

Ciudad de México a 30 de abril de 2019

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

INSURGENTES SUR 1971, TORRE SUR, PISO 7
COLONIA GUADALUPE INN
C.P. 01020, MÉXICO, D.F.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VINTE*

Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.

DECLARACIÓN DE LOS FUNCIONARIOS RESPONSABLES DE LA INFORMACIÓN

Con relación a los Estados Financieros Auditados Consolidados de Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V., por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 y dictamen de los auditores independientes de fecha 10 de abril de 2019, presentados a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a la Bolsa Mexicana de Valores y al público inversionista, nos permitimos hacer constar lo siguiente:

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Emisora contenida en los Estados Financieros Auditados Consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros anuales o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Muy atentamente,



Arq. Sergio Leal Aguirre
Cargo: Director General



Lic. Domingo Alberto Valdés Díaz
Cargo: Director de Finanzas



Lic. Dalia Alejandra Rodríguez Álvarez
Cargo: Director Jurídico

Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V.

Downtown Santa Fe, Av. Santa Fe 428 Torre 1, Piso 12, Oficina 1201
Col. Alcaldía Cuajimalpa 05349 Ciudad de México, México
RFC: VVI 010822 BF6 Tel./Fax. 50 10 73 60

**Vinte Viviendas Integrales,
S. A. B. de C. V. y Subsidiarias**

Estados financieros consolidados
por los años que terminaron el 31
de diciembre de 2018, 2017 y
2016, e informe de los auditores
independientes del 10 de abril de
2019



Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
Informe de los auditores independientes y
estados financieros consolidados
2018, 2017 y 2016

Contenido	Páginas
Informe de los auditores independientes	1 - 5
Estados consolidados de posición financiera	6
Estados consolidados de utilidad y otros resultados integrales	8
Estados consolidados de cambios en el capital contable	9
Estados consolidados de flujos de efectivo	10
Notas a los estados financieros consolidados	12



Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la "Entidad" o "Vinte"), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, los estados consolidados de utilidad y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen un resumen de las principales políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la posición financiera consolidada de Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRSs" por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamentos de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIA"). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más ampliamente en la sección de Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores ("Código de Ética del IESBA") y con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de conformidad con el Código de Ética emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos ("Código de Ética del IMCP"), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2018. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre dichas cuestiones.

(Continúa)



Valor en libros de los inventarios inmobiliarios

Para la determinación del valor en libros de los inventarios inmobiliarios y la construcción en proceso la administración de Vinte realiza juicios y supuestos para que estos se encuentren valuados al menor de su valor neto de realización o costo de adquisición y desarrollo, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 2, "Inventarios". Esto requiere que la administración de Vinte considere entre otros su control interno, deba estimar los precios de venta, la demanda del proyecto inmobiliario, en su caso el otorgamiento de subsidios, los costos y márgenes de utilidad esperados sobre sus proyectos inmobiliarios para en su caso, poder determinar posibles bajas de valor en los inventarios inmobiliarios.

Los costos estimados futuros de obra por completar están sujetos a un número de variables incluyendo el diseño de la vivienda o propiedad residencial, las condiciones del mercado, las obligaciones contraídas con los municipios o localidades donde se llevan a cabo los proyectos, los materiales de obra y costos de los subcontratistas.

También existe un riesgo de que los costos de los inventarios inmobiliarios y de la construcción en proceso se hayan capitalizado inapropiadamente o que se hayan alojado inadecuadamente a un proyecto, resultando esto en un margen de utilidad por proyecto o desarrollo erróneo.

Nuestros procedimientos de auditoría a este respecto, fueron los siguientes:

1. Realizamos procedimientos analíticos para validar lo adecuado del margen de utilidad actual y presupuestado utilizado tanto en la fase actual de la vida del proyecto como en su totalidad.
2. Realizamos una muestra de ciertos costos incurridos en la construcción en proceso, y revisamos que dichos costos fueran alojados en el proyecto y fase del inventario inmobiliario apropiado, así como que estos cumplieran con la definición de costos capitalizables al inventario inmobiliario, también revisamos la proporción de los gastos y costos reconocidos como costo de ventas del año con respecto a las propiedades residenciales vendidas.
3. Comparamos el margen reconocido durante el ejercicio de las casas o propiedades residenciales vendidas contra el margen proyectado de la vida del proyecto o análisis del negocio.

Probamos los juicios clave utilizados en el modelo usado por la administración de la Entidad, con respecto a los precios de venta y costos estimados por completar, que soportan el valor en libros de los inventarios inmobiliarios. Hemos comparado dicha información contra, presupuestos de precios de venta, costos e información histórica de ventas.

Reconocimiento de ingresos por ventas inmobiliarias con base en la reciente adopción de la IFRS 15 "Ingresos por contratos con clientes", así como su registro en el periodo correcto

Derivado del cambio de norma que va de un reconocimiento de ingresos basado principalmente en la transferencia de riesgos y beneficios, a un esquema mediante el cual la Entidad reconoce el ingreso de actividades ordinarias cuando satisface una obligación de desempeño mediante la transferencia de un bien (propiedades residenciales) o servicio comprometido con el cliente (que es cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio). Una obligación de desempeño puede satisfacerse en un momento determinado (lo que resulta habitual para compromisos de transferir bienes al cliente) o a lo largo del tiempo (habitualmente para compromisos de prestar servicios al cliente).

También en las entidades que pertenecen al sector de venta de viviendas o propiedades residenciales se identifica un riesgo significativo relacionado con el registro de estas ventas en el periodo correcto ("corte") de las ventas inmobiliarias, derivado de la presión que existe en el mercado hacia la administración para cumplir con objetivos de ingreso y expectativas de crecimiento, lo que ocasiona que una vez que se cumplan las metas, la administración pudiese diferir ventas al siguiente periodo para lograr expectativas futuras, o en su caso, anticipar ingresos para lograr las mismas.

(Continúa)



Nuestros procedimientos incluyeron lo siguiente:

1. Probamos el diseño, implementación y la eficacia operativa de los controles de la Entidad en relación con el reconocimiento de Ingresos por ventas de propiedades inmobiliarias.
2. Seleccionamos una muestra de las ventas inmobiliarias durante el periodo de cierre del ejercicio y también revisamos una muestra de ventas en los primeros días del siguiente año, una vez realizada dichas selecciones realizamos lo siguiente: *i)* inspeccionamos que dichas ventas contaran con la documentación soporte de la transferencia de control al cliente y en su caso hicimos algunas visitas físicas al desarrollo o proyecto y comprobamos que la propiedad estaba totalmente construida y/o entregada al cliente, *ii)* por dichas selecciones obtuvimos evidencia que dichas ventas tanto las cercanas al cierre del año como las primeras del ejercicio posterior estuviesen registradas en el periodo correcto.
3. Realizamos visitas a los desarrollos y observamos que existían viviendas terminadas que se encontraban físicamente disponibles y corroboramos a través de los listados de viviendas disponibles de la gerencia de ventas de esos proyectos que las mismas se encontraran disponibles para la venta.

Información distinta de los estados financieros consolidados y del informe de los auditores independientes

La administración de la Entidad es responsable por la otra información. La otra información comprenderá lo siguiente: *i)* la información que será incorporada en el Reporte Anual que la Entidad está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las "Disposiciones"). El Reporte Anual se espera esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría; y *ii)* otra información adicional, la cual es una medida que no es requerida por las NIIF, y ha sido incorporada con el propósito de proporcionar una explicación adicional a sus inversionistas y principales lectores de sus estados financieros consolidados sobre el nivel de apalancamiento respecto al EBITDA ("Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization", por sus siglas en inglés), de la Entidad, esta información está presentada en la Nota 15.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones. También, y en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información, la cual en este caso es la medida no requerida por las IFRSs y al hacerlo considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Si con base en el trabajo que realizamos, llegamos a concluir que la otra información contiene un error importante, estamos obligados a reportar este hecho. No tenemos algo que informar a este respecto.

(Continúa)



Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno corporativo de la Entidad en relación con los estados financieros consolidados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con Entidad en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Entidad o de cesar sus operaciones, o bien no existan otras alternativas realistas.

Los encargados del gobierno corporativo de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada de la Entidad.

Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación 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 el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

(Continúa)



- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por parte de la administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. 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 consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación en su conjunto de la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las Subsidiarias o de sus actividades empresariales dentro de Vinte para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de Vinte. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

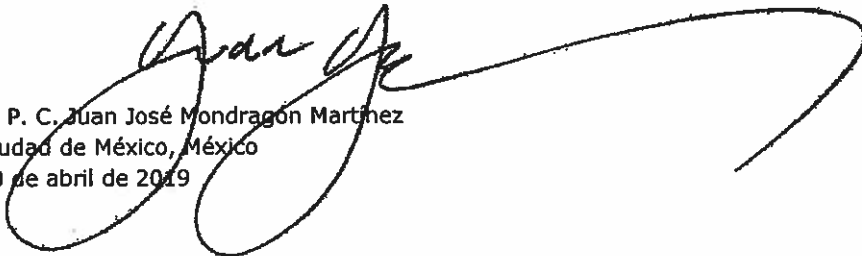
Comunicamos a los responsables del gobierno corporativo de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, la planeación, alcance y el momento de la realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la misma, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo de la Entidad una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de la Entidad, determinamos que han sido de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2018 y que son en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C. P. C. Juan José Mondragón Martínez
Ciudad de México, México
10 de abril de 2019



(Concluye)



Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016

(En miles de pesos)

Activos	Nota	2018	2017	2016
<i>Activo a corto plazo:</i>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	6	\$ 329,728	\$ 283,849	\$ 217,568
Cuentas por cobrar	7	328,950	322,772	316,942
Cuentas por cobrar al Fideicomiso Mayakoba No. CIB/2185 – parte relacionada	11	41,488	23,042	9,617
Inventarios inmobiliarios	8	2,462,798	2,441,421	2,144,968
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	9	61,451	76,596	177,272
Total de activo a corto plazo		3,224,415	3,147,680	2,866,367
<i>Activo a largo plazo:</i>				
Inventarios inmobiliarios	8	2,946,832	1,802,475	1,301,560
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	9	32,356	44,787	14,588
Propiedades, mobiliario y equipo	10	104,733	48,087	39,645
Inversión en negocio conjunto	11	54,372	50,477	55,912
Otros activos	12	39,153	23,178	20,348
Cuentas por cobrar a largo plazo por venta de lotes comerciales	7	3,660	4,776	10,472
Total de activo a largo plazo		3,181,106	1,973,780	1,442,525
Total de activos		\$ 6,405,521	\$ 5,121,460	\$ 4,308,892
Pasivos y capital contable				
<i>Pasivo a corto plazo:</i>				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	14	\$ 60,000	\$ 80,000	\$ 130,000
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuros	13	24,379	88,521	94,281
Cuentas por pagar a proveedores de terrenos		215,038	125,736	29,839
Cuentas por pagar a proveedores		225,073	188,277	196,433
Acreedores diversos, subcontratistas y otros	16	167,761	144,078	138,279
Anticipo de clientes		105,895	92,377	77,775
Impuestos y gastos acumulados	17	121,352	102,294	88,303
Impuesto sobre la renta		4,920	7,221	4,845
Participación de utilidades por pagar		17,939	10,282	15,456
Total de pasivo a corto plazo		942,357	838,786	775,211
<i>Pasivo a largo plazo:</i>				
Deuda a largo plazo	14	1,957,222	1,172,954	765,242
Beneficios a empleados		2,625	2,119	1,561
Proveedores de terrenos a largo plazo		88,641	36,190	2,217
Impuestos a la utilidad diferidos	24	566,097	526,418	457,482
Total de pasivo a largo plazo		2,614,585	1,737,681	1,226,502
Total de pasivos		3,556,942	2,576,467	2,001,713

(Continúa)



	Notas	2018	2017	2016
Contingencias y compromisos (Notas 25 y 26)				
<i>Capital contable:</i>				
Capital social	18	862,281	862,281	862,281
Reserva para recompra de acciones	18	56,403	51,942	89,680
Utilidades acumuladas		<u>1,929,895</u>	<u>1,630,770</u>	<u>1,355,218</u>
Total de capital contable		<u>2,848,579</u>	<u>2,544,993</u>	<u>2,307,179</u>
Total pasivos y capital contable		<u>\$ 6,405,521</u>	<u>\$ 5,121,460</u>	<u>\$ 4,308,892</u>

(Concluye)



Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de utilidad y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016
(En miles de pesos, excepto utilidad por acción, la cual está en pesos)

	Notas	2018	2017	2016
Ingresos por ventas de propiedades inmobiliarias y otros	19 y 20	\$ 3,401,524	\$ 3,123,384	\$ 2,752,070
Costo de ventas de propiedades inmobiliarias y otros	20	<u>(2,301,680)</u>	<u>(2,122,975)</u>	<u>(1,865,190)</u>
Utilidad bruta		1,099,844	1,000,409	886,880
Gastos generales y de administración	22	(182,751)	(155,000)	(141,200)
Gastos de dirección y planeación	22	(129,600)	(117,414)	(102,206)
Gastos de venta	22	(119,076)	(112,789)	(97,871)
Costos financieros (Neto de intereses capitalizados por \$162,026, \$68,511 y \$65,696, respectivamente)	21	(86,104)	(83,227)	(54,177)
Ingresos por intereses		30,646	15,816	9,323
Participación en el resultado del negocio conjunto	11	3,895	(5,433)	(3,800)
Otros ingresos		18,655	25,615	17,926
Otros gastos		<u>(21,966)</u>	<u>(10,817)</u>	<u>(15,796)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		613,543	557,160	499,079
Impuestos a la utilidad	24	<u>(105,389)</u>	<u>(117,864)</u>	<u>(130,511)</u>
Utilidad neta e integral consolidada		<u>\$ 508,154</u>	<u>\$ 439,296</u>	<u>\$ 368,568</u>
Promedio ponderado de acciones		<u>189,153,981</u>	<u>189,153,981</u>	<u>169,263,692</u>
Utilidad por acción (básica y diluida)	23	<u>\$ 2.68</u>	<u>\$ 2.32</u>	<u>\$ 2.18</u>



Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016

(En miles de pesos)

	Capital social	Reserva para recompra de acciones	Utilidades acumuladas	Total
Saldos al 1 de enero de 2016	\$ 251,357	\$ -	\$ 1,231,650	\$ 1,483,007
Incremento de capital social	610,924	100,000	(100,000)	610,924
Recolocación de acciones propias, Neto	-	(10,320)	-	(10,320)
Dividendos pagados	-	-	(145,000)	(145,000)
Utilidad integral	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>368,568</u>	<u>368,568</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2016	862,281	89,680	1,355,218	2,307,179
Recolocación de acciones propias, Neto	-	(37,738)	-	(37,738)
Dividendos pagados	-	-	(163,744)	(163,744)
Utilidad integral	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>439,296</u>	<u>439,296</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2017	862,281	51,942	1,630,770	2,544,993
Recompra de acciones propias, Neta	-	4,461	-	4,461
Dividendos pagados	-	-	(209,029)	(209,029)
Utilidad integral	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>508,154</u>	<u>508,154</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	<u>\$ 862,281</u>	<u>\$ 56,403</u>	<u>\$ 1,929,895</u>	<u>\$ 2,848,579</u>



Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016

(En miles de pesos)

	2018	2017	2016
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta e integral consolidada	\$ 508,154	\$ 439,296	\$ 368,568
Ajustes por:			
Impuestos a la utilidad reconocidos en resultados	105,389	117,864	130,511
Depreciación y amortización	25,043	19,002	15,004
Bajas de propiedades, mobiliario y equipo	405	658	521
Participación en el resultado del negocio conjunto	(3,895)	5,433	3,800
Costo capitalizado al inventario inmobiliario	72,289	68,318	63,850
Costos financieros reconocidos en resultados	70,162	67,605	43,817
Amortización de gastos de emisión de deuda	15,942	15,622	10,360
Ingresos por intereses	<u>(30,646)</u>	<u>(15,816)</u>	<u>(9,323)</u>
	762,843	717,982	627,108
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) en cuentas por cobrar	(23,508)	(13,558)	(90,333)
(Incremento) en inventarios inmobiliarios	(1,075,997)	(797,173)	(762,206)
Decremento (incremento) en otros activos	27,707	82,369	(36,241)
Incremento (decremento) en proveedores	178,549	121,713	(24,030)
Incremento en acreedores diversos, subcontratistas y otros	23,683	5,799	32,139
Incremento en anticipo de clientes	13,518	14,602	20,929
Incremento en impuestos y gastos acumulados	19,058	13,991	2,193
Incremento (decremento) en participación del personal en las utilidades pagadas	7,657	(5,174)	2,008
Incremento en beneficios a los empleados	506	558	116
Impuestos a la utilidad pagados	(68,011)	(46,551)	(54,586)
Intereses cobrados	<u>30,646</u>	<u>15,816</u>	<u>9,323</u>
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de operación	<u>(103,349)</u>	<u>110,374</u>	<u>(273,580)</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Adquisición de propiedad, mobiliario y equipo	(70,539)	(19,543)	(21,081)
Pagos anticipados para propiedad y equipo	-	(11,784)	(15,095)
Adquisición de otros activos	<u>(27,661)</u>	<u>(11,497)</u>	<u>(11,002)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado por actividades de inversión	<u>(98,200)</u>	<u>(42,824)</u>	<u>(47,178)</u>

(Continúa)



	2018	2017	2016
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Efectivo recibido de deuda	2,952,950	1,956,354	1,494,902
Aumento de capital social	-	-	610,924
Efectivo recibido por emisión de certificados bursátiles	800,000	500,000	-
Obtención de obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuro	<u>374,142</u>	<u>205,578</u>	<u>230,116</u>
Pago de certificados bursátiles	-	(200,000)	-
Recolocación de acciones	(77,826)	(39,976)	(10,320)
Recompra de acciones	82,287	2,238	-
Pago de préstamos de deuda	(2,976,350)	(1,889,507)	(1,499,171)
Pago de obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuro	(438,284)	(211,338)	(235,776)
Pago de gastos por colocación de deuda	(28,274)	(24,758)	(10,341)
Pago de dividendos	(209,029)	(163,744)	(145,000)
Pago de intereses	<u>(232,188)</u>	<u>(136,116)</u>	<u>(109,512)</u>
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de financiamiento	<u>247,428</u>	<u>(1,269)</u>	<u>325,822</u>
Incremento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	45,879	66,281	5,064
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del año	<u>283,849</u>	<u>217,568</u>	<u>212,504</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	<u>\$ 329,728</u>	<u>\$ 283,849</u>	<u>\$ 217,568</u>

(Concluye)



Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016

(En miles de pesos)

1. Actividades

Vinte Viviendas Integrales, S. A. B. de C. V. y en conjunto con sus Subsidiarias (colectivamente, la “Entidad” o “Vinte”), está constituida en México, bajo la forma de Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable. Las principales actividades de la Entidad, son: diseño, promoción, construcción y comercialización de propiedades residenciales de interés medio, interés residencial e interés social, la prestación de servicios de construcción, técnicos, de asesoría, elaboración de proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalación y en general todo lo relacionado con la industria de la construcción de vivienda o propiedades residenciales.

Oficinas principales

El domicilio principal de los negocios de la Entidad está ubicado en el edificio corporativo denominado “Downtown Santa Fe”, en Av. Santa Fe 428, Torre 1, Piso 12, Oficina 1201, Col. Alcaldía Cuajimalpa, C.P. 05349, México, Ciudad de México, también opera en los estados de México, Hidalgo, Querétaro, Puebla, Quintana Roo y Nuevo León.

Evento relevante

Como se menciona en la Nota 18, con fecha del 29 de septiembre de 2016 la Entidad realizó una emisión pública de acciones. Por este motivo, la Entidad cambió el régimen de capital de Sociedad Anónima Promotora de Inversión (S. A. P. I.) a Sociedad Anónima Bursátil (S. A. B.).

2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

a. *Aplicación de Normas de Información de Financiamiento Internacional nuevas y revisadas (“IFRS” o “IAS”, por sus siglas en inglés) que son obligatorias para el año en curso*

En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2018.

IFRS nuevas y modificadas que son efectivas para el año en curso

Impacto inicial de la aplicación de la IFRS 9 – Instrumentos Financieros

En el ejercicio en curso, la Entidad ha aplicado la norma IFRS 9 – “Instrumentos Financieros” (como se revisó en julio de 2014) y los ajustes relacionados consecuentemente a otras Normas IFRS que son efectivas para el ejercicio que comience en o después del 1 de enero de 2018. Las disposiciones de transición de la IFRS 9 le permiten a la Entidad a no reexpresar los estados financieros comparativos.

Adicionalmente, la Entidad ha adoptado los ajustes de la norma IFRS 7 *Revelaciones de Instrumentos Financieros*: que fueron aplicadas a las revelaciones de 2018 y al periodo comparativo.



La Norma IFRS 9 introdujo nuevos requisitos para:

1. La clasificación y medición de los activos financieros y de los pasivos financieros,
2. Deterioro de los activos financieros, y
3. Contabilidad de Coberturas.

Los detalles de estos nuevos requisitos, así como su impacto en los Estados consolidados de posición financiera de la Entidad se describen a continuación.

La Entidad ha adoptado la IFRS 9 de acuerdo a las disposiciones de transición contempladas en la IFRS 9.

(a). *Clasificación y medición de los activos financieros*

La fecha de aplicación inicial es el día 1 de enero de 2018. De la misma manera, la Entidad ha aplicado los requisitos de la IFRS 9 a los instrumentos que siguen reconocidos al 1 de enero de 2018 y no lo ha aplicado a los instrumentos que no fueron reconocidos para el 1 de enero de 2018.

Todos los activos financieros reconocidos que se encuentren al alcance de la IFRS 9 deben ser medidos subsecuentemente a costo amortizado o valor razonable, con base en la administración que la Entidad da a los activos financieros y a los flujos de efectivo contractuales característicos de los activos financieros.

Específicamente:

- Instrumentos de deuda que mantiene una Entidad cuyo modelo de negocio tiene el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo, y que poseen flujos contractuales de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal, se miden subsecuentemente por costo amortizado;
- Instrumentos de deuda que retiene una Entidad cuyo modelo de negocio es obtener flujos contractuales de efectivo y vender instrumentos de deuda, y que mantiene flujos contractuales de efectivo que son únicamente pagos al principal y a los intereses del importe de principal pendiente de amortizar, se miden subsecuentemente por valor razonable a través de otros resultados integrales.
- Cualquier otro instrumento de deuda y de inversión de capital se miden a través de valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, la Entidad debe hacer la siguiente elección / designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- la Entidad puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital que no se mantiene para negociar ni la contraprestación contingente reconocida por una adquirente en una combinación de negocios en otro resultado integral; y
- la Entidad puede designar irrevocablemente una inversión de deuda que cumpla con el costo amortizado o los criterios valor razonable a través de resultados integrales medidos en valor razonable a través de resultados si al hacerlo elimina o reduce significativamente una disparidad contable.

En el año actual, la Entidad no ha designado ninguna inversión en títulos de deuda que cumplan el criterio de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales medidos anteriormente a valor razonable a través de resultados.



(b). *Deterioro de activos financieros*

En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 exige un modelo de pérdida crediticia esperado, a diferencia de un modelo de pérdida crediticia requerido bajo la IAS 39. El modelo de pérdida crediticia esperada requiere que la Entidad contabilice pérdidas crediticias esperadas y cambios en aquellas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de los activos financieros. En otras palabras, ya no es necesario que un evento crediticio haya sucedido para que las pérdidas crediticias sean reconocidas.

Específicamente, IFRS 9 requiere que la Entidad reconozca una insolvencia para pérdidas crediticias esperadas en:

- (1) Inversiones en deuda medidas subsecuentemente a costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales,
- (2) Cuentas por cobrar y activos contractuales, y
- (3) Contratos de garantía financiera a los cuales aplican los criterios de deterioro de la IFRS 9.

En particular, la IFRS 9 requiere que la Entidad mida su insolvencia de un instrumento financiero por un monto igual al tiempo de vida de las pérdidas crediticias esperadas (PCE) si el riesgo crediticio en ese instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, o si el instrumento financiero es comprado o ha originado deterioro crediticio de un activo financiero. De cualquier modo, si el riesgo crediticio sobre un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial (excepto por un activo financiero comprado o generado por deterioro crediticio), la Entidad debe medir la insolvencia para ese instrumento financiero por un monto igual a 12 meses de pérdidas crediticias esperadas. IFRS 9 también exige un acercamiento simplificado para medir la insolvencia a un monto igual al tiempo de vida de las pérdidas crediticias esperadas por cuentas por cobrar, activos contractuales, en ciertas circunstancias.

La administración ha comparado el riesgo crediticio de los instrumentos financieros respectivos en la fecha de su reconocimiento inicial para su riesgo crediticio al 1 de enero de 2017.

El resultado de la evaluación es el siguiente:

Elementos existentes al 01/01/18 que están sujetos a las disposiciones de deterioro de la IFRS 9	Nota	Riesgo Crediticio Atribuible a 04/09/17 y 01/01/18
Saldos de efectivo y bancos	6	Se estima que todos los saldos bancarios tienen un bajo riesgo crediticio en cada fecha de reporte, ya que se mantienen con instituciones bancarias nacionales.

(c). *Clasificación y medición de pasivos financieros*

Un cambio significativo introducido por la IFRS 9 en la clasificación y medición de los pasivos financieros se relaciona con la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero designado como valor razonable a través de resultados atribuible a los cambios en el riesgo crediticio del emisor.



Al 31 de diciembre de 2018, la Entidad no cuenta con pasivos financieros designados como de valor razonable, por lo que la aplicación de la IFRS 9 no ha tenido impacto en la clasificación y medición de los pasivos financieros de la Entidad.

(d). *Revelaciones relacionadas con la aplicación inicial de la IFRS 9*

No hubo activos financieros o pasivos financieros que la Entidad haya designado previamente como valor razonable a través de resultados según la IAS 39 que estuvieran sujetos a reclasificación o que la Entidad haya elegido para reclasificar en la aplicación de la IFRS 9. No hubo activos financieros o pasivos financieros que la Entidad haya elegido designar a valor razonable a través de resultados en la fecha de la aplicación inicial de la IFRS 9.

Impacto de la aplicación de la IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes

En el año en curso, la Entidad adoptó la IFRS 15 *Ingresos de contratos con clientes* (modificada en abril de 2016) que es efectiva por un período anual que comienza en o después del 1 de enero de 2018. La IFRS 15 introdujo un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos. Se ha agregado mucha más orientación normativa en la IFRS 15 para tratar con escenarios específicos. A continuación, se describen los nuevos requisitos y su impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad.

La Entidad ha aplicado la IFRS 15 de acuerdo con el enfoque de transición retrospectivo con efecto acumulado por la aplicación inicial de esta Norma reconocido en la fecha de aplicación inicial, 1 de enero de 2018. La Entidad ha decidido utilizar el expediente práctico descrito en el párrafo C5(c).

La IFRS 15 utiliza los términos 'activo contractual' y 'pasivo contractual' para describir lo que podría conocerse más comúnmente como 'ingresos acumulados' e 'ingresos diferidos', sin embargo, la Norma no prohíbe a una entidad usar descripciones alternativas en el estado consolidado de posición financiera.

Las políticas contables para los flujos de ingresos de la Entidad, se describen en detalle en la Nota 3 a continuación. Además de proporcionar revelaciones más extensas para las transacciones de ingresos de la Entidad, la aplicación de la IFRS 15 no ha tenido un impacto en la posición consolidada financiera y / o el desempeño financiero consolidado de la Entidad; por lo tanto, la adopción de la norma no generó ajuste contable a la fecha de adopción.

Normas IFRS nuevas y revisadas que aún no son efectivas

A la fecha de los estados financieros consolidados, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

IFRS 16	<i>Arrendamientos</i>
IFRS 17	<i>Contratos de Seguros</i>
Modificaciones a la IFRS 9	<i>Características de Prepago con Compensación Negativa</i>
Modificaciones a la IAS 28	<i>Intereses a largo plazo en Asociados y Negocios Conjuntos</i>
Mejoras Anuales a los estándares IFRS para el ciclo 2015-2017	<i>Modificaciones a la IFRS 3 Combinaciones de Negocios, IFRS 11 Arreglos Conjuntos, IAS 12 Impuestos sobre la Renta e IAS 23 Costos de por préstamos</i>
Modificaciones a la IAS 19	
Prestaciones Laborales	<i>Modificación, reducción o liquidación del plan</i>
IFRS 10 Estados Financieros Consolidados y IAS 28 (modificaciones)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
IFRIC 23	<i>Incertidumbre sobre el trato de los Impuestos sobre la renta</i>



La Administración no espera que la adopción de las Normas mencionadas anteriormente tenga un impacto importante en los estados financieros de la Entidad en periodos futuros.

IFRS 16 Arrendamientos

Impacto General de la aplicación de la IFRS 16 Arrendamientos

La IFRS 16 proporciona un modelo integral para la identificación de los acuerdos de arrendamiento y su tratamiento en los estados financieros consolidados tanto para arrendadores como para arrendatarios. La IFRS 16 reemplazará la guía de arrendamiento actual que incluye la IAS 17 Arrendamientos y las Interpretaciones relacionadas cuando entre en vigencia para los periodos contables que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La fecha de la aplicación inicial de la IFRS 16 para la Entidad será el 1 de enero de 2019.

La Entidad ha elegido aplicar retroactivamente el efecto acumulado de la aplicación inicial retrospectiva de la IFRS 16 de acuerdo con la IFRS 16: C5 (b). En consecuencia, la Entidad no reformulará la información comparativa.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, la IFRS 16 traslada sustancialmente los requisitos contables del arrendador en la IAS 17.

