

ENERO//DICIEMBRE//2019



03

HITOS 2019

- 03 FINANCIEROS
- 04 SOCIALES
- 04 AMBIENTALES

05

MENSAJE DE NUESTRO DIRECTOR GENERAL

06

SOMOS JAVER

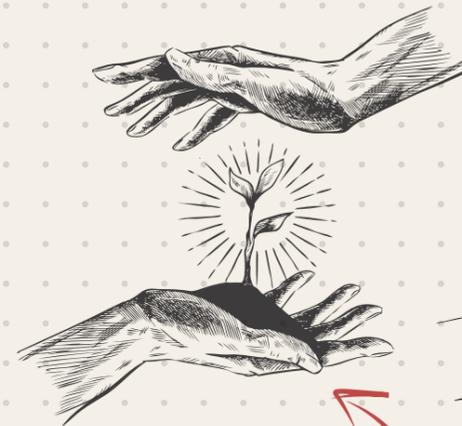
- 07 PERFIL CORPORATIVO
- 08 PORTAFOLIO DE DESARROLLOS
- 12 NUESTRA PRESENCIA
- 13 NUEVAS APERTURAS

16

GOBIERNO CORPORATIVO

- 17 ESTRUCTURA CORPORATIVA
- 18 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
- 22 EQUIPO DIRECTIVO
- 24 GESTIÓN DE RIESGOS
- 26 CIBERSEGURIDAD
- 27 ÉTICA E INTEGRIDAD

CONTENIDO



33

GESTIÓN DE LA RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

- 35 GRUPOS DE INTERÉS
- 37 MATERIALIDAD
- 39 PACTO MUNDIAL Y OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE

41

NUESTRO TALENTO

- 42 ATRACCIÓN Y RETENCIÓN DE TALENTO
- 44 DIVERSIDAD E IGUALDAD DE OPORTUNIDADES
- 45 DESARROLLO DE TALENTO
- 46 CALIDAD DE VIDA

49

CADENA DE VALOR

- 50 PROVEEDORES
- 50 CLIENTES
- 53 COMUNIDAD

54

ENTORNO

- 55 COMPROMISO
- 55 CUMPLIMIENTO REGULATORIO
- 55 DESEMPEÑO AMBIENTAL
- 59 REDUCCIÓN DEL IMPACTO

61

ACERCA DE NUESTRO INFORME

- 63 ÍNDICE DE CONTENIDOS GRI

73

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

109

INFORMACIÓN PARA INVERSIONISTAS

HITOS 2019

102-7. 201-1

Financieros

REFINANCIAMIENTO DE LAS NOTAS SENIOR DENOMINADAS EN DÓLARES (USD) CON LA OBTENCIÓN DE CRÉDITO SINDICADO, MEJORANDO EL COSTO PONDERADO

