				
Grupo Inmobiliario Mendelssohn, S.A. de C.V.	252,459,443	-	189,835,724	1,166,386
Amadeus de Occidente, S.A. de C.V.	232,516,644	-	188,020,865	1,166,386
Inmobiliaria Real del Mar, S.A. de C.V.	-	1,100,000	-	-
Urbanizadora y Constructora Amadeus, S.A. de C.V.	-	45,313	247,146	716,823
Centro Comercial Punto Sur, S.A.P.I. de C.V.	54,454	-	2,675,080	-
Promotora y Constructora las Fuentes, S.A. de C.V.	3,481,922	-	1,942,493	-
Guía y Excelencia Inmobiliaria, S.A. de C.V.	-	311,659	-	51,690,995
Fondo Inmobiliario MYA Segunda, S.A.P.I. de C.V.	-	18,323	5,827,051	-
Fondo Inmobiliario, S.A.P.I. de C.V.	126,057	-	-	-
Operadora Tierra y Armonía, S.A. de C.V.	30,141	-	25,984	12,280
Azulejos y Complementos, S.A. de C.V.	6,461	-	-	16,905
Operadora Alamar, S.A. de C.V.	10,904	-	-	-
Desarrolladora Erma, S.A.P.I. de C.V.	10,411	-	29,437	-
Arrendadora y Comercializadora TYA, S.A.P.I. de C.V.	-	-	-	-
Fideicomiso Maestro BIM Número 85100475 MCP1	4,336,813	-	4,337,631	-
Forzac Concretos, S.A. de C.V.	34,825	-	-	-
Forzac Bombeo, S.A.P.I. de C.V.	697	-	-	-
Estrategia TAT, S.A. de C.V.	-	-	1,855,055	-
MYA Capital Proyecto 4, S.A.P.I. de C.V.	-	6,433,581	24,774,432	-
MYA Capital Proyecto 3, S.A.P.I. de C.V.	100,000	-	-	-
Inmobiliaria Mendelssohn, S.A. de C.V.	-	269,878	-	949,469
	<u>\$ 493,168,772</u>	<u>\$ 63,256,830</u>	<u>\$ 436,722,275</u>	<u>\$ 91,711,448</u>
2017				
	Por cobrar	Por pagar	Ingresos	Costos y gastos
<u>Tenedora:</u>				
Tierra y Armonía Construcción, S.A. de C.V.	\$ -	\$ 15,035,860	\$ 12,254,665	\$ 3,052,893
<u>Afiliadas:</u>				
Grupo Inmobiliario Mendelssohn, S.A. de C.V.	228,664,302	-	118,608,994	372,749
Amadeus de Occidente, S.A. de C.V.	181,212,146	-	131,795,065	372,749
Inmobiliaria Real del Mar, S.A. de C.V.	-	1,100,000	-	-
Operadora Alamar, S.A. de C.V.	-	-	334,630	-
Urbanizadora y Constructora Amadeus, S.A. de C.V.	17,861	-	85,513	759,467
Centro Comercial Punto Sur, S.A.P.I. de C.V.	-	1,502,878	3,115,751	2,530,350
Promotora y Constructora las Fuentes, S.A. de C.V.	5,346,698	-	1,126,327	-
Guía y Excelencia Inmobiliaria, S.A. de C.V.	-	-	-	56,494,790
Fondo Inmobiliario MYA Segunda, S.A.P.I. de C.V.	-	-	4,916	-
Operadora Mirasierra, S.A. de C.V.	898,224	-	-	-
Desarrolladora Erma, S.A.P.I. de C.V.	-	-	78,189	-
Estrategia TAT, S.A. de C.V.	-	-	3,392,056	-
Arrendadora y Comercializadora TYA, S.A.P.I. de C.V.	-	-	3,256	-
Fideicomiso Maestro BIM Número 85100475 MCP1	-	-	1,667	-
MYA Capital Proyecto 4, S.A.P.I. de C.V.	-	-	2,489,232	-
Inmobiliaria Mendelssohn, S.A. de C.V.	-	827,669	1,051,570	-
	<u>\$ 416,139,231</u>	<u>\$ 18,466,407</u>	<u>\$ 274,341,831</u>	<u>\$ 63,582,998</u>

Los ingresos corresponden a la prestación del servicio que realiza a cuenta de sus partes relacionadas. Los egresos corresponden a comisiones y servicios administrativos. Los saldos por préstamos por cobrar y por pagar no generan intereses.