Impacto de la nueva definición de arrendamiento

La Entidad hará uso del expediente práctico disponible en la transición a la IFRS 16 para no reevaluar si un contrato es o contiene un arrendamiento. En consecuencia, la definición de un arrendamiento de acuerdo con la IAS 17 y la IFRIC 4 continuará aplicándose a aquellos arrendamientos registrados o modificados antes del 1 de enero de 2019.

El cambio en la definición de un arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control. La IFRS 16 distingue entre arrendamientos y contratos de servicios sobre la base de si el uso de un activo identificado está controlado por el cliente. Se considera que existe control si el cliente tiene:

- Derecho de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso de un activo identificado; y
- Derecho a dirigir el uso de ese activo.

La Entidad aplicará la definición de un arrendamiento y la guía establecida en la IFRS 16 a todos los contratos de arrendamiento registrados o modificados a partir del 1 de enero de 2019 (ya sea un arrendador o un arrendatario en el contrato de arrendamiento). Para la aplicación por primera vez de la IFRS 16, la Entidad ha llevado a cabo un proyecto de implementación. El proyecto ha demostrado que la nueva definición en la IFRS 16 no cambiará significativamente el alcance de los contratos que cumplan con la definición de un arrendamiento para la Entidad.

Impacto en la contabilidad del arrendatario

Arrendamientos Operativos

La IFRS 16 cambiará la forma en que la Entidad contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos según la IAS 17, que estaban fuera de balance.

En la aplicación inicial de la IFRS 16, para todos los arrendamientos (excepto como se indica a continuación), la Entidad:

- a) Reconocerá los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos en el estado consolidado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos futuros por arrendamientos;



- b) Reconocerá la depreciación de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos por arrendamiento en el estado consolidado de resultados;
- c) Separará la cantidad total de efectivo pagado en una porción principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e intereses (presentados dentro de las actividades de operación) en el estado consolidado de flujo de efectivo.

Los incentivos por arrendamiento (por ejemplo, un período libre de renta) se reconocerán como parte de la medición de los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento, mientras que según la IAS 17, se obtuvo el reconocimiento de un incentivo de pasivo por arrendamiento, que se amortiza como una reducción de los gastos de arrendamiento en línea recta.

Bajo IFRS 16, los activos por derecho de uso se someterán a pruebas de deterioro de acuerdo con la IAS 36 Deterioro del valor de los activos. Esto reemplazará el requisito anterior de reconocer una provisión para contratos de arrendamiento onerosos.

Para arrendamientos de corto plazo (plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor (como computadoras personales y mobiliario de oficina), la Entidad optará por reconocer un gasto de arrendamiento en línea recta según lo permitido por la IFRS 16

Al 31 de diciembre de 2018, la Entidad se encuentra evaluando la integridad de la base de contratos dentro del alcance de IFRS 16; sin embargo, por la naturaleza de las operaciones de la Entidad, se espera tener un impacto no significativo a la fecha de adopción.

Arrendamientos Financieros

Las principales diferencias entre la IFRS 16 y la IAS 17 con respecto a los activos anteriormente mantenidos bajo un arrendamiento financiero son la medición de las garantías de valor residual proporcionadas por el arrendatario al arrendador. La IFRS 16 requiere que la Entidad reconozca como parte de su pasivo por arrendamiento solo la cantidad que se espera pagar con una garantía de valor residual, en lugar de la cantidad máxima garantizada según lo requerido por la IAS 17. En la aplicación inicial, la Entidad presentará el equipo previamente incluido en la propiedad, la planta y el equipo dentro de la partida para los activos por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento, presentados previamente dentro del préstamo, se presentarán en una línea separada para los pasivos por arrendamiento.

Basados en el análisis de los arrendamientos financieros de la Entidad al 31 de diciembre de 2018 sobre la base de los hechos y circunstancias existentes en esa fecha, la administración de la Entidad ha evaluado que el impacto de este cambio no tendrá un efecto en los montos reconocidos en los estados financieros consolidados de la Entidad.

Mejoras Anuales a los estándares IFRS para el ciclo 2015-2017 Modificaciones a la IFRS 3 Combinaciones de Negocios, IFRS 11 Acuerdos Conjuntos, IAS 12 Impuestos sobre la Renta e IAS 23 Costos por préstamos

Las *Mejoras Anuales* incluyen modificaciones a 4 normas.

IAS 12 Impuestos sobre la renta

Las modificaciones aclaran que una entidad debe reconocer las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos en resultados, otros ingresos integrales o capital según el lugar en el que la entidad reconoció originalmente las transacciones que generaron las ganancias distribuibles. Este es el caso, independientemente de si se aplican tasas impositivas diferentes a las ganancias distribuidas y no distribuidas.



IAS 23 Costos por préstamos

Las modificaciones aclaran que, si algún préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta prevista, ese préstamo se convierte en parte de los fondos que la entidad toma prestados en general al calcular la tasa de capitalización sobre préstamos generales.

IFRS 3 Combinaciones de Negocios

Las modificaciones a la IFRS 3 aclaran que cuando una entidad obtiene el control de un negocio que es una operación conjunta, la entidad aplica los requisitos para una combinación de negocios lograda en etapas, incluida la nueva medición de su interés retenido en la operación conjunta a valor razonable. El interés retenido que se debe volver a medir incluye cualquier activo, pasivo y crédito mercantil no reconocidos relacionados con la operación conjunta.

IFRS 11 Acuerdos Conjuntos

Las modificaciones a la IFRS 11 aclaran que cuando una parte que participa en una operación conjunta que es un negocio, pero no tiene control conjunto, obtiene el control conjunto de dicha operación conjunta, la entidad no vuelve a medir su interés retenido en la operación conjunta.

Todas las modificaciones son efectivas para periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019 y generalmente requieren una aplicación prospectiva. Se permite la aplicación anticipada.

La Administración de la Entidad no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad.

IFRS 10 Estados financieros consolidados y IAS 28 (modificaciones) Venta o contribución de activos entre un inversor y su asociado o negocio

Las modificaciones a la IFRS 10 y la IAS 28 se refieren a situaciones en las que existe una venta o contribución de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilice utilizando el método de participación, se reconocen en la utilidad de la matriz o pérdida solo en la medida de los intereses de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De manera similar, las ganancias y pérdidas resultantes de la nueva medición de las inversiones retenidas en cualquier subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o una *joint venture* que se contabiliza utilizando el método de participación) en el valor razonable se reconocen en la utilidad o pérdida de la matriz anterior solo para el alcance de los intereses de los inversores no relacionados en la nueva asociada o *joint venture*.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido establecida por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada de las enmiendas. La administración anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en periodos futuros en caso de que surjan tales transacciones.

3. Principales políticas contables

Las principales políticas contables seguidas por la Entidad son las siguientes:

a. *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.



b. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IAS 17, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

c. Bases de consolidación de estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los de la Entidad y los de sus subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando la Entidad:

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

La Entidad reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.



Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, la participación accionaria en su capital social de las subsidiarias se muestra a continuación:

Subsidiarias	Participación %	Actividades
Conectividad para el Hábitat, S. A. de C. V.	99.99	Consultoría y servicios de internet
Edificaciones e Ingenierías del Centro, S. A. de C. V.	99.99	Servicios de personal y construcción
Promotora de Viviendas Integrales, S. A. de C. V. ⁽¹⁾	99.99	Construcción y venta de propiedades residenciales
Urbanizaciones Inmobiliarias del Centro, S. A. de C. V.	99.99	Construcción y venta de propiedades residenciales
Vinte Administración, Diseño y Consultoría, S. A. de C. V.	99.99	Servicios de personal y asesoría
Comercializadora de Equipamientos y Mobiliarios para la Vivienda S. A. de C. V.	99.99	Comercialización de equipamiento para la vivienda, electrodomésticos, línea blanca y accesorios

- (1) Con fecha 29 de julio de 2016, Vinte adquirió el 100% de las acciones de Autopistas del Occidente, S. A. de C. V. (ADOCSA). Así mismo, con fecha 12 de septiembre de 2016 Vinte decidió fusionar a ADOCSA con Promotora de Viviendas Integrales, S. A. de C. V. subsistiendo esta última.

Todos los saldos y operaciones significativos entre las entidades consolidadas han sido eliminados.

Las políticas contables de las subsidiarias han sido modificadas cuando ha sido necesario, para asegurar que exista una consistencia con las políticas adoptadas por la Entidad.

d. *Instrumentos financieros*

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en los resultados consolidados.

e. *Activos financieros*

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.



Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

A pesar de lo anterior, la Entidad puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

Costo Amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el periodo relevante.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales.

(i) *Deterioro de activos financieros*

La Entidad reconoce una provisión para pérdidas por pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o en valor razonable a través de otros resultados integrales, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la provisión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Entidad reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.



(ii) *Incremento significativo en el riesgo de crédito*

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de inicio, reconocimiento. Al realizar esta evaluación, la Entidad considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores de la Entidad, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información real e información económica proyectada relacionada con las operaciones centrales de la Entidad.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Entidad supone que el riesgo de crédito en un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen un vencimiento de más de 30 días, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, la Entidad asume que el riesgo de crédito en un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo en la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo de crédito bajo si:

- (1) El instrumento financiero tiene un riesgo de incumplimiento bajo,
- (2) El deudor tiene una notoria capacidad de cumplir sus obligaciones de flujos contractuales de efectivo en el corto plazo, y
- (3) Cambios adversos en condiciones económicas y de negocios en el largo plazo pueden reducir la habilidad de que el deudor pueda cumplir con sus obligaciones contractuales de efectivo, pero no sucederá necesariamente.

(iii) *Definición de incumplimiento*

La Entidad considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros no son recuperables cuando cumplen con cualquiera de los siguientes criterios:

- Cuando el deudor incumple los convenios financieros;
- la información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluida la Entidad, en su totalidad (sin tener en cuenta ninguna garantía que tenga la Entidad).

Independientemente del análisis anterior, la Entidad considera que el incumplimiento ha ocurrido cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable para demostrar que un criterio de incumplimiento más atrasado es más apropiado.



(iv) *Política de bajas*

La Entidad da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los montos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación de la Entidad, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

(v) *Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas*

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente.

(vi) *Baja de activos financieros*

La Entidad da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad.

(vii) *Pasivos financieros y capital*

Clasificación como deuda o capital

Los instrumentos de deuda y de capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital.

(viii) *Instrumentos de capital*

Un instrumento de capital es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Entidad se reconocen a los ingresos recibidos, netos de los costos directos de emisión.

La recompra de los instrumentos de capital propios de la Entidad se reconoce y se deduce directamente en el capital. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en utilidad o pérdida en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de capital propios de la Entidad.

f. *Pasivos Financieros*

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o en valor razonable a través de resultados.

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

g. *Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido*

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los ingresos y gastos financieros consolidados del periodo.



El efectivo restringido corresponde a un fideicomiso de administración y garantía destinado a la amortización de capital y pago de intereses de los certificados bursátiles emitidos por la Entidad (Ver Nota 14).

h. Inventarios inmobiliarios y costo de ventas

El inventario inmobiliario se valúa al costo de adquisición o valor neto de realización, el menor, e incluye todos los costos directos relacionados con la construcción de las viviendas o propiedades residenciales como son entre otras el costo de adquisición de terrenos, licencias, materiales, costo de subcontratos y costos indirectos que se incurren en la actividad de construcción de la Entidad.

El valor neto de realización representa el precio de venta estimado menos todos los costos por terminación de obra y costos necesarios para la venta. La Entidad clasifica como inventarios a largo plazo, aquellos que su fase de explotación es superior a un año.

La Entidad capitaliza los intereses por préstamos provenientes de créditos puente hipotecario y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción en los inventarios inmobiliarios.

El costo de ventas de los inventarios es determinado y prorrateado con base en costos totales del proyecto, el cual es llevado a resultados una vez que se reconoce el ingreso por la venta de la propiedad.

i. Inversión en negocio conjunto

Un negocio conjunto es un acuerdo contractual mediante el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos del negocio conjunto. El control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control en un negocio, el cual existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren la aprobación unánime de las partes que comparten el control.

Los resultados y los activos y pasivos de los negocios conjuntos se incorporan a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación. Conforme al método de participación, los negocios conjuntos inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en la utilidad o pérdida y los resultados integrales del negocio conjunto. Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de un negocio conjunto de la Entidad supera la participación de la Entidad en ese negocio conjunto la Entidad deja de reconocer su participación en las pérdidas. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando la Entidad haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre del negocio conjunto.

Cuando la Entidad lleva a cabo transacciones con su negocio conjunto, la utilidad o pérdida resultante de dichas transacciones con el negocio conjunto se reconocen en los estados financieros consolidados de la Entidad sólo en la medida de la participación en el negocio conjunto que no se relacione con la Entidad.

j. Propiedades, mobiliario y equipo

Se registran al costo de adquisición. La depreciación de estos activos, se inicia cuando los activos están listos para su uso, y se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil de los activos. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles se muestran a continuación:

	Años promedio
Edificio	20
Equipo de cómputo y comunicación	3
Mobiliario y equipo	10
Maquinaria y equipo	4
Equipo de transporte y casetas móviles	4
Mobiliario casa muestra	10



Un elemento de propiedades, mobiliario y equipo que se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y al valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados.

k. ***Deterioro de activos***

La Entidad revisa el valor en libros de los activos de larga duración en uso, ante la presencia de algún indicio de deterioro que pudiera indicar que el valor en libros de los mismos pudiera no ser recuperable, considerando el mayor del valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. El deterioro se registra considerando el importe del valor en libros que excede al mayor de los valores antes mencionados. Durante los ejercicios de 2018, 2017 y 2016, no existieron indicios por deterioro.

l. ***Anticipos de clientes***

Representan depósitos por contratos de ventas futuras de viviendas o propiedades residenciales, terrenos y locales comerciales, los cuales se llevarán a resultados una vez que se perfeccione la venta. El monto componente de financiamiento por los anticipos recibidos no es material respecto al valor de la propiedad residencial.

m. ***Provisión por obligaciones de entrega de infraestructura y obras donadas***

Se reconocen cuando se tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente. Esta obligación nace cuando a la Entidad se le han otorgado permisos para la construcción de propiedades residenciales y conforme se avanza en la construcción del proyecto, derivado de esto la Entidad se obliga a invertir y entregar a los gobiernos estatales o municipales ciertas obras de urbanización e infraestructura, las cuales se provisionan con base en el proyecto de inversión y se revisan conforme se realice la construcción de los inventarios inmobiliarios.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido razonablemente.

n. ***Arrendamientos operativos***

Hasta 2018, los pagos por rentas se cargan a resultados utilizando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de distribución de los beneficios del arrendamiento para el usuario. Las rentas contingentes por arrendamiento se reconocen como gastos en los periodos en los que sean incurridos.

o. ***Transacciones en moneda extranjera***

Los estados financieros individuales de cada subsidiaria de la Entidad se presentan en la moneda del ambiente económico primario en el cual opera la Entidad (su moneda funcional). Para fines de los estados financieros consolidados, los resultados y la posición financiera de cada entidad están expresados en pesos mexicanos, la cual es la moneda funcional de la Entidad, y la moneda de presentación de los estados financieros consolidados.

p. ***Costos por préstamos***

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.



