

Estados financieros e Informe del auditor independiente

Tierra y Armonía, S.A. de C.V.

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

31 de diciembre de 2019 y 2018

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	8 – 28

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 2019 y 2018, 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 2019 y 2018, 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 para la Profesión Contable del Consejo de Normas de Ética para Contadores (Código del IESBA), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de los estados financieros en México de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. (Código del IMCP) y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con los Códigos del IESBA y del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

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 NIF, y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debida 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, revelando, en su caso, las cuestiones relativas al negocio en marcha y utilizando el postulado de negocio en marcha, a menos que, la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros de Tierra y Armonía, S.A. de C.V. en su conjunto, 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
1 de junio de 2020

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.

TIERRA Y ARMONIA, S.A. DE C.V.

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

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en Pesos)

	Notas	2019	2018
ACTIVO			
A corto plazo			
Efectivo		\$ 9,747,166	\$ 14,816,080
Cuentas por cobrar	5	166,713,240	99,954,343
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11	708,352,966	493,168,772
Pagos anticipados		3,897,441	8,300,974
Total del activo a corto plazo		<u>888,710,813</u>	<u>616,240,169</u>
A largo plazo			
Mobiliario y equipo, neto	6	62,437	68,205
Activos por derecho de uso neto	7	2,325,356	-
Inversión en acciones de compañía asociada	8	50,000	50,000
Otros activos, neto		39,148	39,148
Total del activo a largo plazo		<u>2,476,941</u>	<u>157,353</u>
Total del activo		<u>\$ 891,187,754</u>	<u>\$ 616,397,522</u>
PASIVO			
A corto plazo			
Préstamos bancarios	9 b)	\$ 135,576,328	\$ 177,316,532
Pasivo por arrendamiento	7	1,574,087	-
Cuentas por pagar a proveedores		35,541,612	44,195,749
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados		5,546,271	3,645,370
Impuestos por pagar		19,588,095	2,390,884
Cuentas por pagar a partes relacionadas	11	69,617,943	63,256,830
Total del pasivo a corto plazo		<u>267,444,336</u>	<u>290,805,365</u>
A largo plazo			
Préstamos bancarios	9 b)	619,672,699	328,250,630
Pasivo por arrendamiento	7	751,269	-
Total del pasivo a largo plazo		<u>620,423,968</u>	<u>328,250,630</u>
Total del pasivo		<u>887,868,304</u>	<u>619,055,995</u>
CAPITAL CONTABLE			
Capital social	12	6,050,000	6,050,000
Reserva legal		198,523	198,523
Resultados acumulados		(2,929,073)	(8,906,996)
Total del capital contable		<u>3,319,450</u>	<u>(2,658,473)</u>
Total del pasivo y capital contable		<u>\$ 891,187,754</u>	<u>\$ 616,397,522</u>

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

TIERRA Y ARMONIA, S.A. DE C.V.

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

Estados de resultados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en Pesos)

	Notas	2019	2018
Ventas netas		\$ 410,760,338	\$ 455,977,078
Costo de ventas		157,951,040	181,453,495
Utilidad bruta		252,809,298	274,523,583
 Gastos de venta		 179,825,948	 176,971,721
Gastos de administración		68,228,286	74,117,449
Gastos de operación	13	248,054,234	251,089,170
 Utilidad de operación		 4,755,064	 23,434,413
 Resultado integral de financiamiento:			
Intereses devengados a favor (cargo), neto		1,559,403	(32,444,378)
Pérdida en cambios, neto		(192,164)	(117,700)
Intereses sobre arrendamientos		(144,380)	-
		1,222,859	(32,562,078)
 Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		 5,977,923	 (9,127,665)
 Impuestos a la utilidad	10	 -	 -
 Utilidad (pérdida) neta del año		 \$ 5,977,923	 \$ (9,127,665)

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

TIERRA Y ARMONIA, S.A. DE C.V.