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas, residentes en el país o en el extranjero, están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados. Por el ejercicio de 2017 la Compañía cuenta con un estudio de precios de transferencia que soporta que las operaciones sean equivalentes a los que utilizan con o entre partes independientes en operaciones comparables y por el ejercicio de 2018, a la fecha de emisión de los estados financieros, están en proceso de elaboración de dicho estudio.

12. CAPITAL CONTABLE

Capital social

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el capital social de la Compañía está representado por 50,000 acciones ordinarias Serie “A” correspondientes al capital fijo, con un valor de un peso cada una y por 120,000 acciones ordinarias Serie “B” con valor nominal de \$ 50 cada una correspondiente al capital variable.

Reserva legal

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la reserva legal de la Compañía asciende a \$ 198,523. La utilidad neta del año está sujeta a la disposición legal que requiere que el 5% de la misma se traspase a la reserva legal, hasta que ésta sea igual al 20% del capital social. El saldo de la reserva legal no es susceptible de distribución a los accionistas, excepto como dividendos en acciones.

Distribución de utilidades

La distribución de utilidades estará sujeta a:
Cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN)-

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo actualizado de la CUFIN de la Compañía asciende a \$ 8,611,937 y \$ 8,179,654, respectivamente, las cuales corresponden a CUFIN generadas hasta 2013.

La distribución de dividendos o utilidades a los accionistas que provengan de la CUFIN generado hasta el 31 de diciembre de 2013, no generarán impuesto sobre la renta (ISR), hasta que dicha cuenta se agote. Los dividendos pagados a personas físicas y a personas morales residentes en el extranjero, sobre utilidades generadas a partir del 1 de enero 2014, están sujetos a un impuesto del 10%, mismo que tiene el carácter de pago definitivo.

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

Reducciones de capital

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo actualizado de la Cuenta de Capital de Aportación Actualizado (CUCA) asciende a \$7,429,331 y \$ 7,087,028, respectivamente. En el caso de reembolso o reducciones de

capital a favor de los accionistas, el excedente de dicho reembolso sobre este importe tendrá el tratamiento fiscal de una utilidad distribuida.

En caso de que el capital contable sea superior al saldo de la CUCA, el diferencial será considerado como un dividendo o utilidad distribuida sujeta al pago de ISR. Si las utilidades antes mencionadas proceden de la CUFIN, no habrá impuesto a pagar por la reducción o reembolso de capital. En caso contrario, deberá darse el tratamiento de dividendos o utilidades distribuidas.

Los saldos de la CUCA y CUFIN son susceptibles de actualizarse hasta la fecha de distribución utilizando el INPC.

13. POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y 14 de junio de 2019 fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, los tipos de cambio de un dólar norteamericano por un peso mexicano eran los que se muestran a continuación:

31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017	14 de junio de 2019
\$ 19.6566	\$ 19.7354	\$ 19.1487

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se tienen los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera:

	Dólares americanos	
	2018	2017
Activos	\$ 1,000	\$ 3,369
Pasivos	(55,799)	(55,799)
Exceso de pasivos, neto	\$ (54,799)	\$ (52,430)

Y su equivalente en pesos es:

	Pesos	
	2018	2017
Activos	\$ 19,657	\$ 66,489
Pasivos	(1,096,819)	(1,101,216)
Exceso de pasivos, neto	\$ (1,077,162)	\$ (1,034,727)

Al 14 de junio de 2019, la posición en moneda extranjera, no auditada, es similar a la que se tenía al 31 de diciembre de 2018.

14. RIESGO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Objetivos y políticas de administración de riesgos

La Compañía está expuesta a varios riesgos relacionados con instrumentos financieros. Los activos y pasivos financieros de la Compañía por categoría se resumen en la Nota 9. Los principales tipos de riesgos son riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

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

La Compañía no participa activamente en la negociación de activos financieros para fines especulativos y tampoco suscribe opciones. Los riesgos financieros más significativos a los cuales se expone a la Compañía se describen más adelante.

La Compañía no realiza operaciones de derivados para cubrir los riesgos de divisas extranjeras.

Análisis de riesgo de mercado

La Compañía está expuesta al riesgo de mercado a través del uso de instrumentos financieros y específicamente al riesgo cambiario, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio, que son el resultado de sus actividades de operación y de inversión.