El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificados, se reduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados.

Todos los otros costos por préstamos se reconocen en los resultados durante el periodo en que se incurren.

q. ***Beneficios directos a los empleados al retiro y por terminación***

Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el periodo en que se incurren. Las remediones que reconocen en otros resultados integrales se reconocen de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifica a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el periodo de la modificación al plan. Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del periodo de la obligación el activo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés- netos.
- Remediaciones.

La Entidad presenta los dos primeros componentes de los costos por beneficios definidos como un gasto o un ingreso según la partida. Las ganancias y pérdidas por reducción del servicio se reconocen como costos por servicios pasados.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado consolidado de posición financiera, representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos de la Entidad. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que la Entidad ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando la Entidad reconoce los costos de reestructuración relacionados.

r. ***Beneficios directos a los empleados a corto plazo***

Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales y se reconoce el pasivo conforme se devengan. Incluye principalmente Participación de los trabajadores en la Utilidad (PTU) por pagar, ausencias compensadas, como vacaciones y prima vacacional, e incentivos. La PTU se determinó con base en la utilidad fiscal conforme a la Fracción I del Artículo 10 de la Ley de ISR, y se registró en los resultados del ejercicio en que se causa, y se presenta en el rubro de otros gastos en el estado consolidado de utilidad integral.

s. ***Impuestos a la utilidad***

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.



- **Impuestos a la utilidad causados**

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta ("ISR") y se registra en los resultados del año en que se causa.

- **Impuestos a la utilidad diferidos**

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, excepto cuando la Entidad es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se reversará en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se reversarán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo de reporte.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal para compensar activos a corto plazo con pasivos a corto plazo y cuando se refieren a impuestos a la utilidad correspondientes a la misma autoridad fiscal y la Entidad tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos sobre una base neta.

t. ***Reconocimiento de ingresos***

La Entidad reconoce el ingreso de actividades ordinarias cuando satisface una obligación de desempeño mediante la transferencia de un bien (propiedades residenciales, lotes y locales comerciales) o un servicio comprometido con el cliente (que es cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio). Una obligación de desempeño puede satisfacerse en un momento determinado (lo que resulta habitual para compromisos de transferir bienes al cliente) o a lo largo del tiempo (habitualmente para compromisos de prestar servicios al cliente / servicios y contratos de construcción).



Vinte reconoce ingresos de las siguientes actividades ordinarias:

- *Venta de propiedades residenciales, lotes y locales comerciales* - Derivado de lo anterior la Entidad reconoce ingresos en un momento determinado y reconoce el ingreso de propiedades residenciales, lotes y locales comerciales cuando transfiere el control de la propiedad residencial, lote y/o local comercial, lo cual normalmente ocurre al momento de la aceptación del cliente de la propiedad mediante la entrega física de la propiedad.
- *Venta de equipamiento para la vivienda* - Los ingresos se registran conforme se entrega el control de los bienes de acuerdo a los contratos establecidos con los clientes.
- *Ingresos por servicios y contratos de construcción* - El ingreso por la construcción se reconoce a lo largo del tiempo por el método de costos, basado en la proporción del costo del contrato incurrido por el trabajo realizado en la fecha de la estimación. La Administración considera que el método de “inputs” o trabajo es apropiado para medir el progreso para la satisfacción de la obligación de desempeño bajo la IFRS 15.
- *Otros ingresos* - Consisten básicamente en servicios de asesoría, internet y supervisión de construcción, y se reconocen conforme se prestan de acuerdo a los contratos establecidos con los clientes.

u. ***Otras provisiones***

Se reconocen cuando se tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

v. ***Ingresos por intereses***

Los ingresos por intereses se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Entidad y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente. Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al saldo insoluto y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a recibir a lo largo de la vida esperada del activo financiero y lo iguala con el importe neto en libros del activo financiero en su reconocimiento inicial.

w. ***Estados consolidados de flujo de efectivo***

La Entidad presenta estos estados conforme al método indirecto. Los intereses cobrados se presentan en la sección de operación, mientras que los intereses pagados en la sección de financiamiento. Los dividendos pagados se presentan en la sección de financiamiento.

La Entidad considera los flujos derivados de obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobros futuros como entradas o salidas de efectivo en la sección de financiamiento.

4. **Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbre**

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, las cuales se describen en la Nota 3, la Administración debe hacer juicios, estimados y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran como pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.



a. **Juicios críticos al aplicar las políticas contables**

- Juicios al determinar el tiempo de entrega de control de propiedades residenciales.

La Entidad ha determinado que el proceso de escrituración es parte fundamental para la transferencia de riesgos y beneficios, por lo que no se considera el único indicador a analizar a la hora de concluir la transferencia de control. La Entidad ha identificado que la entrega del bien y la aceptación de la propiedad residencial ocurre en períodos promedio de 7 a 30 días para viviendas no equipadas y entre 4 y 45 días para viviendas equipadas.

De acuerdo a lo anterior, la Entidad reconoce ingresos en un momento determinado y reconoce el ingreso de propiedades residenciales, cuando transfiere el control de la propiedad residencial, lo cual normalmente ocurre al momento de la aceptación del cliente de dicha propiedad, mediante entrega física de la propiedad y/o la escrituración.

- Impuestos diferidos en pérdidas fiscales

Como se menciona en la Nota 25, la Entidad tiene pérdidas fiscales por recuperar acumuladas por las cuales tiene que evaluar la recuperabilidad previo al reconocimiento de un activo diferido.

b. **Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones**

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en el que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

- Valor en libros de los inventarios inmobiliarios

Vinte realiza una estimación para valuar los inventarios inmobiliarios a su valor neto de realización considerando su proceso de control interno y factores operativos y de mercado de sus viviendas.

Para poder evaluar lo adecuado del valor en libros de terrenos y obra en proceso, Vinte debe estimar los precios de venta, costos y márgenes esperados sobre los proyectos y/o sitios para así poder determinar si se requieren cancelaciones o reversiones para asegurar que los inventarios inmobiliarios estén registrados al menor entre costo y valor neto de realización.

Esta estimación se revisa periódicamente, y se determina considerando la demanda, el otorgamiento de subsidios por parte de las autoridades gubernamentales de la vivienda y la disponibilidad de financiamiento.

- Costos estimados de obra por completar

La administración realiza una estimación para determinar y reconocer la obligación adquirida por la construcción de diversas obras de beneficio a las localidades, tales como escuelas, parques, etc., en donde se encuentran sus proyectos como parte de las licencias y autorizaciones, de conformidad con las regulaciones vigentes en cada localidad. Estas erogaciones forman parte de los presupuestos de cada proyecto. Estas valuaciones incluirán una estimación de los costos para completar y los ingresos restantes los cuales pueden diferir de los costos reales incurridos y de los ingresos recibidos al momento de la terminación del proyecto.

5. **Operaciones que no afectaron los flujos de efectivo**

Las principales operaciones que no afectaron los flujos consolidado de efectivos de la entidad por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, fueron:

	2018	2017	2016
Compra de terrenos con proveedores, no pagados	\$ 303,679	\$ 161,926	\$ 32,056



6. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo de reporte, como se muestra en los estados consolidados de flujos de efectivo, pueden ser conciliados con las partidas relacionadas en los estados consolidados de posición financiera como sigue:

	2018	2017	2016
Efectivo y depósitos bancarios	\$ 42,447	\$ 41,502	\$ 28,798
Inversiones en valores disponibles a la vista	205,373	242,347	183,100
Efectivo restringido ¹	<u>81,908</u>	<u>-</u>	<u>5,670</u>
Total	<u>\$ 329,728</u>	<u>\$ 283,849</u>	<u>\$ 217,568</u>

¹ Efectivo restringido que cubre los intereses pagaderos semestralmente de los Certificados Bursátiles VINTE18X (Nota 14).

7. Cuentas por cobrar

	2018	2017	2016
Cuentas por cobrar por venta de propiedades residenciales	\$ 258,026	\$ 262,088	\$ 248,093
Cuenta por cobrar de lotes comerciales	24,577	41,875	61,072
Cuenta por cobrar por equipamiento y servicios	<u>50,515</u>	<u>23,924</u>	<u>18,630</u>
	333,118	327,887	327,795
Cuenta por cobrar a largo plazo por venta de lotes comerciales	<u>(3,660)</u>	<u>(4,776)</u>	<u>(10,472)</u>
	329,458	323,111	317,323
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(508)</u>	<u>(339)</u>	<u>(381)</u>
	<u>\$ 328,950</u>	<u>\$ 322,772</u>	<u>\$ 316,942</u>

Las cuentas por cobrar a clientes reveladas anteriormente, incluyen los montos que están vencidos al final del periodo del reporte (ver abajo el análisis de antigüedad), pero para los cuales la Entidad no ha reconocido estimación alguna para cuentas de cobro dudoso debido a que no ha habido cambio significativo en la calidad crediticia y los importes aún se consideran recuperables. La Entidad no mantiene ningún colateral u otras mejoras crediticias sobre esos saldos, ni tiene el derecho legal de compensarlos contra algún monto que adeude la Entidad a la contraparte.

Antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas, pero no incobrables, por lo cual se consideran recuperables:

	2018	2017	2016
90-120 días	\$ 1,800	\$ 1,048	\$ 122
Más de 120 días	<u>4,924</u>	<u>5,779</u>	<u>2,950</u>
Total	<u>\$ 6,724</u>	<u>\$ 6,827</u>	<u>\$ 3,072</u>

Al determinar la recuperabilidad de una cuenta por cobrar, la Entidad considera cualquier cambio en la calidad crediticia a partir de la fecha en que se otorgó inicialmente el crédito hasta el final del periodo.



Concentración de riesgos crediticios

La mayoría del financiamiento para la vivienda de interés social en México ha sido otorgada por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y por fondos para la vivienda promovidos por el Gobierno, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE). Vinte depende de la disponibilidad del financiamiento hipotecario que otorgan los proveedores de créditos hipotecarios para efectuar todas sus ventas. La exposición de la Entidad por crédito de sus contrapartes es continuamente monitoreada. Como resultado de la diversificación de fuentes de fondeo hipotecario disponibles para los clientes de la Entidad, durante los últimos doce meses terminados en diciembre de 2018 el 39.3% de los ingresos provenientes de la venta de viviendas fueron financiadas a través de INFONAVIT Tradicional, 0.9% INFONAVIT Total, 17.1% FOVISSSTE, 14.9% Banca comercial, 6.4% Cofinanciamientos, 14.3% sin crédito hipotecario y 7.1% otros, lo anterior sobre la base de los ingresos totales por venta de vivienda. Durante los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2017 el 35.6% de los ingresos por venta de vivienda provinieron de unidades financiadas a través de INFONAVIT Tradicional, 1.2% INFONAVIT Total, 18.9% FOVISSSTE, 16.6% Banca comercial, 8.0% Cofinanciamientos, 13.9% sin crédito hipotecario y 5.9% otros. Durante los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016 el 32.1% de los ingresos por venta de vivienda provinieron de unidades financiadas a través de INFONAVIT Tradicional, 2.2% INFONAVIT Total, 24.9% FOVISSSTE, 14.1% Banca comercial, 8.7% Cofinanciamientos, 12.2% sin crédito hipotecario y 5.8% otros.

8. Inventarios inmobiliarios

	2018	2017	2016
Terrenos en desarrollo	\$ 4,153,421	\$ 3,241,746	\$ 2,456,096
Construcción en proceso de desarrollos inmobiliarios	924,321	707,675	724,172
Inventario de vivienda modelo	47,875	47,474	39,190
Inventario de locales comerciales y casas modelo	109,135	113,048	99,702
Costos indirectos de obra	91,946	73,842	61,189
Materiales para construcción	<u>82,932</u>	<u>60,111</u>	<u>66,179</u>
	5,409,630	4,243,896	3,446,528
Inventario inmobiliario a largo plazo (incluye terrenos en breña, urbanización e infraestructura)	<u>(2,946,832)</u>	<u>(1,802,475)</u>	<u>(1,301,560)</u>
Total inventarios inmobiliarios a corto plazo	<u>\$ 2,462,798</u>	<u>\$ 2,441,421</u>	<u>\$ 2,144,968</u>

Los inventarios inmobiliarios reconocidos en el costo de ventas por consumo durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, fueron de \$2,301,680, \$2,122,975 y \$1,865,190, respectivamente.

Algunos de estos inventarios inmobiliarios han sido otorgados en garantía de las obligaciones garantizadas por venta de contratos de derecho de cobro futuros y de la deuda a largo plazo que se menciona en las Notas 13 y 14, con valor en libros de \$479,816, \$554,078 y \$552,433, al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, respectivamente.

9. Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar

	2018	2017	2016
Anticipo a proveedores de terrenos	\$ 32,356	\$ 30,120	\$ 80,724
Anticipo de acreedores	1,157	47,896	37,017
Anticipo a proveedores y subcontratistas	22,735	5,050	703
Seguros pagados por anticipado	<u>4,625</u>	<u>4,728</u>	<u>3,185</u>
	60,873	87,794	121,629



	2018	2017	2016
Impuestos por recuperar y otros	23,821	24,131	62,980
Deudores diversos y funcionarios y empleados	<u>9,113</u>	<u>9,458</u>	<u>7,251</u>
	32,934	33,589	70,231
Anticipo a proveedores de terrenos y de acreedores a largo plazo	<u>(32,356)</u>	<u>(44,787)</u>	<u>(14,588)</u>
Total de anticipo a proveedores y a acreedores a corto plazo	<u>\$ 61,451</u>	<u>\$ 76,596</u>	<u>\$ 177,272</u>

10. Propiedades, mobiliario y equipo

	2018	2017	2016
Terrenos	\$ 12,205	\$ 4,312	\$ 4,312
Edificios	46,275	7,313	5,372
Equipo de cómputo y comunicación	26,882	22,682	19,396
Mobiliario y equipo	24,172	18,331	16,464
Maquinaria y equipo	3,964	3,956	3,773
Equipo de transporte y casetas móviles	38,155	31,325	25,150
Mobiliario casa muestra	8,560	7,670	5,903
Depreciación acumulada	<u>(55,480)</u>	<u>(47,502)</u>	<u>(40,725)</u>
Total	<u>\$ 104,733</u>	<u>\$ 48,087</u>	<u>\$ 39,645</u>

	Saldos al 31 de diciembre de 2017	Adiciones/ depreciación	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2018
Inversión:				
Terrenos	\$ 4,312	\$ 7,893	\$ -	\$ 12,205
Edificios	7,313	38,962	-	46,275
Equipo de cómputo y comunicación	22,682	6,246	(2,046)	26,882
Mobiliario y equipo	18,331	5,867	(26)	24,172
Maquinaria y equipo	3,956	65	(57)	3,964
Equipo de transporte y casetas móviles	31,325	10,478	(3,648)	38,155
Mobiliario casa muestra	<u>7,670</u>	<u>1,028</u>	<u>(138)</u>	<u>8,560</u>
Total inversión	<u>95,589</u>	<u>70,539</u>	<u>(5,915)</u>	<u>160,213</u>
Depreciación acumulada:				
Edificios	1,310	366	-	1,676
Equipo de cómputo y comunicación	13,851	4,701	(1,924)	16,628
Mobiliario y equipo	9,378	1,578	(25)	10,931
Maquinaria y equipo	2,543	83	(57)	2,569
Equipo de transporte y casetas móviles	18,566	5,957	(3,448)	21,075
Mobiliario casa muestra	<u>1,854</u>	<u>803</u>	<u>(56)</u>	<u>2,601</u>
Total depreciación acumulada	<u>47,502</u>	<u>13,488</u>	<u>(5,510)</u>	<u>55,480</u>
Inversión neta	<u>\$ 48,087</u>	<u>\$ 57,051</u>	<u>\$ (405)</u>	<u>\$ 104,733</u>



	Saldos al 31 de diciembre de 2016	Adiciones/ depreciación	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2017
Inversión:				
Terrenos	\$ 4,312	\$ -	\$ -	\$ 4,312
Edificios	5,372	1,941	-	7,313
Equipo de cómputo y comunicación	19,396	4,622	(1,336)	22,682
Mobiliario y equipo	16,464	2,550	(683)	18,331
Maquinaria y equipo	3,773	204	(21)	3,956
Equipo de transporte y casetas móviles	25,150	8,459	(2,284)	31,325
Mobiliario casa muestra	5,903	1,767	-	7,670
Total inversión	80,370	19,543	(4,324)	95,589
Depreciación acumulada:				
Edificios	974	336	-	1,310
Equipo de cómputo y comunicación	11,194	3,864	(1,207)	13,851
Mobiliario y equipo	8,266	1,413	(301)	9,378
Maquinaria y equipo	2,483	63	(3)	2,543
Equipo de transporte y casetas móviles	16,614	4,107	(2,155)	18,566
Mobiliario casa muestra	1,194	660	-	1,854
Total depreciación acumulada	40,725	10,443	(3,666)	47,502
Inversión neta	\$ 39,645	\$ 9,100	\$ (658)	\$ 48,087
	Saldos al 31 de diciembre de 2015	Adiciones/ depreciación	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2016
Inversión:				
Terrenos	\$ 1,241	\$ 3,071	\$ -	\$ 4,312
Edificios	2,640	2,732	-	5,372
Equipo de cómputo y comunicación	14,359	5,515	(478)	19,396
Mobiliario y equipo	13,675	2,802	(13)	16,464
Maquinaria y equipo	3,619	345	(191)	3,773
Equipo de transporte y casetas móviles	22,254	5,181	(2,285)	25,150
Mobiliario casa muestra	4,686	1,435	(218)	5,903
Total inversión	62,474	21,081	(3,185)	80,370
Depreciación acumulada:				
Edificios	774	200	-	974
Equipo de cómputo y comunicación	8,267	3,353	(426)	11,194
Mobiliario y equipo	6,731	1,547	(12)	8,266
Maquinaria y equipo	2,610	64	(191)	2,483
Equipo de transporte y casetas móviles	14,142	4,549	(2,077)	16,614
Mobiliario casa muestra	703	523	(32)	1,194
Total depreciación acumulada	33,227	10,236	(2,738)	40,725
Inversión neta	\$ 29,247	\$ 10,845	\$ (447)	\$ 39,645



11. Inversión en negocio conjunto

Vinte mantiene la siguiente participación significativa en negocio conjunto:

Negocio Conjunto	% de Participación	Participación			Participación en los resultados		
		2018	2017	2016	2018	2017	2016
Fideicomiso CIB/2185 (i)	50%	\$ 54,372	\$ 50,477	\$ 55,912	\$ 3,895	\$ (5,433)	\$ (3,800)

Con fecha 17 de diciembre de 2014 fue celebrado un Convenio de Coinversión entre Vinte, por una parte, y por otra parte OHL Desarrollos México, S.A. de C.V. (OHLDM) para la realización de un Proyecto de Coinversión cuyo principal objeto es la conceptualización, desarrollo y comercialización de un desarrollo residencial dentro del proyecto denominado "Ciudad Mayakoba" ubicado en Playa del Carmen, municipio de solidaridad, Quintana Roo, México conformado por alrededor de 3,600 propiedades residenciales y ciertos lotes comerciales. Con misma fecha fue constituido por parte de Vinte y OHLDM un fideicomiso con actividades empresariales que sirva de vehículo para la ejecución de dicho proyecto. Vinte y OHLDM invertirán conjuntamente \$120,000, donde cada uno invertirá \$60,000 siendo el porcentaje de derechos fideicomisarios igual al 50% para cada una de las partes.

Operaciones con el Fideicomiso Mayakoba CIB/2185

De acuerdo al Anexo "C" de dicho Convenio, se celebra el Contrato de Prestación de Servicios, en donde se define que Vinte junto con OHLDM, son nombrados como coordinadores, consultores y asesores del Proyecto, para asistir al Fiduciario con respecto a la supervisión, coordinación, consultoría, y dirección de las actividades de desarrollo.

Como contraprestación a los co-desarrolladores en relación con los servicios materia del contrato; durante los primeros 24 meses del contrato el Fideicomiso CIB/2185 pagará 30,000 dólares estadounidenses a Vinte y 20,000 dólares a OHLDM a un tipo de cambio de \$14. A partir del mes 25 el 3% de los ingresos del Fideicomiso será pagado a VINTE y el 2% será pagado a OHLDM.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Entidad firmó con el Fideicomiso los siguientes contratos de construcción:

- Contrato de ejecución de obras de edificación de 168 viviendas del prototipo B1 en el proyecto Jardines de Mayakoba a precio alzado, por un total de \$39,305.
- Contrato de ejecución de obras de edificación de 176 viviendas del prototipo A en el proyecto Jardines de Mayakoba a precio alzado, por un total de \$45,301.
- Contrato de ejecución de obras de edificación de 88 viviendas del prototipo B2 en el proyecto Jardines de Mayakoba a precio alzado, por un total de \$29,817.
- Contrato de ejecución de obras de edificación de 75 viviendas del prototipo B3 en el proyecto Jardines de Mayakoba a precio alzado, por un total de \$34,311.
- Contrato de ejecución de obras de edificación de 180 viviendas del prototipo B en el proyecto Jardines de Mayakoba a precio alzado por un total de \$45,234.

El estado de contratación de estos contratos al 31 de diciembre de 2018, es como sigue:

Contrato	Monto contratado	Ingresos de construcción 2017	Saldo al 1 de enero 2018	Nuevas contrataciones 2018	Ingresos de construcción 2018	Saldo al 31 de diciembre de 2018
Prototipo B1	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 39,305	\$ (21,684)	\$ 17,621
Prototipo A	-	-	-	45,301	(17,841)	27,460
Prototipo B3	14,492	(8,126)	6,366	19,819	(8,819)	17,366
Prototipo B	45,234	(3,214)	42,020	-	(34,542)	7,478
Prototipo B2	17,530	(8,711)	8,819	12,287	(16,765)	4,341
	<u>\$ 77,256</u>	<u>\$ (20,051)</u>	<u>\$ 57,205</u>	<u>\$ 116,712</u>	<u>\$ (99,651)</u>	<u>\$ 74,266</u>



Por dichos conceptos, al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, Vinte tiene una cuenta por cobrar con el Fideicomiso Mayakoba No. CIB/2185, de \$41,488, \$23,042 y \$9,617, respectivamente.

12. Otros activos

	2018	2017	2016
Software	\$ 34,227	\$ 27,230	\$ 20,494
Gastos de instalación	17,943	5,272	3,848
Equipos	1,042	1,042	1,042
Amortización	<u>(18,156)</u>	<u>(13,405)</u>	<u>(7,700)</u>
	35,056	20,139	17,684
Patentes	2,279	1,676	1,521
Depósitos en garantía	<u>1,818</u>	<u>1,363</u>	<u>1,143</u>
Total	\$ <u>39,153</u>	\$ <u>23,178</u>	\$ <u>20,348</u>

	Saldos al 31 de diciembre de 2017	Adiciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2018
Inversión:				
Software	\$ 27,230	\$ 14,005	\$ (7,008)	\$ 34,227
Gastos de instalación	5,272	12,671	-	17,943
Equipos	1,042	-	-	1,042
Patentes	1,676	603	-	2,279
Depósitos en garantía	<u>1,363</u>	<u>586</u>	<u>(131)</u>	<u>1,818</u>
Total inversión	<u>36,583</u>	<u>27,865</u>	<u>(7,139)</u>	<u>57,309</u>
Amortización acumulada:				
Software	12,141	11,434	(7,008)	16,567
Gastos de instalación	873	272	-	1,145
Equipos	<u>391</u>	<u>53</u>	<u>-</u>	<u>444</u>
Total amortización acumulada	<u>13,405</u>	<u>11,759</u>	<u>(7,008)</u>	<u>18,156</u>
Inversión neta	\$ <u>23,178</u>	\$ <u>16,106</u>	\$ <u>(131)</u>	\$ <u>39,153</u>

	Saldos al 31 de diciembre de 2016	Adiciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2017
Inversión:				
Software	\$ 20,494	\$ 9,566	\$ (2,830)	\$ 27,230
Gastos de instalación	3,848	1,448	(24)	5,272
Equipos	1,042	-	-	1,042
Patentes	1,521	155	-	1,676
Depósitos en garantía	<u>1,143</u>	<u>328</u>	<u>(108)</u>	<u>1,363</u>
Total inversión	<u>28,048</u>	<u>11,497</u>	<u>(2,962)</u>	<u>36,583</u>
Amortización acumulada:				
Software	6,691	8,280	(2,830)	12,141
Gastos de instalación	670	227	(24)	873
Equipos	<u>339</u>	<u>52</u>	<u>-</u>	<u>391</u>
Total amortización acumulada	<u>7,700</u>	<u>8,559</u>	<u>(2,854)</u>	<u>13,405</u>
Inversión neta	\$ <u>20,348</u>	\$ <u>2,938</u>	\$ <u>(108)</u>	\$ <u>23,178</u>



	Saldos al 31 de diciembre de 2015	Adiciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2016
Inversión:				
Software	\$ 14,505	\$ 9,475	\$ (3,486)	\$ 20,494
Gastos de instalación	3,185	663	-	3,848
Equipos	1,042	-	-	1,042
Patentes	1,163	358	-	1,521
Depósitos en garantía	676	506	(39)	1,143
Total inversión	20,571	11,002	(3,525)	28,048
Amortización acumulada:				
Software	5,592	4,550	(3,451)	6,691
Gastos de instalación	504	166	-	670
Equipos	287	52	-	339
Total amortización acumulada	6,383	4,768	(3,451)	7,700
Inversión neta	\$ 14,188	\$ 6,234	\$ (74)	\$ 20,348

13. Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobros futuros

La Entidad ha celebrado "Programas de factoraje", los cuales se derivan de sus contratos de compraventa de propiedades residenciales que se desarrollarán en el futuro. Por medio de estos programas, se transfiere el control sobre los beneficios asociados a los derechos de cobro futuros que se obtendrán de estos contratos de compraventa celebrados con los clientes; estas obligaciones serán cubiertas una vez que se lleve a cabo el desarrollo de las propiedades residenciales y la cobranza de las mismas.

A continuación, se señalan las principales características de los mismos:

	2018	2017	2016
Factoraje financiero con recurso de una línea de hasta \$50 millones de pesos con Start Banregio, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, Banregio Grupo Financiero, con vencimiento el 14 de diciembre de 2019.	\$ 18,238	\$ -	\$ -
Factoraje financiero con recurso de una línea de hasta \$50 millones de pesos con Banco Monex, S. A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, con vencimiento el 15 de junio de 2020.	6,141	-	-
Factoraje financiero con recurso con Banco Inmobiliario Mexicano, S. A., por un monto máximo de \$125,000 con vencimiento el 21 de diciembre de 2018.	-	88,521	94,281
	<u>\$ 24,379</u>	<u>\$ 88,521</u>	<u>\$ 94,281</u>



14. Deuda a largo plazo

	2018	2017	2016
<i>Garantizada con inventarios inmobiliarios - a costo amortizado:</i>			
Crédito revolvente, con Corporación Financiera Internacional ("IFC") del Banco Mundial hasta por \$350 millones de pesos, tasa de interés TIEE 28 días más 1.68% anual, con vencimiento el 27 de octubre de 2021.	\$ 226,600	\$ -	\$ -
Línea de Crédito hasta por \$300 millones de pesos con DEG-Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Integrante de KfW, con vencimiento el 6 de agosto de 2021 siendo el primer desembolso a tasa fija igual a 8.71%, el segundo desembolso a tasa fija igual a 8.72% y el tercer y cuarto desembolso a tasa fija igual a 8.81%, interés pagadero semestralmente.	180,000	240,000	300,000
Línea de crédito revolvente hasta por \$120 millones de pesos con Banco Regional de Monterrey, S. A., institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, con vencimiento el 14 de julio de 2023, con tasa de interés TIEE 28 días más 2.50%. ⁽³⁾	40,000	120,000	20,220
Línea de crédito revolvente hasta por \$30 millones de pesos con Banco Regional de Monterrey, S. A., institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, con vencimiento el 7 de septiembre de 2023, con tasa de interés TIEE 28 días más 2.50%.	30,000	-	-
Línea de Crédito hasta por \$100 millones de pesos con Industrial and Commercial Bank of China México con vencimiento el 27 de abril de 2019, con tasa de interés TIEE 28 días más 2.25%.	-	100,000	-
Línea de Crédito Revolvente hasta por \$300 millones de pesos con Corporación Interamericana de Inversiones, Integrante del Banco Interamericano de Desarrollo ("BID"), con vencimiento el 1 de noviembre de 2023, con tasa de interés TIEE 28 días más 2.75% para proyectos tradicionales y TIEE más 2.50% para proyectos "Certificados EDGE".	-	100,000	-



	2018	2017	2016
Línea de Crédito hasta por \$200 millones de pesos con DEG-Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Integrante de KFW, con vencimiento el 15 de mayo de 2018; siendo el primer desembolso a tasa fija igual a 8.75% y el segundo a tasa fija igual a 8.43%, interés pagadero semestralmente.	-	20,000	60,000
Línea de Crédito Revolvente hasta por \$150 millones de pesos con BBVA Bancomer, S. A., Grupo Financiero Bancomer, con vencimiento el 13 de junio de 2019, con tasa de interés TIEE 28 días más 2.90%. ⁽¹⁾	-	-	68,887
Línea de Crédito Revolvente hasta por \$225 millones de pesos con Banco Santander, S.A., Grupo Financiero Santander, con vencimiento el 21 de febrero de 2020, con tasa de interés TIEE 28 días más 3.25%. ⁽¹⁾	-	-	7,299
Línea de Crédito Sindicado Revolvente por hasta \$700 millones de pesos con Sociedad Hipotecaria Federal ("SHF") y Nacional Financiera ("NAFIN"), con tasas de interés anual de TIEE más 1.90% para Proyectos "Tradicionales", TIEE más 1.48% para Proyectos "Certificados" y TIEE menos 0.37% para Proyectos "Ecocasa", con vencimiento al 6 de noviembre de 2021. ⁽²⁾	-	-	1,747
<i>Sin garantía - a costo amortizado:</i>			
Línea de Crédito Revolvente hasta por \$100 millones de pesos con Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, con vencimiento el 16 de junio de 2020, con tasa de interés TIEE 28 días más 2.90%.	100,000	-	-
Línea de Crédito Revolvente hasta por \$100 millones de pesos con Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, con vencimiento el 26 de junio de 2021, con tasa de interés TIEE 28 días más 2.90%.	100,000	-	-