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

Estados de cambios en el capital contable

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en Pesos)

	Capital social	Reserva legal	Resultados acumulados	Total de capital contable
SalDOS al 31 de diciembre de 2017	\$ 6,050,000	\$ 198,523	\$ 220,669	\$ 6,469,192
Pérdida integral	-	-	(9,127,665)	(9,127,665)
SalDOS al 31 de diciembre de 2018	6,050,000	198,523	(8,906,996)	(2,658,473)
Utilidad integral	-	-	5,977,923	5,977,923
SalDOS al 31 de diciembre de 2019	<u>\$ 6,050,000</u>	<u>\$ 198,523</u>	<u>\$ (2,929,073)</u>	<u>\$ 3,319,450</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

TIERRA Y ARMONIA, S.A. DE C.V.

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

Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en Pesos)

	2019	2018
OPERACIÓN:		
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	\$ 5,977,923	\$ (9,127,665)
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Depreciación	5,768	172,412
Amortización de activos por derecho de uso	3,464,395	-
Intereses devengados a favor	(63,572,998)	(13,577,205)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Intereses devengados a cargo	62,013,595	46,021,583
Intereses sobre arrendamientos	144,380	-
	8,033,063	23,489,125
Cuentas por cobrar	(66,758,897)	(34,723,873)
Partes relacionadas, neto	(208,823,081)	(32,239,118)
Pagos anticipados	4,403,533	(4,650,974)
Cuentas por pagar a proveedores	(8,654,137)	14,398,699
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	19,098,112	58,077
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(252,701,407)	(33,668,064)
INVERSIÓN:		
Adquisiciones de mobiliario y equipo	-	(23,537)
Inversión en acciones de compañía asociada	-	(50,000)
Intereses cobrados	63,572,998	13,577,205
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	63,572,998	13,503,668
FINANCIAMIENTO:		
Préstamos bancarios, neto	249,681,865	66,456,028
Pago de arrendamientos	(3,464,395)	-
Intereses pagados	(62,013,595)	(46,021,583)
Intereses pagados sobre arrendamientos	(144,380)	-
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	184,059,495	20,434,445
(Disminución) aumento de efectivo	(5,068,914)	270,049
Efectivo al inicio del año	14,816,080	14,546,031
Efectivo al final del año	\$ 9,747,166	\$ 14,816,080

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresadas en Pesos)

1. NATURALEZA DE LAS OPERACIONES Y PRINCIPALES ACTIVIDADES

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 2019 y 2018 el 96 % y 96%, respectivamente, de los ingresos totales de la Compañía fueron obtenidos con sus partes relacionadas.

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 1 de junio de 2020, por el C.P. Sergio Urrea Zermeño, Director de Administración y por el C.P. Cristóbal Quezada Espinoza, 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

La Compañía ha adoptado los cambios contables derivados de las nuevas normas y mejoras a las NIF que entraron en vigor en este año, como se muestra en la siguiente página.

NIF D-5 ‘Arrendamientos’ (NIF D-5)

La NIF D-5 deroga al Boletín D-5 ‘Arrendamientos’, la adopción de esta nueva norma ha dado como resultado que la Compañía reconozca un activo por derecho de uso y el correspondiente pasivo por arrendamiento en relación con todos los arrendamientos operativos anteriores, excepto aquellos identificados como de bajo valor o con un plazo de arrendamiento remanente menor a 12 meses a partir de la fecha de aplicación inicial.

La Compañía ha adoptado esta nueva norma bajo la opción retrospectiva parcial, así como con la alternativa de valorar el activo por derecho de uso a un importe igual al pasivo por arrendamiento a la fecha de adopción, asimismo, ha elegido no incluir los costos directos iniciales en la medición del activo por derechos de uso. Derivado de lo anterior no se requirió reconocer efecto alguno por la adopción de esta norma en el saldo inicial de las utilidades acumuladas. Finalmente, por los periodos comparativos no se requirió su reformulación.

Para la determinación de los pasivos por arrendamientos reconocidos bajo la NIF D-5 en la adopción, la Compañía aplicó la tasa de interés libre de riesgo en base a los plazos de sus arrendamientos de inmuebles.

La Compañía se ha beneficiado del uso de la experiencia previa para determinar el plazo del arrendamiento al considerar las opciones para extender y terminar los contratos de arrendamiento.