EN 120 PUNTOS

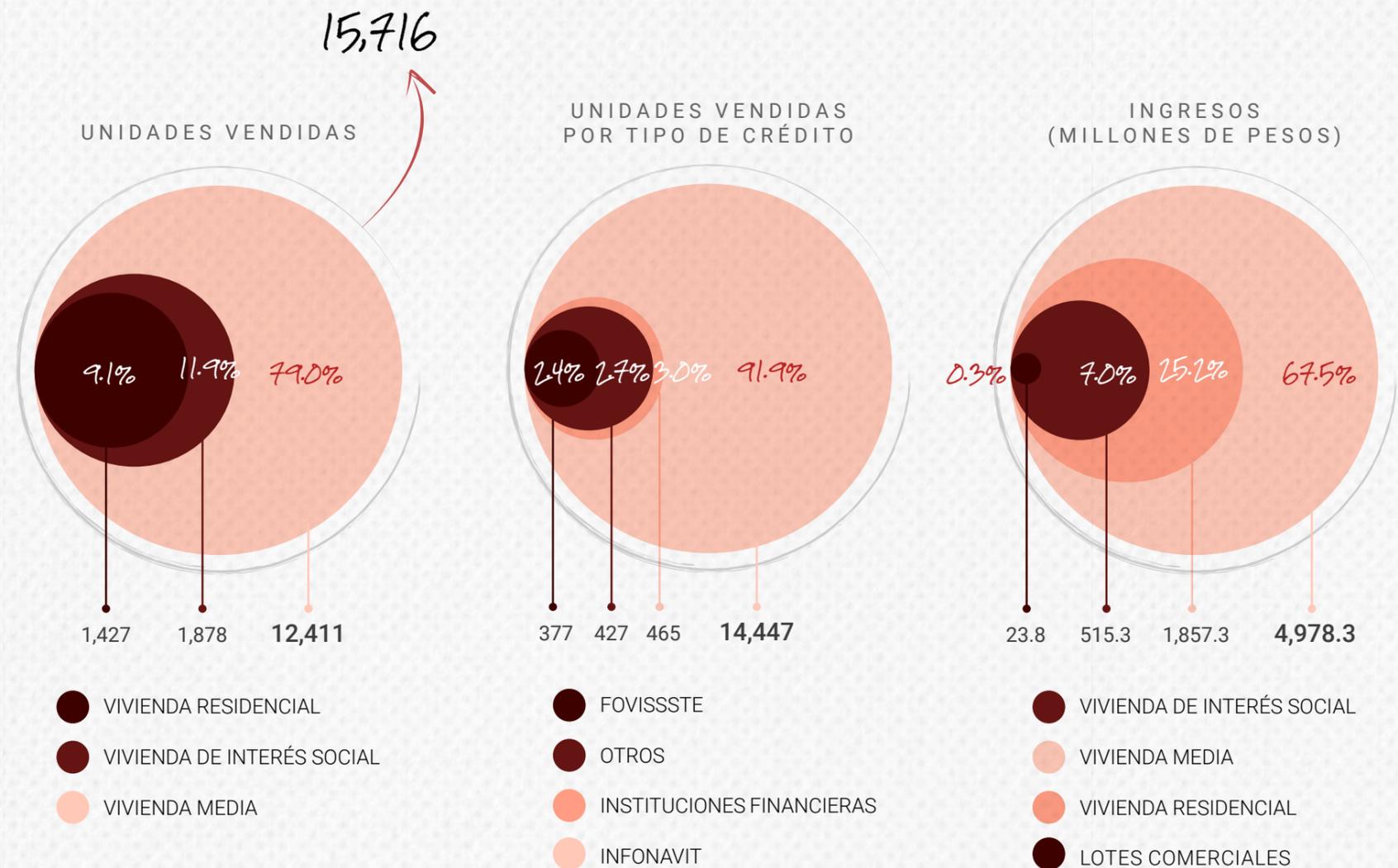
Y CAMBIANDO EL PASIVO EN SU MAYORÍA A PESOS MEXICANOS (MXN).

PRIMER PROYECTO EN GUANAJUATO.

6º AÑO CONSECUTIVO COMO EL PROVEEDOR #1 DE CRÉDITOS INFONAVIT A NIVEL NACIONAL.

CIFRA RÉCORD EN APERTURA DE DESARROLLOS;

20 FRACCIONAMIENTOS EN TOTAL.



7,375
MILLONES DE PESOS EN INGRESOS.

MARGEN BRUTO DE **27.1%**

CICLO DE CAPITAL MENOR **A 1 AÑO**
(318 DÍAS).

MARGEN EBITDA DE **12.6%**

FLUJO LIBRE DE EFECTIVO DE **73.9**
MILLONES DE PESOS.

ROIC DE **17.6%**

HITOS 2019

Sociales



2º AÑO
CONSECUTIVO
COMO ESR®.

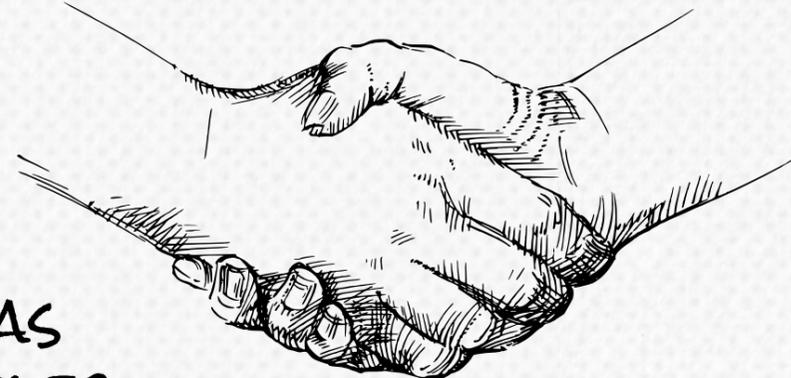
21
CENTROS
COMUNITARIOS
OPERANDO.

Great
Place
To
Work®

POSICIÓN
#49
EN GPTW.

17,032
VECINOS PARTICIPANDO
EN EVENTOS, CURSOS,
TALLERES Y ACTIVIDADES
SOCIALES EN 2019.

130%
DE LOS PUESTOS
DIRECTIVOS
SON OCUPADOS
POR MUJERES.