	2018	2017	2016
Línea de Crédito Revolvente hasta por \$200 millones de pesos con BBVA Bancomer, S. A., Grupo Financiero Bancomer, con vencimiento el 18 de enero 2020, con tasa de interés TIE 28 días más 2.90%.	80,000	200,000	-
Línea de Crédito Revolvente hasta por \$125 millones de pesos con BBVA Bancomer, S. A., Grupo Financiero Bancomer, con vencimiento el 5 de abril 2019, con tasa de interés TIE 28 días más 2.90%. ⁽¹⁾	-	-	125,000
Línea de Crédito Revolvente hasta por \$100 millones de pesos con Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, con vencimiento el 16 de junio de 2019, con tasa de interés TIE 28 días más 2.90%. ⁽¹⁾	-	-	70,000
Línea de Crédito Revolvente hasta por \$30 millones de pesos con Banco del Bajío, S.A., Institución de Banca Múltiple, con tasa de interés TIE 28 días más 3.00%, con vencimiento el 23 de mayo de 2019. ⁽¹⁾	-	-	30,000
Línea de Crédito Revolvente hasta por \$30 millones de pesos con Banco Invex, S. A., Grupo Financiero, con tasa de interés TIE 28 días más 4.94%, con vencimiento el 30 de junio de 2018. ⁽¹⁾	-	-	30,000
<i>Programas de certificados bursátiles:</i>			
Certificados Bursátiles VINTE18X con una tasa de interés bruto anual de 9.83%, pagadero semestralmente, con vencimiento en agosto 2025 al amparo de un Programa de Colocación de largo plazo hasta por \$2,000 millones de pesos establecido por Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. garantizado parcialmente con el aval de Corporación Interamericana de Inversiones (BID Invest).	800,000	-	-
Certificados Bursátiles VINTE 17 con una tasa de interés TIE 28 días más 2.30% con vencimiento en junio 2022 al amparo de un Programa de Colocación de largo plazo hasta por \$2,000 millones de pesos establecido por Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V., sin garantía específica alguna.	315,000	315,000	-



	2018	2017	2016
Certificados Bursátiles VINTE 17-2 con una tasa de interés bruto anual de 9.70%, pagadero semestralmente, con vencimiento en junio 2027 al amparo de un Programa de Colocación de largo plazo hasta por \$2,000 millones de pesos establecido por Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C. V., sin garantía específica alguna.	185,000	185,000	-
Certificados Bursátiles VINTE14 con una tasa de interés TIIE 28 días más 1.80% con vencimiento en junio 2019 al amparo de un Programa de Colocación de largo plazo hasta por \$1,000 millones de pesos, garantizado parcialmente con el aval del BID. ⁽¹⁾	-	-	200,000
Total	2,056,600	1,280,000	913,153
Menos:			
Porción circulante del pasivo a largo plazo	(60,000)	(80,000)	(130,000)
Gastos de colocación de deuda	(68,037)	(52,637)	(57,403)
Amortización acumulada de gastos de colocación de deuda	28,659	25,591	39,492
Deuda a largo plazo	\$ 1,957,222	\$ 1,172,954	\$ 765,242

(1) Pagado anticipadamente.

(2) Línea de crédito cancelada anticipadamente el 1 de noviembre de 2018.

(3) Con fecha 7 de julio de 2017, la Entidad celebró un contrato para ampliar el monto del crédito hasta por \$120 millones de pesos y ampliar la fecha de vencimiento al 14 de julio de 2019.

Tasa de interés interbancaria de equilibrio – TIIE 28 días, la cual, al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 es de 6.1066%, 7.6241% y 8.5956%, respectivamente.

Los vencimientos de la porción a largo plazo al 31 de diciembre de 2018, son:

Años	Montos
2020	\$ 237,961
2021	379,604
2022	307,963
2023	68,698
2025	782,129
2027	180,867
	<u>\$ 1,957,222</u>



Principales características de los acuerdos de deuda

Los contratos y convenios con instituciones financieras, así como los títulos correspondientes que amparan los certificados bursátiles contienen cláusulas restrictivas, las cuales obligan a la Entidad, entre otras cosas, a mantener ciertas razones financieras y a cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer, durante la vigencia de los mismos. En opinión de la administración de la Entidad, dichas cláusulas han sido cumplidas al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 y estima cumplir cada una de ellas al término de dichos contratos, además de que no ha tenido conocimiento de alguna causa de vencimiento anticipado.

Los intereses y primas pagadas a partes relacionadas al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, son como sigue:

		2018		2017		2016
IFC	\$	11,656	\$	2,545	\$	7,907
BID		9,572		14,016		1,754

Conciliación de las obligaciones derivadas de las actividades de financiamiento

	Saldo al 31 de diciembre de 2017	Disposiciones	Pagos	Saldo al 31 de diciembre de 2018
Deuda:				
Préstamos de instituciones de crédito	\$ 780,000	\$ 2,952,950	\$ (2,976,350)	\$ 756,600
Certificados bursátiles	500,000	800,000	-	1,300,000
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos cobro futuros (Nota 13)	88,521	374,142	(438,284)	24,379
Total deuda	1,368,521	4,127,092	(3,414,634)	2,080,979
Gastos de colocación de deuda:				
Inversión en gastos de colocación de deuda	(52,637)	(28,274)	12,874	(68,037)
Amortización acumulada de gastos de deuda	25,591	15,942	(12,874)	28,659
Total gastos de colocación de deuda	(27,046)	(12,332)	-	(39,378)
Total, neto	\$ 1,341,475	\$ 4,114,760	\$ (3,414,634)	\$ 2,041,601

15. Instrumentos financieros

a. *Riesgo de mercado y del negocio de propiedades residenciales*

El negocio inmobiliario en México prácticamente es financiado por entidades del sector público, tales como INFONAVIT, FOVISSSTE y la SHF. Adicionalmente, la industria de la vivienda está sujeta a un gran número de regulaciones en materia de construcción, usos de suelo, etc., cuya aplicación compete, en muchas ocasiones a diversas autoridades, siendo estas federales, estatales y municipales; adicionalmente una de las variables claves a considerar en el negocio inmobiliario son los terrenos donde se van a llevar a cabo los proyectos; por lo tanto, los cambios en los planes de estas instituciones y agencias reguladoras pueden afectar la inversión y por lo mismo constituir un riesgo. Cambios en las políticas gubernamentales y estrategias, ajustes a los programas y presupuestos de fomento a la vivienda por parte de los institutos de vivienda y cambios en las políticas tributarias relacionadas con el sector inmobiliario, podrían afectar la operación de la Entidad y / o en su caso a los compradores finales de éstas.



b. *Administración del riesgo de capital*

La Entidad administra su capital para asegurar que las entidades tendrán la capacidad de continuar como negocio en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. La estrategia general de la Entidad no ha sido alterada en comparación con 2018, 2017 y 2016.

La Entidad no está sujeta a requerimiento alguno impuesto externamente para la administración de su capital, con excepción de lo que se menciona en el inciso a.

El índice de endeudamiento del periodo sobre el que se informa es el siguiente:

	2018	2017	2016
Deuda (i)	\$ 2,017,222	\$ 1,252,954	\$ 895,242
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	<u>(329,728)</u>	<u>(283,849)</u>	<u>(217,568)</u>
Deuda neta	<u>\$ 1,687,494</u>	<u>\$ 969,105</u>	<u>\$ 677,674</u>
Capital contable (ii)	<u>\$ 2,848,579</u>	<u>\$ 2,544,993</u>	<u>\$ 2,307,179</u>
Índice de deuda neta a capital contable	<u>59.2%</u>	<u>38.1%</u>	<u>29.3%</u>

- (i) La deuda se define como deuda a largo plazo y la porción circulante de la deuda a largo plazo, excluyendo las obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobros futuros.
- (ii) El capital contable incluye todas las reservas y el capital social de la Entidad que son administrados como capital.

c. *Categorías de los instrumentos financieros* - Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 las categorías de los instrumentos financieros son como se describe a continuación:

Activos financieros	2018	2017	2016
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 329,728	\$ 283,849	\$ 217,568
Costo amortizado:			
Cuentas por cobrar	328,950	322,772	316,942
Cuentas por cobrar al Fideicomiso Mayakoba No. CIB/2185 – parte relacionada	41,488	23,042	9,617
Deudores diversos y funcionarios y empleados	<u>9,113</u>	<u>9,458</u>	<u>7,251</u>
	<u>\$ 709,279</u>	<u>\$ 639,121</u>	<u>\$ 551,378</u>
Pasivos financieros			
Costo amortizado:			
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuros	\$ 24,379	\$ 88,521	\$ 94,281
Cuentas por pagar a proveedores de terreno	303,679	161,926	32,056
Cuentas por pagar a proveedores	225,073	188,277	196,433
Acreedores diversos, subcontratistas y otros	167,761	144,078	138,279
Deuda	<u>2,017,222</u>	<u>1,252,954</u>	<u>895,242</u>
	<u>\$ 2,738,114</u>	<u>\$ 1,835,756</u>	<u>\$ 1,356,291</u>



El principal riesgo de crédito surge del efectivo, y equivalentes de efectivo y efectivo restringido y de manera poco significativa de los clientes. Respecto al efectivo, y equivalentes de efectivo y efectivo restringido, la Entidad tiene como política únicamente llevar a cabo transacciones con instituciones de reconocida reputación y alta calidad crediticia.

- d. **Administración del nivel de apalancamiento** - La Entidad administra su nivel de endeudamiento para asegurar que continuará como negocio en marcha. Al 31 de diciembre de 2018, se mantiene un nivel de endeudamiento de \$2,016 millones. De los cuales, la Entidad posee una deuda compuesta por \$716 (36%) en líneas corporativas con vencimiento a largo plazo, \$1,300 (64%) a través de financiamiento bursátil. La porción circulante de la deuda corporativa de largo plazo es igual a \$60 millones y los gastos de colocación de deuda ascienden a \$40 millones.

El EBITDA (“Earnings before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization”, por sus siglas en inglés), es una medida utilizada por la Entidad, la cual no es requerida por las IFRS, que se determina de manera consolidada, de la siguiente manera: (i) utilidad antes de impuestos sobre la utilidad, menos (ii) ingresos por intereses y menos (iii) participación en el resultado del negocio conjunto, más (iv) gastos por intereses, más (v) gastos de depreciación y amortización, más (vi) intereses capitalizados asignados al costo de ventas.

	2018	2017	2016
Utilidad antes de impuestos sobre la utilidad	\$ 613,543	\$ 557,161	\$ 499,079
Menos: Ingresos por intereses	(30,646)	(15,816)	(9,323)
Más: Gastos por intereses	<u>86,104</u>	<u>83,227</u>	<u>54,177</u>
Utilidad de operación	669,001	624,572	543,933
Más: Gastos de depreciación y amortización	25,043	19,002	15,004
Más: Intereses capitalizados traspasado al costo de ventas	72,289	68,318	63,850
(Menos) más: Participación en el resultado del negocio conjunto	<u>(3,895)</u>	<u>5,433</u>	<u>3,800</u>
EBITDA	<u>\$ 762,438</u>	<u>\$ 717,325</u>	<u>\$ 626,587</u>
	2018	2017	2016
Deuda bruta (ver inciso b)	\$ 2,017,222	\$ 1,252,954	\$ 895,242
Deuda neta (ver inciso b)	1,687,494	969,105	677,674
Deuda bruta a EBITDA	2.65	1.75	1.43
Deuda neta a EBITDA	2.21	1.35	1.08

- e. **Administración del riesgo de tasa de interés** - La Entidad se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que su deuda está principalmente sostenida en tasas variables. Una variación de 500 puntos base en la tasa TIEE, tasa de referencia en los préstamos se incrementa o disminuye y todas las otras variables permanecen constantes, el costo de préstamos se hubiera incrementado o disminuido en \$100,861, \$62,648 y \$44,762, al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, respectivamente, y por lo tanto no hubiera afectado la utilidad ni el capital contable a esas fechas, sino hasta reconocer la venta de los inventarios inmobiliarios, neto de su efecto de impuestos.



- f. En la siguiente tabla se muestran los saldos de los créditos contratados por la Entidad, excepto las obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobros futuros al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, en su mayoría a tasa variable (TIE más sobretasa aplicable):

Deuda		Interés	2018	2017	2016
Bancarios	Corto plazo	Tasa variable	\$ -	\$ -	\$ 30,000
Bancarios	Corto plazo	Tasa fija	60,000	80,000	100,000
Bancarios	Largo plazo	Tasa variable	576,600	520,000	323,153
Bancarios	Largo plazo	Tasa fija	120,000	180,000	260,000
Bursátil	Largo plazo	Tasa variable	315,000	315,000	200,000
Bursátil	Largo plazo	Tasa fija	<u>985,000</u>	<u>185,000</u>	<u>-</u>
Total			<u>\$ 2,056,600</u>	<u>\$ 1,280,000</u>	<u>\$ 913,153</u>

- g. *Administración de otros riesgos de mercado* - La Entidad considera que no tiene exposición relevante a riesgos de moneda extranjera.

En el caso de los insumos, alzas en el costo de materiales de construcción, entre ellos, acero, concreto, mano de obra, entre otros, pueden afectar los resultados de los proyectos y por ende la Entidad con el fin de minimizar este impacto, tiene como estrategia el fijar el precio de los principales insumos con los proveedores. Sin embargo, no existen instrumentos financieros que expongan a la Entidad de manera significativa por estos riesgos de precios.

- h. *Administración del riesgo de liquidez* - La Entidad administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas y depósitos bancarios, esto a través de la vigilancia cuantitativa de sus flujos de efectivo proyectados y reales.

Las fuentes de financiamiento consisten en: créditos simples con garantía hipotecaria constituida sobre los terrenos, obra y viviendas de los desarrollos financiados con estos créditos, así como créditos corporativos garantizados por activos inmobiliarios o bien por el aval de algunos de sus accionistas, así como certificados bursátiles. Los principales requerimientos de efectivo de la Entidad son para el financiamiento del desarrollo y construcción de propiedades residenciales y para la compra de terrenos. Para satisfacer estos requerimientos la Entidad ha recurrido al financiamiento a través de préstamos bancarios y al financiamiento de deuda bursátil.