En la adopción, para los arrendamientos que se contabilizaron, previamente, como operativos con un plazo de arrendamiento restante menor a 12 meses y para los arrendamientos de bajo valor, la Compañía ha aplicado las exenciones opcionales de no reconocer los activos por derecho de uso, sino contabilizar el gasto de arrendamiento en línea recta durante el plazo restante.

a) 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, interpretaciones y modificaciones a las normas existentes han sido publicadas por el CINIF, mismas que entran en vigor el 1 de enero de 2020.

Mejoras a las NIF 2020

En enero de 2020 el CINIF emitió las ‘Mejoras a las NIF 2020’, la cuales entrarán en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2020, permitiéndose su aplicación anticipada al 1 de enero de 2019. Estas mejoras incluyen, entre otros, los siguientes aspectos:

- *NIF D-5 ‘Arrendamientos’ - tasa libre de riesgo*, esta mejora incorpora la posibilidad para el arrendatario de utilizar una tasa libre de riesgo para descontar los pagos futuros por arrendamiento y reconocer así el pasivo por arrendamiento, esta opción será aplicable siempre que la tasa implícita en el arrendamiento no pueda determinarse fácilmente.
- *NIF D-4 ‘Impuestos a la utilidad’ y NIF D-3 ‘Beneficios a empleados’ - tratamientos fiscales inciertos*, estas mejoras incorporan la evaluación que la Administración debe realizar sobre la aceptación o no de un tratamiento fiscal en la determinación de los impuestos a la utilidad y la PTU, tanto causados como diferidos, por parte de las autoridades fiscales; requiriendo en su caso, el cálculo de la estimación del efecto correspondiente en los impuestos causados y diferidos, así como las revelaciones que se consideren apropiadas en términos de lo establecido en dichas normas.

A la fecha de autorización de los estados financieros la Administración se encuentra en la evaluación inicial de los posibles efectos en su posición financiera y resultados por la entrada en vigor de los nuevos pronunciamientos, se estima no tendrán un efecto significativo en la posición financiera ni los resultados de la Compañía.

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 2018, 2017 y 2016, fue del 4.8300%, 6.7730% y 3.3603%, respectivamente, por lo tanto, la inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores fue del 15.6900%.

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

El efectivo comprende el efectivo en caja y depósitos bancarios en cuentas de cheques.

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. Los pagos realizados en moneda extranjera se reconocen al tipo de cambio de la transacción.

g. Mobiliario y equipo

El mobiliario y equipo se registran al costo o al costo de fabricación incluyendo los costos directamente atribuibles necesarios para la ubicación del componente en el lugar y condiciones para que pueda operar de la forma prevista por la Administración; y corresponden a activos tangibles con objeto de ser usados en la producción o el suministro de bienes y servicios, o para propósitos administrativos; cuyo periodo de uso se estima mayor a un año y su costo se recuperará a través de la obtención de beneficios económicos futuros.

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%

El valor residual estimado y la vida útil estimada se actualizan según se requiera, por lo menos una vez al año.

Las ganancias o pérdidas derivadas de la disposición de propiedades, planta y equipo son el resultado de la diferencia entre el producto de la disposición y el valor registrado de los activos y se reconocen en la utilidad o pérdida neta del ejercicio.

h. Arrendamientos**Política contable aplicable a partir del 1 de enero de 2019**La Compañía como arrendatario

Para cualquier contrato nuevo que se celebre a partir del 1 de enero de 2019, la Compañía considera si un contrato es o contiene un arrendamiento. Un arrendamiento se define como ‘un contrato, o parte de un contrato, que otorga el derecho de uso de un activo (el activo subyacente) durante un período de tiempo a cambio de un pago’. Para aplicar esta definición, el Grupo evalúa si el contrato cumple con tres evaluaciones clave, como sigue:

- el contrato contiene un activo identificado, que se especifica ya sea explícitamente en el contrato o implícitamente al ser identificado en el momento en que el activo se pone a disposición de la Compañía;
- la Compañía tiene derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos derivados del uso del activo identificado durante el periodo de uso, considerando sus derechos dentro del alcance definido en el contrato; y
- la Compañía tiene el derecho a dirigir el uso del activo identificado durante el periodo de uso. La Compañía evalúa si tiene derecho a dirigir el ‘cómo y para qué propósito’ se utiliza el activo durante el periodo de uso.