Sensibilidad a monedas extranjeras

Las transacciones de la Compañía se llevan a cabo en pesos. No se tienen exposiciones a los tipos de cambio que pudieran surgir de ventas y compras directas en el extranjero, pero podría verse afectada por los costos de algunos materiales para la construcción que se cotizan en dólares como es el caso del acero.

Sensibilidad de la tasa de interés

La política de la Compañía es minimizar la exposición al riesgo de tasa de interés sobre su flujo de efectivo en financiamientos a largo plazo. Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía está expuesta a cambios en las tasas de interés de mercado por aquellos préstamos bancarios a tasas de interés variable (basados en THIE).

Análisis de riesgo de crédito

El riesgo de crédito se relaciona con el hecho de que una contraparte no cumpla con alguna obligación con la Compañía.

La Compañía está expuesto al riesgo de crédito de activos financieros, incluido el efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos en bancos, cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar.

Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona de forma individual con base en las políticas y procedimientos de administración de riesgos de crédito de la Compañía.

El riesgo de crédito con respecto a los saldos en efectivo mantenidos en bancos y depósitos a la vista se gestiona a través de la diversificación de los depósitos bancarios que sólo se realizan con instituciones financieras altamente acreditadas.

Cuentas por cobrar

La Compañía aplica el modelo simplificado de la norma para reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida para todas las cuentas por cobrar a clientes y partes relacionadas, que las mismas no tienen un componente de financiamiento significativo.

Al medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar a clientes y partes relacionadas se han evaluado sobre una base colectiva ya que poseen características compartidas de riesgo crediticio. Se han agrupado con base en los días vencidos.

Con base en lo anterior, al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se determinó que, por el historial de recuperabilidad de las cuentas por cobrar a terceros y partes relacionadas, el factor para la creación de una reserva de pérdida crediticia esperada es de cero.

Análisis de riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez consiste en que la Compañía pueda no ser capaz de cumplir con sus obligaciones. La Compañía gestiona sus necesidades de liquidez al monitorear pagos de servicio de deuda programados para pasivos financieros a largo plazo, así como pronosticar entradas y salidas de efectivo en el negocio día a día.

Los datos que se utilizan para analizar estos flujos de efectivo son consistentes con los datos utilizados en el análisis de vencimiento contractual que se presenta más adelante. Las necesidades de liquidez se monitorean en distintos rangos de tiempo, en el día a día, en una base semanal, así como en una base de proyección a 30 días. Las necesidades de liquidez a largo plazo para un periodo de 180 días y de 360 días se identifican mensualmente.

Los requerimientos de efectivo neto se comparan con las facilidades de préstamo disponibles para poder determinar el alcance máximo o cualquier déficit. Este análisis muestra que se espera tener facilidades de préstamos disponibles y que éstas sean suficientes durante todo el periodo analizado.

El objetivo de la Compañía es mantener efectivo e inversiones realizables para cumplir con sus requerimientos de liquidez para periodos de 30 días como mínimo. Este objetivo se cumplió para los periodos reportados. El financiamiento para las necesidades de liquidez a largo plazo se protege adicionalmente mediante un monto adecuado de líneas de crédito comprometidas.

La Compañía considera los flujos de efectivo esperados de los activos financieros al evaluar y administrar el riesgo de liquidez, en particular sus recursos de efectivo y sus cuentas por cobrar. Los recursos de efectivo existentes de la Compañía y las cuentas por cobrar exceden significativamente los requerimientos de flujo de efectivo actuales.

A partir del 31 de diciembre de 2018, los pasivos financieros no derivados de la Compañía tienen vencimientos contractuales (incluyendo pagos de interés cuando apliquen) tal y como se resume a continuación:

	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Préstamos bancarios	\$ 177,316,532	\$ 328,250,630
Proveedores	44,195,749	-
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	3,645,370	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	63,256,830	-

Esto se compara con el vencimiento de los pasivos financieros no derivados de la Compañía al 31 de diciembre de 2017 de la siguiente manera:

	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Préstamos bancarios	\$ 63,618,726	\$ 375,492,408
Proveedores	29,797,050	-
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	4,328,060	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	18,466,407	-

Los montos anteriores reflejan los flujos de efectivo contractuales sin descuento, que pueden diferir de los valores registrados de los pasivos en la fecha de reporte. El cargo anual de intereses en 2018 y 2017 fue de \$ 46,021,583 y \$ 15,862,233, respectivamente.

15. EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DE REPORTE

No se ha presentado ningún evento significativo, entre la fecha de reporte y la fecha de autorización de los estados financieros, que requiera algún ajuste o revelación.