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, la Entidad tiene líneas de crédito, cuyos montos aún no dispuestos ascienden a \$1,028,400, \$1,135,000 y \$1,245,694, respectivamente.

Por lo que respecta a la tesorería, la Entidad administra el riesgo de liquidez manteniendo una posición de hasta seis semanas en efectivo y equivalentes de efectivo registrados por la Entidad, consistente en depósitos bancarios en moneda nacional en cuentas de cheques e inversión de excedentes de efectivo con disponibilidad inmediata.

2018	Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Hasta 4 años	Hasta 5 años
Deuda a largo plazo:					
Créditos corporativos	\$ 60,000	\$ 120,000	\$ 506,600	\$ -	\$ 70,000
Certificados bursátiles	-	-	-	315,000	985,000
Intereses a tasa fija y variable	248,130	217,952	149,160	78,603	42,223
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuros	24,379	-	-	-	-
Proveedores de terrenos	215,038	88,641	-	-	-
Cuentas por pagar a proveedores	225,073	-	-	-	-
Acreedores diversos y subcontratistas	<u>167,761</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total obligaciones contractuales	<u>\$ 940,381</u>	<u>\$ 426,593</u>	<u>\$ 655,760</u>	<u>\$ 393,603</u>	<u>\$ 1,097,223</u>



2017	Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Hasta 4 años	Hasta 5 años
Deuda a largo plazo:					
Créditos corporativos	\$ 80,000	\$ 280,000	\$ 260,000	\$ 60,000	\$ 100,000
Certificados bursátiles	-	-	-	315,000	185,000
Intereses a tasa fija y variable	151,738	116,054	83,118	112,030	46,915
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuros	88,521	-	-	-	-
Proveedores de terrenos	125,736	36,190	-	-	-
Cuentas por pagar a proveedores	188,277	-	-	-	-
Acreedores diversos y subcontratistas	144,078	-	-	-	-
Total obligaciones contractuales	\$ 778,350	\$ 432,244	\$ 343,118	\$ 487,030	\$ 331,915
2016	Hasta 1 año	Hasta 2 años	Hasta 3 años	Hasta 4 años	Hasta 5 años
Deuda a largo plazo:					
Créditos corporativos	\$ 130,000	\$ 80,000	\$ 381,406	\$ 60,000	\$ 61,747
Certificados bursátiles	-	-	200,000	-	-
Intereses a tasa fija y variable	119,873	107,421	18,103	8,704	8,704
Obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobro futuros	94,281	-	-	-	-
Proveedores de terreno	29,839	2,217	-	-	-
Cuentas por pagar a proveedores	196,433	-	-	-	-
Acreedores diversos y subcontratistas	138,279	-	-	-	-
Total obligaciones contractuales	\$ 708,705	\$ 189,638	\$ 599,509	\$ 68,704	\$ 70,451

- i. **Valor razonable de los instrumentos financieros** - El valor razonable de los instrumentos financieros que se presentan abajo ha sido determinado por la Entidad usando la información disponible en el mercado u otras técnicas de valuación que requieren de juicio para desarrollar e interpretar las estimaciones de valores razonables, asimismo utiliza supuestos que se basan en las condiciones de mercado existentes a cada una de las fechas de los Estados consolidados de posición financiera. Consecuentemente, los montos estimados que se presentan no necesariamente son indicativos de los montos que la Entidad podría realizar en un intercambio de mercado actual. El uso de diferentes supuestos y/o métodos de estimación podrían tener un efecto material en los montos estimados de valor razonable.

Además, para efectos de información financiera consolidada, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

Los importes de efectivo y equivalentes de efectivo de la Entidad, así como las cuentas por cobrar y por pagar de terceros y partes relacionadas e instituciones financieras a corto plazo se aproximan a su valor razonable porque tienen vencimientos a corto plazo. La deuda a largo plazo de la Entidad se registra a su costo amortizado y consiste en deuda que genera intereses a variables que están relacionadas a indicadores de mercado.

El valor razonable de la deuda a largo plazo es obtenido mediante los precios de cotización del mercado para instrumentos similares o estimado mediante otras técnicas como flujos de efectivo estimados en el caso de instrumentos de deuda privada usando tasas de interés de instrumentos similares que reflejen el riesgo de la contraparte, así como el riesgo de la misma Entidad para el plazo de referencia.

	31 de diciembre de 2018		31 de diciembre de 2017		31 de diciembre de 2016	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros:						
Documentos largo plazo (Nivel 2)	\$ (1,956,596)	\$ (1,940,907)	\$ (1,172,954)	\$ (1,164,759)	\$ (765,242)	\$ (757,461)



16. Acreedores diversos, subcontratistas y otros

	2018	2017	2016
Acreedores diversos y subcontratistas	\$ 97,598	\$ 86,362	\$ 88,733
Fondos de garantía retenidos	<u>70,163</u>	<u>57,716</u>	<u>49,546</u>
Total	<u>\$ 167,761</u>	<u>\$ 144,078</u>	<u>\$ 138,279</u>

17. Impuestos y gastos acumulados

	2018	2017	2016
Impuestos por pagar, excepto Impuesto Sobre la Renta	\$ 85,798	\$ 61,895	\$ 57,461
Provisión de infraestructura y áreas de donación	<u>35,554</u>	<u>40,399</u>	<u>30,842</u>
Total	<u>\$ 121,352</u>	<u>\$ 102,294</u>	<u>\$ 88,303</u>
Saldo al inicio del año	\$ 40,399	\$ 30,842	\$ 28,193
Provisiones	35,554	40,399	30,842
Reducciones por pagos	<u>(40,399)</u>	<u>(30,842)</u>	<u>(28,193)</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 35,554</u>	<u>\$ 40,399</u>	<u>\$ 30,842</u>

Compensación a la administración y gobierno corporativo - La Entidad paga a cada uno de sus consejeros independientes, por cada reunión que asistan, una cantidad equivalente al valor nominal de tres centenarios. Salvo por esta compensación, los miembros del Consejo de Administración de la Entidad no tienen algún plan de pensión, de retiro o cualquier otra prestación de naturaleza similar que perciban de la Entidad.

Adicionalmente, los beneficios otorgados a directivos relevantes de la Entidad, fueron como sigue:

	2018	2017	2016
Beneficios directos sueldos y salarios (incluyendo compensación variable en función de los resultados de la Entidad y del área de responsabilidad de cada funcionario)	<u>\$ 74,490</u>	<u>\$ 75,730</u>	<u>\$ 65,646</u>

18. Capital contable

a. Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, el capital social se integra como sigue:

	Número de acciones	Importe
Capital fijo Serie Única	200,000	\$ 50
Capital variable ⁽¹⁾ Serie Única	<u>188,953,981</u>	<u>862,231</u>
Total	<u>189,153,981</u>	<u>\$ 862,281</u>

(1) El capital social variable se presenta neto de la prima en suscripción de acciones.



- b. En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 23 de abril de 2018, se decretó el pago de dividendos en efectivo por un total de hasta \$211,853, equivalente a \$1.12 por acción. Con fecha 4 de mayo de 2018, se llevó a cabo el pago de dividendos por \$209,029.
- c. En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 26 de abril de 2017, se decretó el pago de dividendos en efectivo por un total de hasta \$165,000, equivalente a \$0.87 por acción. Con fecha 7 de julio de 2018 y 8 de mayo de 2018, se llevaron a cabo pagos de dividendos por \$81,762 y \$81,982, respectivamente.
- d. IFC, miembro del Grupo del Banco Mundial, realizó en 2008 una inversión por el 10% del capital social de Vinte. Con fecha 29 de septiembre de 2016 IFC realizó la venta de 16,196,420 acciones representativas del capital social de Vinte como parte de la oferta pública secundaria de acciones. A pesar de ello IFC continúa su relación de negocios con la Entidad a través de la firma de una línea de crédito revolvente por \$350,000 a 5 años firmada el 27 de octubre de 2016.
- e. El 29 de septiembre de 2016 la Entidad completó la colocación de una oferta pública mixta global de acciones en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) bajo el símbolo VINTE. La oferta pública global consistió en (i) una oferta pública primaria de suscripción de hasta 27,103,009 acciones (incluyendo hasta 6,045,988 acciones materia de la opción de sobreasignación), no suscritas, ordinarias, nominativas, serie única, delibere suscripción, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variable del capital social de VINTE, y (ii) una oferta pública secundaria de hasta 19,249,575 acciones, suscritas y pagadas, ordinarias, nominativas, serie única, de libre suscripción, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variable del capital social, a un precio de \$26.32 pesos por acción; colocándose entre el público inversionista 26,691,013 acciones, equivalente al 24.3% de las acciones en circulación, obteniendo recursos de \$ 400,365 por capital y una prima en suscripción de acciones por \$302,142. También se presenta dentro del capital social los gastos relacionados con la emisión por \$91,583, dando un total de recursos netos obtenidos de \$610,924 miles de pesos. La oferta pública se llevó a cabo en México a través de la BMV, y en otros países fuera de los Estados Unidos de conformidad con la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos.
- f. Hasta el 28 de septiembre de 2016, el capital fijo sin derecho a retiro ascendía a \$50, representado por 50,000 acciones ordinarias sin expresión de valor nominal, de la Clase I. El capital variable era ilimitado y estaba representado por acciones ordinarias, nominativas de Clase II, sin expresión de valor nominal. Tanto el capital social mínimo o fijo (Clase I), como el capital social variable (Clase II), se dividían en tres series de acciones "A", "B" y "C".
- g. En Asamblea de Accionistas de fecha 20 de septiembre de 2016 y en preparación de la oferta pública de acciones de fecha 29 de septiembre de 2016, fue aprobado una división (Split) de las acciones representativas del capital social de la sociedad sin necesidad de efectuar un aumento de capital social ni cambios en los porcentajes de participación de los accionistas de la Sociedad a dicha fecha, a razón de 4 (cuatro) acciones nuevas por cada una de las acciones representativas del capital de la Sociedad que se encontraban en circulación en ese momento.
- h. En Asamblea de Accionistas de fecha 20 de septiembre de 2016 y en preparación de la oferta pública de acciones de fecha 29 de septiembre de 2016, se llevó a cabo la conversión y reclasificación de (i) las 200,000 (doscientas mil) acciones ordinarias, Serie "A", nominativas de la Clase I, sin expresión de valor nominal, totalmente suscritas y pagadas, representativas del capital mínimo fijo sin derecho a retiro del capital social de la Sociedad, y (ii) las 162,262,968 (ciento sesenta y dos millones doscientas sesenta y dos mil novecientas sesenta y ocho) acciones ordinarias, Series "A", "B" y "C", nominativas de la Clase II, sin expresión nominal, totalmente suscritas y pagadas, representativas del capital variable de la Sociedad, todas ellas precisamente en 162,462,968 (ciento sesenta y dos millones cuatrocientas sesenta y dos mil novecientas sesenta y ocho) acciones ordinarias, Serie Única, nominativas, sin expresión de valor nominal, de libre suscripción, representativas del capital social de la Sociedad.



- i. La Entidad cuenta con un fondo de recompra para la adquisición de acciones propias por \$100,000, el cual fue aprobado por la Asamblea de Accionistas el pasado 20 de septiembre de 2016 y que puede ser ejercido en cualquier momento conforme a los lineamientos y políticas aprobadas por el Consejo de Administración, con el fin de mantener e incrementar el valor de la Entidad en beneficio de todos sus accionistas. La Entidad podrá comprar sus acciones en la BMV a los precios prevaletientes en el mercado, con cargo a su capital contable, en cuyo supuesto podrán mantenerse en tenencia propia sin necesidad de realizar una reducción de capital social, o bien, con cargo al capital social, en cuyo caso se convertirán en acciones no suscritas que conserven en tesorería, hasta por el monto máximo de recursos que la Asamblea de Accionistas de la Entidad determine destinar durante el año para la compra de acciones propias, sin exceder del límite establecido en la LMV. Las acciones compradas se deberán mantener en el fondo de recompra de la Entidad y en tanto permanezcan en dicho fondo no se considerarán para objeto de calcular cualquier quórum o votación en una Asamblea de Accionistas. Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, la Entidad mantiene 1,678,525, 1,831,024 y 392,121 acciones en tesorería equivalente a \$47,951, \$48,677 y \$10,320, (\$29.00, \$26.19 y \$26.32 pesos por acción), respectivamente.
- j. Mediante resoluciones adoptadas de manera unánime por los accionistas fuera de asamblea el 8 de abril de 2016 se resolvió pagar a los accionistas dividendos en efectivo por \$145,000, aplicado a la Cuenta de Utilidad Fiscal (CUFIN), equivalente a \$0.65 por acción.
- k. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el impuesto sobre la renta sobre dividendos a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de su distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el impuesto sobre la renta del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.
- l. Transmisión de acciones; derechos, limitaciones y restricciones - La reforma a los estatutos de la sociedad de fecha 12 de septiembre de 2015 y vigentes hasta el 20 de septiembre de 2016 preveía condiciones y limitaciones para la transmisión de acciones y en caso de que contravenga alguna de ellas, será nula. Las principales limitaciones dependiendo de la serie de acciones, eran:

Derecho de voto.

Ejercicio de Derecho de Retiro.

Transmisión de Acciones.

Derechos de Preferencia de los Accionistas.

Derecho de Venta Conjunta.

Derechos de Opción de Venta y Venta Forzosa.

Derechos de Participación en Oferta Pública.

Derechos de Voto. Tanto el capital social mínimo o fijo (Clase I) como el capital social variable (Clase II), se dividirá en tres series de acciones: la Serie "A", la Serie "B" y la Serie "C". Cada acción conferirá iguales derechos y obligaciones a sus tenedores dentro de su respectiva clase o serie, excepto por aquellos derechos especiales que sean otorgados en los términos de los estatutos sociales de la Entidad.

Transmisión de Acciones. Cualquier transmisión de acciones de la Serie "A" de la Entidad a un adquirente que no sea titular de acciones de esa misma serie, requerirá la previa autorización por escrito de la totalidad de los accionistas titulares de acciones de las Serie "B" y Serie "C" de la Entidad. Para la transmisión de acciones de la Serie "B" y Serie "C" de la Entidad, no se requerirá autorización alguna, debiendo únicamente respetar las disposiciones del derecho de preferencia establecidos en los estatutos sociales de la Entidad.

Derechos de Preferencia de los Accionistas. Los accionistas gozarán del derecho de preferencia a que se refiere el artículo 132 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, salvo que renuncien expresamente a dicho derecho de preferencia en la referida asamblea. Asimismo, si cualquier accionista titular de acciones de la Serie "B" o de la Serie "C" desea enajenar sus acciones a un competidor, los accionistas de la Serie "A" tendrán derecho de preferencia según lo establecido en los estatutos sociales de la Entidad.



Derecho de Venta Conjunta. Si los accionistas titulares de acciones Serie "A" transmitieran directa o indirectamente sus acciones a un tercero; los accionistas titulares de la Serie "B" y Serie "C" podrán participar en dicha transmisión de conformidad con el procedimiento establecido en los estatutos sociales de la Entidad.