Medición y reconocimiento de los arrendamientos como arrendatario

En la fecha de inicio del arrendamiento, la Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en el estado de posición financiera. El activo por derecho de uso se mide al costo, que se compone de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, de los costos directos iniciales incurridos por la Compañía, de una estimación de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del activo al final del contrato de arrendamiento y de cualquier pago por arrendamiento realizados con anterioridad a la fecha de comienzo de dicho arrendamiento (neto de cualquier incentivo recibido).

La Compañía deprecia los activos por derecho de uso en línea recta desde la fecha de comienzo del arrendamiento hasta el final de la vida útil del activo por derecho a uso o el final del plazo del arrendamiento, el que sea menor. La Compañía también evalúa el deterioro de valor del activo por derecho de uso cuando existen dichos indicadores.

En la fecha de comienzo, la Compañía mide el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos pendientes a esa fecha, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento, si dicha tasa es fácilmente determinable, la tasa incremental de financiamiento de la Compañía o la tasa libre de riesgos.

Los pagos de arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento se componen de pagos fijos (incluyendo pagos en sustancia fijos), pagos variables basados en un índice o tasa, importes que se espera se liquiden bajo una garantía de valor residual y pagos derivados de opciones con una certeza razonable de ser ejercidas.

Después de la medición inicial, el pasivo se reducirá con los pagos efectuados y se incrementará por los intereses. El pasivo se vuelve a medir para reflejar cualquier reevaluación o modificación, o si hay cambios en los pagos que en sustancia son fijos.

Cuando se vuelve a medir el pasivo por arrendamiento, el ajuste correspondiente se refleja en el activo por derecho de uso o en resultados si el activo por derecho de uso ya se ha reducido a cero.

La Compañía ha elegido contabilizar los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor utilizando las soluciones prácticas. En lugar de reconocer un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento, los pagos relacionados se reconocen en línea recta como un gasto en resultados durante el plazo del arrendamiento.

En el estado de posición financiera, los activos por derechos de uso se presentan en un rubro por separado después de propiedades, planta y equipo y los pasivos por arrendamiento se han incluido por separado como corto y largo plazo.

Política contable aplicable antes del 1 de enero de 2019

Arrendamientos operativos

Los pagos de los contratos sobre arrendamientos operativos se reconocían 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 reconocían en resultados del periodo conforme se incurren.

Arrendamientos financieros (sigue siendo aplicable antes y después del 1 de enero de 2019)

La propiedad económica del activo arrendado se transfiere a la Compañía (arrendatario) si ésta asume sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo arrendado.

La Administración utiliza el juicio al considerar factores clave tales como el plazo del contrato en relación con la vida útil del activo, el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento en relación con el valor razonable del activo, y si la Compañía adquiere la propiedad del activo al final del plazo del contrato.

El activo correspondiente se reconoce al inicio del arrendamiento al valor razonable del activo arrendado o, si es menor al valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento más cualquier costo atribuible, si los hubiera, y a su vez se reconoce el correspondiente pasivo por arrendamiento financiero. El pasivo por arrendamiento financiero se reduce por los pagos, neto de los cargos financieros. El elemento de intereses del arrendamiento financiero representa una porción constante del saldo del capital en el balance y es reconocido en resultados como costo financiero durante la vigencia del arrendamiento.

i. Inversión en compañía asociada

Las inversiones en acciones de compañías asociadas, en las que se ejerce influencia significativa mediante el poder de participar en la decisión de las políticas financieras y de operación, sin llegar a tener control sobre ella, se valúan inicialmente al valor razonable neto de la inversión en los activos y pasivos de cada entidad a la fecha de su adquisición y posteriormente bajo el método de participación al final de cada período. Este método consiste en ajustar el valor de la inversión reconociendo la parte proporcional de los cambios en el capital contable de cada compañía.

La participación en los resultados de estas inversiones se presenta por separado en los estados de resultados adjuntos.

j. Deterioro de activos de larga duración

El valor de los activos de larga duración, tangibles e intangibles, incluyendo el crédito mercantil se revisa al menos una vez al año o cuando existen eventos o cambios en las circunstancias del negocio que indican que dicho valor puede no ser recuperable y debe reconocerse un deterioro. 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 2019 y 2018, 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 (VRCCR):

- 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 VROR. 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 VROR. 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 2019 y 2018, 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 VROR.

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. 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 VRCCR.

Subsecuentemente, los pasivos financieros se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto para y pasivos financieros designados a VRCCR, que se contabilizan posteriormente a VRCCR (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 2019 y 2018, 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 reservarlo en su totalidad, conforme a los lineamientos de la NIF D-4.

n. Capital social y otros componentes de capital

El capital social representa el valor nominal de las acciones que han sido emitidas (ver Nota 12). 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.

o. 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.

p. Gastos operativos

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

q. 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. CUENTAS POR COBRAR

	2019	2018
Deudores diversos	\$ 129,639,558	\$ 87,652,789
Clientes	18,038,394	7,568,415
Impuestos por recuperar	604,899	604,899
Impuesto sobre la renta por recuperar	1,935,779	1,703,216
Impuesto al valor agregado por acreditar	16,494,610	2,425,024
	<u>\$ 166,713,240</u>	<u>\$ 99,954,343</u>

6. MOBILIARIO Y EQUIPO, NETO

	2019	2018
Equipo de cómputo	\$ 1,414,968	\$ 2,103,742
Equipo de transporte	452,261	1,414,968
Mobiliario y equipo de oficina	<u>2,103,742</u>	<u>452,261</u>
	3,970,971	3,970,971
Menos – Depreciación acumulada	<u>(3,908,534)</u>	<u>(3,902,766)</u>
	<u>\$ 62,437</u>	<u>\$ 68,205</u>

7. ARRENDAMIENTOS

Los pasivos por arrendamiento se presentan en el estado de posición financiera como sigue:

	2019
Corto plazo	\$ 1,574,087
Largo plazo	<u>751,269</u>
	<u>\$ 2,325,356</u>

La Compañía arrenda inmuebles. Con excepción de los arrendamientos a corto plazo y de los activos de bajo valor, cada arrendamiento se contabiliza en el estado de posición financiera como un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento. La Compañía clasifica sus activos por derecho de uso de forma consistente con su mobiliario y equipo. Generalmente, cada arrendamiento impone una restricción que, a menos que exista un derecho contractual para que la Compañía subarriende el activo a un tercero, el activo por derecho de uso sólo se puede utilizar por la Compañía.

Los arrendamientos son no cancelables o sólo pueden ser cancelados si se incurre en una penalización significativa por terminación. Se prohíbe que la Compañía venda u otorgue en garantía el activo subyacente.

Al 31 de diciembre de 2019, los pagos mínimos por arrendamiento son como sigue:

	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	Total
31 de diciembre de 2019			
Pagos por arrendamiento	\$ 1,665,599	\$ 761,400	\$ 2,426,999
Costo financiero	<u>(91,512)</u>	<u>(10,131)</u>	<u>(101,643)</u>
Valor presente neto	<u>\$ 1,574,087</u>	<u>\$ 751,269</u>	<u>\$ 2,325,356</u>

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, el costo financiero de los arrendamientos ascendió a \$144,380.

El valor del activo por derecho de uso está representado por inmuebles con un valor al 31 de diciembre de 2019 de \$2,325,356 y tuvo una amortización durante 2019 por \$3,464,395. Los activos por derecho de uso se incluyen en la misma clase de activos que se hubieran presentado si los activos subyacentes fueran propiedad de la Compañía.

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 2019 y 2018, Opoat no tuvo operaciones, por lo que el método de participación durante ambos años es de cero.