Derechos de Venta Forzosa. Ante una resolución de la asamblea de accionistas donde la Entidad optara por no adquirir las acciones de los accionistas de la Serie "B" o de la Serie "C" que les fueran ofrecidas a venta, los accionistas de la Serie "B" o de la Serie "C" tendrían derecho a enajenar todo o parte de sus acciones a cualquier tercero (independientemente de que fuera un competidor), y a requerir a los accionistas de la "Serie A" que enajenen todo o parte de sus acciones a ese tercero según lo determinen los accionistas de la Serie "B" o de la Serie "C" en su caso, de acuerdo con los estatutos sociales de la Entidad.

Estos Derechos de Venta Forzosa de los accionistas de la Serie "B" y Serie "C" quedarán extinguidos al momento en que la Entidad haya llevado a cabo una oferta pública de acciones.

Derechos de Participación en Oferta Pública. En caso de que la Entidad decidiera emitir acciones en un mercado de valores, los accionistas de la Serie "A" y los accionistas de la Serie "B" y Serie "C" gozarán de derechos para determinar su participación en dicha oferta pública conforme a los términos de los estatutos sociales de la Entidad.

Adquisición de acciones propias. La compra por parte de la Entidad de acciones representativas de su propio capital social, se llevará a cabo en los supuestos y términos que determine su Asamblea de Accionistas o su Consejo de Administración.

En Asamblea de fecha 20 de septiembre de 2016 fueron canceladas las anteriores condiciones y limitaciones mencionadas anteriormente y todos los accionistas de la Sociedad ratificaron su aprobación en relación con las disposiciones contenidas en los nuevos estatutos sociales de la Sociedad relativas a las medidas tendientes a prevenir la adquisición de acciones que otorguen el control de la Sociedad, por lo que se dio por cumplido el requisito establecido en la fracción I del artículo 48 de la Ley del Mercados de Valores a este respecto.

m. Los saldos de las cuentas fiscales de capital contable al 31 de diciembre son:

	2018	2017	2016
Cuenta de capital de aportación	\$ 1,034,112	\$ 1,009,221	\$ 945,229
Cuenta de utilidad fiscal	<u>107,924</u>	<u>53,010</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,142,036</u>	<u>\$ 1,009,808</u>	<u>\$ 945,229</u>

19. Ingresos por venta de propiedades residenciales y otros

	2018	2017	2016
Ingresos por venta de propiedades residenciales	\$ 3,061,051	\$ 2,872,266	\$ 2,545,513
Ingresos por venta de lotes y locales comerciales	99,363	95,012	93,067
Ingresos por venta de equipamiento y tecnologías para la vivienda	121,190	113,453	98,440
Ingresos por servicios de construcción, consultoría y otros	20,369	22,602	15,050
Ingresos por contratos de construcción (Ver Nota 11)	<u>99,651</u>	<u>20,051</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 3,401,524</u>	<u>\$ 3,123,384</u>	<u>\$ 2,752,070</u>



20. Información por líneas de negocios

La información por línea de negocios se presenta en base al enfoque de la administración y adicionalmente se presenta cierta información condensada por seis áreas geográficas principales, los cuales la administración utiliza para analizar el negocio y decidir sus inversiones, como sigue: - Estado de México, Hidalgo, Querétaro, Quintana Roo, Puebla y Nuevo León.

Los ingresos y costos de las operaciones continuas de la Entidad, por ubicación geográfica, y su conciliación con la utilidad neta de la Entidad, son los siguientes:

	2018	2017	2016
Ingresos:			
Estado de México	\$ 1,096,348	\$ 1,226,991	\$ 1,194,159
Hidalgo	667,055	608,945	625,073
Quintana Roo	813,076	656,075	559,485
Querétaro	527,059	451,233	347,793
Puebla	297,986	180,140	25,560
Total	<u>3,401,524</u>	<u>3,123,384</u>	<u>2,752,070</u>
Costos:			
Estado de México	741,857	833,990	810,760
Hidalgo	451,370	413,902	423,886
Quintana Roo	550,178	445,937	379,408
Querétaro	356,640	306,704	233,803
Puebla	201,635	122,442	17,333
Total	<u>2,301,680</u>	<u>2,122,975</u>	<u>1,865,190</u>
Utilidad bruta	<u>\$ 1,099,844</u>	<u>\$ 1,000,409</u>	<u>\$ 886,880</u>
Gastos generales, administración, dirección, planeación, venta y otros	\$ (434,738)	\$ (370,405)	\$ (339,147)
Costos financieros e ingresos por intereses, Neto	(55,458)	(67,411)	(44,854)
Participación en el resultado del negocio conjunto	<u>3,895</u>	<u>(5,433)</u>	<u>(3,800)</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la utilidad	613,543	557,160	499,079
Impuestos a la utilidad	<u>(105,389)</u>	<u>(117,864)</u>	<u>(130,511)</u>
Utilidad neta e integral consolidada	<u>\$ 508,154</u>	<u>\$ 439,296</u>	<u>\$ 368,568</u>

El número de propiedades residenciales escrituradas y el precio promedio de las mismas, por ubicación geográfica, son los siguientes:

	No. de viviendas y precios promedio					
	2018		2017		2016	
	No. de Viviendas	Precio Promedio	No. de viviendas	Precio promedio	No. de viviendas	Precio promedio
Estado de México	1,315	\$ 834	1,324	\$ 927	1,515	\$ 788
Hidalgo	1,097	608	1,076	566	1,144	546
Quintana Roo	984	826	1,053	623	921	607
Querétaro	658	801	623	724	614	506
Puebla	487	612	365	494	42	609



Los inventarios inmobiliarios de la Entidad por ubicación geográfica, son los siguientes:

	Inventario inmobiliario		
	2018	2017	2016
Estado de México	\$ 1,073,750	\$ 1,061,276	\$ 875,168
Hidalgo	955,449	731,555	768,777
Quintana Roo	1,379,145	1,019,905	751,773
Querétaro	1,202,695	889,786	761,530
Puebla	339,376	336,941	287,261
Nuevo León	459,215	204,433	2,019
	<u>\$ 5,409,630</u>	<u>\$ 4,243,986</u>	<u>\$ 3,446,528</u>

21. Costo por préstamos

La conciliación de los costos por préstamos reconocidos en el inventario inmobiliario es como sigue:

	2018	2017	2016
Costo financiero capitalizado traspasado al costo de ventas	<u>\$ 72,289</u>	<u>\$ 68,318</u>	<u>\$ 63,850</u>
Total del costo financiero devengado	248,130	151,738	119,873
Costo financiero capitalizado al inventario inmobiliario	<u>(162,026)</u>	<u>(68,511)</u>	<u>(65,696)</u>
Gastos financieros reconocidos el estado consolidado de utilidad y otro resultado integral	<u>\$ 86,104</u>	<u>\$ 83,227</u>	<u>\$ 54,177</u>

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, el monto invertido en el desarrollo de inventarios inmobiliarios asciende a \$3,662,816, \$3,058,178 y \$2,799,406, respectivamente. La tasa promedio ponderada de capitalización anualizada asciende a 7.79%, 8.91% y 8.13%, respectivamente.

22. Gastos por naturaleza

Los gastos por naturaleza, se describen a continuación:

	2018	2017	2016
Gastos generales y de administración:			
Gastos por sueldos, salarios y gastos de personal	\$ 141,141	\$ 121,995	\$ 99,799
Gastos por mantenimiento y de oficina	15,786	11,490	14,236
Gasto por renta de oficinas	7,861	6,820	5,508
Gastos por depreciación y amortización	6,912	5,577	5,597
Otros gastos	5,544	2,699	2,053
Gastos por promoción	5,507	6,419	14,007
	<u>\$ 182,751</u>	<u>\$ 155,000</u>	<u>\$ 141,200</u>



	2018	2017	2016
Gastos de dirección y planeación:			
Gastos por sueldos, salarios y gastos de personal	\$ 75,106	\$ 70,753	\$ 54,547
Gastos por honorarios profesionales	15,958	11,765	11,338
Gastos por mantenimiento y de oficinas	12,880	6,630	8,391
Propaganda y publicidad	11,843	8,346	14,033
Gastos por depreciación y amortización	5,540	4,389	3,914
Gastos por promoción	4,925	5,502	5,064
Otros gastos	3,348	10,029	4,919
	<u>\$ 129,600</u>	<u>\$ 117,414</u>	<u>\$ 102,206</u>
Gastos de venta:			
Gastos por honorarios profesionales	\$ 67,347	\$ 66,187	\$ 49,734
Propaganda y publicidad	42,001	36,862	37,509
Gastos por mantenimiento y de oficinas de ventas	5,333	4,073	5,050
Gastos por depreciación y amortización	3,146	3,069	2,668
Otros gastos	1,249	2,598	2,910
	<u>\$ 119,076</u>	<u>\$ 112,789</u>	<u>\$ 97,871</u>

23. Utilidad por acción

Como se menciona en la Nota 18, con fecha 20 de septiembre de 2016 la Entidad realizó un Split de sus acciones, por lo que de conformidad con la NIC-33 "Utilidad por acción", la determinación del promedio ponderado de acciones en circulación es presentada de manera retrospectiva desde el periodo más antiguo presentado.

24. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2018, 2017 y 2016, fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

- a. Los impuestos a la utilidad reconocidos en resultados, se integran como sigue:

	2018	2017	2016
ISR causado	\$ (65,710)	\$ (48,928)	\$ (54,586)
ISR diferido	<u>(39,679)</u>	<u>(68,936)</u>	<u>(75,925)</u>
	<u>\$ (105,389)</u>	<u>\$ (117,864)</u>	<u>\$ (130,511)</u>

- b. Los impuestos a la utilidad y la conciliación de la tasa legal y la tasa efectiva expresadas como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad, es como sigue:

	2018	2017	2016
	%	%	%
Tasa legal	30.00	30.00	30.00
Efectos de la inflación	3.83	(7.99)	(4.68)
Estímulo fiscal por acumulación de inventarios inmobiliarios no realizados	(11.99)	-	-



	2018 %	2017 %	2016 %
Exceso en la provisión de ISR diferido	(7.03)	(2.75)	-
No deducibles	<u>2.37</u>	<u>1.89</u>	<u>0.83</u>
Tasa efectiva	<u>17.18</u>	<u>21.15</u>	<u>26.15</u>

c. La integración de los impuestos diferidos es como sigue:

2018	Saldo inicial	Reconocido en los resultados	Saldo final
Diferencias temporales			
Activo por impuestos diferidos:			
Pérdidas fiscales por amortizar	\$ 98,624	\$ 19,738	\$ 118,362
Anticipos de clientes	14,433	4,472	18,905
Acreedores diversos	1,482	6,549	8,031
Propiedades, mobiliario y equipo	2,529	3,186	5,715
Otras provisiones	<u>10,190</u>	<u>(7,883)</u>	<u>2,307</u>
	127,258	26,062	153,320
Pasivo por impuestos diferidos:			
Inventarios inmobiliarios	<u>(653,676)</u>	<u>(65,741)</u>	<u>(719,417)</u>
Total pasivo	\$ <u>(526,418)</u>	\$ <u>(39,679)</u>	\$ <u>(566,097)</u>
2017	Saldo inicial	Reconocido en los resultados	Saldo final
Diferencias temporales			
Activo por impuestos diferidos:			
Pérdidas fiscales por amortizar	\$ 101,698	\$ (3,074)	\$ 98,624
Anticipos de clientes	14,045	388	14,433
Acreedores diversos	477	1,005	1,482
Propiedades, mobiliario y equipo	1,606	923	2,529
Otras provisiones	<u>5,567</u>	<u>4,623</u>	<u>10,190</u>
	123,393	3,865	127,258
Pasivo por impuestos diferidos:			
Inventarios inmobiliarios	<u>(580,875)</u>	<u>(72,801)</u>	<u>(653,676)</u>
	\$ <u>(457,482)</u>	\$ <u>(68,936)</u>	\$ <u>(526,418)</u>
2016	Saldo inicial	Reconocido en los resultados	Saldo final
Diferencias temporales			
Activo por impuestos diferidos:			
Pérdidas fiscales por amortizar	\$ 84,861	\$ 16,837	\$ 101,698
Anticipos de clientes	7,607	6,438	14,045
Acreedores diversos	580	(103)	477
Propiedades, mobiliario y equipo	2,216	(610)	1,606
Obligaciones laborales	426	-	426
Otros	<u>1,299</u>	<u>3,842</u>	<u>5,141</u>
	96,989	26,404	123,393
Pasivo por impuestos diferidos:			
Inventarios inmobiliarios	<u>(478,546)</u>	<u>(102,329)</u>	<u>(580,875)</u>
	\$ <u>(381,557)</u>	\$ <u>(75,925)</u>	\$ <u>(457,482)</u>



- d. Los beneficios de las pérdidas fiscales pendientes de amortizar por los que se ha reconocido el activo por ISR diferido, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Sus montos actualizados y los años de vencimiento al 31 de diciembre de 2018, son:

Año de vencimiento	Pérdidas fiscales
2021	\$ 3,582
2022	1,799
2023	104,072
2024	1,901
2025	24,089
2026	64,327
2027	2,190
2028	<u>192,579</u>
	<u>\$ 394,539</u>

25. Contingencias

- a. La Entidad al igual que sus activos no están sujetos, a acción alguna de tipo legal que no sean los de rutina y propios de su actividad. La autoridad federal de impuestos tiene el derecho de llevar a cabo revisiones de los impuestos pagados por Entidades Mexicanas por un periodo de cinco años; por lo tanto, los años fiscales desde 2014, están sujetos a una posible revisión.

26. Compromisos

- a. Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 la Entidad tiene el compromiso de entregar 1,087, 975 y 1,079 propiedades residenciales, a un precio de venta unitario de aproximadamente \$716, \$855 y \$830, respectivamente.
- b. La Entidad tiene como compromiso construir diversas obras de beneficio en las localidades o municipios, en donde se encuentran los desarrollos de Vinte, como parte de la obtención de licencias y autorizaciones de construcción, de conformidad con las regulaciones vigentes de cada localidad o municipio, tales como escuelas, parques, clínicas, etc.
- c. La Entidad arrienda inmuebles para sus oficinas; los gastos por renta ascendieron a \$7,861, \$5,825 y \$5,508 en 2018, 2017 y 2016, respectivamente. Los contratos de arrendamiento son anuales, por lo que no se tienen establecidos pagos mínimos.
- d. La Entidad arrienda maquinaria y equipo para su proceso constructivo; los gastos por renta ascendieron a \$17,199, \$18,766 y \$22,940 en 2018, 2017 y 2016, respectivamente. Los contratos de arrendamiento son anuales, por lo que no se tienen establecidos pagos mínimos.

27. Autorización de emisión de estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 10 de abril de 2019 por el Arq. Sergio Leal Aguirre, Director General y el Lic. Domingo Alberto Valdés Díaz, Director de Finanzas, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación de la asamblea ordinaria de accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