9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Categorías de activos y pasivos financieros

La Nota 4 inciso 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 a continuación:

	2019	2018
Activos financieros		
<u>Costo amortizado</u>		
Efectivo	\$ 9,747,166	\$ 14,816,080
Cuentas por cobrar	147,677,952	95,221,204
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	708,352,966	493,168,772
	<u>\$ 865,778,084</u>	<u>\$ 603,206,056</u>
Pasivos financieros		
<u>Costo amortizado</u>		
Préstamos bancarios a corto y largo plazo	\$ 755,249,027	\$ 505,567,162
Cuentas por pagar a proveedores	35,541,612	44,195,749
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	5,546,271	3,645,370
Cuentas por pagar a partes relacionadas	69,617,943	63,256,830
	<u>\$ 865,954,853</u>	<u>\$ 616,665,111</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.

b) Deuda financiera

Al 31 de diciembre de 2019

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	\$ -	\$ 7,044,002
Banco del Bajío	Simple	Febrero 2022	TIIE + 3.00	159,423,875	-	26,926,962
Banco del Bajío	Simple	Diciembre 2022	TIIE + 3.00	203,422,050	-	142,759,841
Banorte	Simple	Octubre 2022	TIIE + 3.25	47,250,000	9,450,000	11,999,090
Banorte	Simple	Enero 2020	11 p.p.	17,850,000	17,850,000	-
Banorte	Simple	Junio 2021	TIIE + 2.95	42,600,000	-	18,846,604
Banorte	Simple	Septiembre 2021	TIIE + 2.95	108,000,000	-	102,500,000
Bancomer	Simple	Noviembre 2020	TIIE + 3.30	30,000,000	30,000,000	-
Bancomer	Simple	Enero 2020	TIIE + 3.00	34,800,000	34,800,000	-
Santander	Simple	Febrero 2022	TIIE + 3.30	379,948,627	-	156,983,063
Santander	Simple	Noviembre 2020	TIIE + 3.25	20,000,000	19,983,894	-
Santander	Simple	Mayo 2022	TIIE + 3.50	55,684,382	-	29,839,485
Santander	Simple	Diciembre 2022	TIIE + 3.00	384,000,000	-	76,800,000
Santander	Simple	Agosto 2020	TIIE + 2.95	20,394,594	10,892,434	-
Santander	Simple	Marzo 2020	TIIE + 2.95	12,600,000	12,600,000	-
Santander	Simple	Marzo 2021	TIIE + 2.95	198,607,291	-	358,850
Santander	Simple	Abril 2021	TIIE + 2.95	48,642,950	-	45,614,802
					<u>\$ 135,576,328</u>	<u>\$ 619,672,699</u>

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>

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 2019 y 2018, la utilidad (pérdida) fiscal de \$ 7,173,545 y \$(7,158,682), respectivamente, difieren de la utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad principalmente por los siguientes conceptos:

	2019	2018
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	\$ 5,977,923	\$ (9,127,665)
Partidas temporales:		
Anticipos de clientes	-	(18,195)
Depreciación fiscal sobre depreciación contable	-	17,415
Provisiones	703,794	769,092
	703,794	768,312
Partidas permanentes:		
Ajuste anual por inflación	283,348	1,161,839
Otros	(24,498)	-
Gastos no deducibles	232,978	38,832
	491,828	1,200,671
Efecto neto	1,195,622	1,968,983
Utilidad (pérdida) fiscal	\$ 7,173,545	\$ (7,158,682)

Conforme a la ley de ISR vigente la tasa para 2018, 2019 y años posteriores es del 30%.

Impuesto sobre la renta diferido

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el efecto acumulado de ISR diferido está formado como sigue:

	2019	2018
Provisiones	\$ 2,074,170	\$ 1,370,376
Pérdidas fiscales pendientes por amortizar	954,967	8,081,017
Base de ISR diferido activo	3,029,137	9,451,393
Tasa de ISR	30%	30%
ISR diferido activo	908,741	2,835,418
Menos – Estimación de la reserva de la valuación	(908,741)	(2,835,418)
ISR diferido activo	\$ -	\$ -

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 pueden ser amortizadas en los diez ejercicios siguientes contra utilidades fiscales de ISR y las mismas están sujetas a actualizarse utilizando el INPC. Al 31 de diciembre de 2019, las pérdidas fiscales por amortizar, actualizadas a esa fecha, son por \$954,967 y vencen en 2028.

11. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía tenía saldos y celebró operaciones con partes relacionadas por los años terminados en esas fechas, como se muestra a continuación:

	2019			
	Por cobrar	Por pagar	Ingresos	Costos y gastos
<u>Tenedora:</u>				
Tierra y Armonía Construcción, S.A. de C.V.	\$ -	\$ 52,579,900	\$ 15,220,018	\$ 33,242,121
<u>Afiliadas:</u>				
Grupo Inmobiliario Mendelssohn, S.A. de C.V.	351,436,581	-	183,351,596	186,750
Amadeus de Occidente, S.A. de C.V.	337,842,574	-	180,473,049	186,750
Inmobiliaria Real del Mar, S.A. de C.V.	-	1,100,000	-	1,286,457
Urbanizadora y Constructora Amadeus, S.A. de C.V.	2,180,856	-	2,396,948	678,750
Centro Comercial Punto Sur, S.A.P.I. de C.V.	54,454	-	1,477,210	111,992
Promotora y Constructora las Fuentes, S.A. de C.V.	11,492,620	-	2,397,264	-
Guía y Excelencia Inmobiliaria, S.A. de C.V.	-	-	-	44,163,962
Fondo Inmobiliario MYA Segunda, S.A.P.I. de C.V.	-	76,424	14,640,804	-
Operadora Alamar, S.A. de C.V.	-	10,904	-	-
Operadora Mirasierra, S.A. de C.V.	6,461	-	-	-
Desarrolladora Erma, S.A.P.I. de C.V.	-	141,326	117,793	-
Forzac Concretos, S.A. de C.V.	34,825	-	-	-
Forzac Bombeo, S.A.P.I. de C.V.	696	-	-	-
Estrategia TAT, S.A. de C.V.	-	-	290,419	-
MYA Capital Proyecto 4, S.A.P.I. de C.V.	-	15,238,083	52,853,944	-
MYA Capital Proyecto 3, S.A.P.I. de C.V.	100,000	-	-	-
Inmobiliaria Mendelssohn, S.A. de C.V.	-	471,306	-	1,389,231
Fideicomiso Maestro BIM Número 85100475 MCP1	-	-	28,500	-
Expo Square, S.A.P.I. de C.V.	5,203,899	-	7,981,131	-
	<u>\$ 708,352,966</u>	<u>\$ 69,617,943</u>	<u>\$ 461,228,676</u>	<u>\$ 81,246,013</u>

	2018			
	Por cobrar	Por pagar	Ingresos	Costos y gastos
Tenedora:				
Tierra y Armonía Construcción, S.A. de C.V.	\$ -	\$ 55,078,076	\$ 17,151,377	\$ 35,992,204
Afiliadas:				
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	-
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>

Los ingresos corresponden a la prestación del servicio que realiza a cuenta de sus partes relacionadas. Los egresos corresponden a comisiones y servicios administrativos.

De acuerdo con la Ley del ISR, 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 2018 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 2019, 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 2019 y 2018 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 2019 y 2018, 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

Cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN)-

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo actualizado de la CUFIN de la Compañía asciende a \$8,854,794 y \$8,611,937, respectivamente, la cual ha sido generada desde el ejercicio 2014. 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 2019 y 2018, el saldo actualizado de la Cuenta de Capital de Aportación Actualizado (CUCA) asciende a \$ 7,638,838 y \$ 7,429,331, 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. GASTOS DE OPERACIÓN

A continuación, se muestran las principales partidas que integran los rubros de gastos de venta y administración al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	Gastos de venta		Gastos de administración	
	2019	2018	2019	2018
Servicios administrativos	\$ 4,575,431	\$ 3,602,053	\$ 34,096,197	\$ 30,233,908
Comisiones	95,193,106	104,403,134	4,622,158	12,265,063
Arrendamiento	6,326,836	10,018,166	-	-
Energía	580,920	401,644	3,526,230	1,301,606
Seguros	-	-	741,756	363,685
Combustible	663,169	774,140	175,419	149,146
Mantenimiento	1,945,697	718,248	9,771,653	12,340,246
Depreciación y amortización			5,770	172,412
Honorarios	237,323	51,788	4,867,916	5,789,893
Licencias y permisos	534,207	285,338	8,560,809	8,123,338
Amortización activos por derecho de uso	3,464,395	-	-	-
Servicios de oficina	4,179,111	3,541,036	713,674	241,171
Publicidad	57,320,391	50,157,168	12,070	39,860
Otros	4,805,362	3,019,006	1,134,634	3,097,121
	<u>\$ 179,825,948</u>	<u>\$ 176,971,721</u>	<u>\$ 68,228,286</u>	<u>\$ 74,117,449</u>

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.

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.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y 1 de junio de 2020 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 2019	31 de diciembre de 2018	1 de junio de 2020
\$ 18.8727	\$ 19.6566	\$ 22.3633

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se tienen los siguientes activos y pasivos en moneda extranjera:

	Dólares americanos	
	2019	2018
Activos	\$ 4,147	\$ 1,000
Pasivos	(39,965)	(55,799)
Exceso de pasivos, neto	\$ (35,818)	\$ (54,799)

Y su equivalente en pesos es:

	Pesos	
	2019	2018
Activos	\$ 78,265	\$ 19,657
Pasivos	(754,247)	(1,096,819)
Exceso de pasivos, neto	\$ (675,982)	\$ (1,077,162)

Al 1 de junio de 2020, la posición en moneda extranjera, no auditada, es similar a la que se tenía al 31 de diciembre de 2019.

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 2019, la Compañía está expuesta a cambios en las tasas de interés de mercado por aquellos préstamos bancarios a tasas de interés variable (basados en TIIE).

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 expuesta 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 2019 y 2018 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 2019, 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	\$ 135,576,328	\$ 619,672,699
Cuentas por pagar a proveedores	35,541,612	-
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	5,546,271	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	69,617,943	-

Esto se compara con el vencimiento de los pasivos financieros no derivados de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 de la siguiente manera:

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

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 2019 y 2018 fue de \$ 62,013,595 y \$ 46,021,583, respectivamente.

15. CONTINGENCIAS

Por impuestos adicionales que pretendieran cobrar las autoridades hacendarias como resultado de la revisión de las declaraciones de impuestos de ejercicios anteriores; si los criterios de interpretación de la Compañía difieren de dichas autoridades. La autoridad hacendaria tiene facultad para llevar a cabo la revisión de 5 ejercicios fiscales anteriores.

A la fecha la Compañía no ha sido notificada de alguna revisión por parte de las autoridades fiscales.

16. 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, a excepción de lo siguiente:

- A partir del ejercicio de 2020 entrarán en vigor diversas modificaciones a la Ley del ISR, entre las cuales se incluye una limitación de la deducción de intereses para ciertos tipos de financiamiento, esta modificación establece que no serán deducibles aquellos intereses que excedan el monto resultante de multiplicar la ‘utilidad neta ajustada’ para efectos fiscales por 30% o de 20 millones de pesos, el importe que sea mayor, contemplando también que los intereses que no sean deducibles en un ejercicio podrán serlo en los 10 ejercicios siguientes, adicionándolos a los intereses de cada ejercicio siguiente y que en conjunto no rebasen los límites antes señalados.

Resultando lo anterior en una partida temporal que originaría un activo por ISR y PTU diferido, con la correspondiente evaluación de su recuperación y en consecuencia de su reconocimiento. A la fecha de autorización de los estados financieros adjuntos, no se han publicado las reglas para realizar el cálculo de los conceptos relacionados con esta modificación.

Derivado del análisis realizado por la Administración se estima que la modificación a la Ley del ISR antes descrita tendrá un efecto significativo para la Compañía. Sin embargo, en virtud de la falta de reglas para realizar el cálculo, dicho efecto no puede ser cuantificado a la fecha de autorización de los estados financieros adjuntos.

- El pasado 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (‘OMS’) declaró como pandemia al COVID-19, los gobiernos a nivel mundial, incluyendo México, han implementado una serie de políticas y acciones para combatirlo. A la fecha de autorización de los estados financieros, el alcance del impacto de COVID-19 para las economías mundiales, México y la Compañía es incierto y aún no puede ser determinado.

La Administración continuará monitoreando el desarrollo de la pandemia y su impacto en la Compañía, incluyendo sus operaciones, ingresos y costos, acuerdos de préstamo y sus obligaciones, valor de realización de sus inventarios, pérdidas crediticias, condiciones de deterioro en sus activos de larga duración, así como otras estimaciones incluidas en sus estados financieros y sus notas correspondientes.