2 FERIAS
DE EMPLEO
REALIZADAS EN NUESTRAS
COMUNIDADES.

MÁS DE 550
VOLUNTARIOS
PARTICIPANTES,
ENTRE ELLOS,
COLABORADORES,
PROVEEDORES
Y FAMILIARES.

6
VOLUNTARIADOS
A NIVEL
NACIONAL.

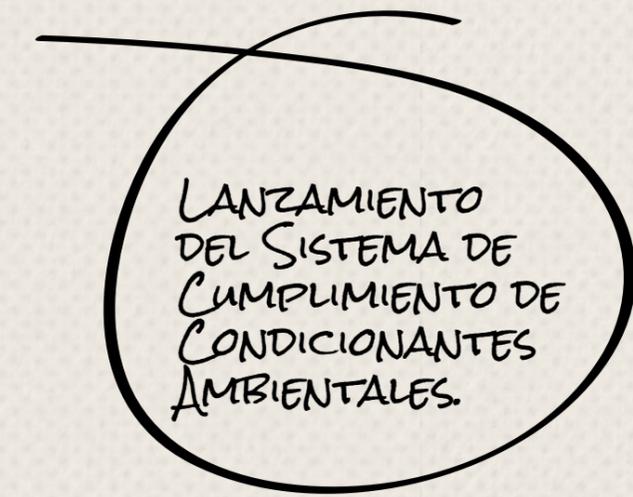
Ambientales

739 KG
DE CO₂

ALMACENADO, ACUMULANDO
MÁS DE 1,300 KG DE CO₂.

1,493 KG

DE MATERIAL RECICLADO,
SUMANDO UN TOTAL
DE 3,745 KG.



SIEMBRA DE MÁS DE
300
SEMILLAS
DE ÁRBOLES NATIVOS
DE NUEVO LEÓN.

395 ÁRBOLES
PLANTADOS, ACUMULANDO
817 EN LA HISTORIA.



MENSAJE DE NUESTRO DIRECTOR GENERAL

102-14

ESTIMADOS LECTORES,

JAVER continuó liderando el sector inmobiliario en 2019, buscando generar valor económico, social y ambiental a través de su visión y valores. Fue un año lleno de retos, la transición del gobierno federal, y lo que ella ha implicado, el impacto de las decisiones del gobierno americano y la incertidumbre en las economías latinoamericanas. Asimismo, tuvimos cambios en nuestra industria, se eliminó el programa de subsidios que por muchos años ayudó a construir el patrimonio de muchos derechohabientes.

No obstante, en JAVER siempre hemos logrado sobresalir en las épocas más complicadas y el ejercicio 2019 no fue la excepción. Escrituramos 15,716 casas, incrementando

la venta en el segmento residencial en 6.6%, alcanzamos la cifra récord de 20 aperturas de nuevos desarrollos y se concluyeron con éxito 23 desarrollos más. Expandimos exitosamente nuestra operación hacia el estado de Guanajuato, fortaleciendo nuestra presencia en el país.

También llevamos a cabo la reestructuración de nuestra deuda en dólares, mejorando el costo ponderado en 120 puntos base, cambiando el pasivo preponderadamente a pesos. En materia organizacional, obtuvimos por tercer año consecutivo el distintivo de ser una de las mejores empresas para trabajar en México (GPTW, por sus siglas en inglés), ubicándonos en el lugar 49, que implica una

mejora de ocho posiciones. Adicionalmente, fuimos reconocidos por segundo año consecutivo, como Empresa Socialmente Responsable por el CEMEFI.

Los logros que nos han llevado a ser líderes en el sector inmobiliario han sido obtenidos gracias al compromiso que cada día plasmamos en sus actividades nuestros colaboradores, proveedores e inversionistas. Por tal motivo durante 2019, nos enfocamos en fortalecer la relación con nuestros grupos de interés a través de la actualización del Estudio de Materialidad, con el cual conocemos sus necesidades y percepciones, con el objetivo de crear valor para todos ellos por medio de las operaciones de JAVER.

De igual manera, este Informe Anual Integrado busca compartir con nuestros grupos de interés y el público en general, los procesos y acciones que llevamos a cabo para garantizar nuestra operación, así como nuestras estrategias para fortalecer la cultura organizacional de nuestro capital humano y nuestras buenas prácticas en materia de gobierno corporativo, medio ambiente y con nuestras comunidades.

Con estas últimas tenemos un compromiso latente, es por ello que hemos impulsado programas desde años atrás y adoptado algunos nuevos que surgen como soluciones a las necesidades encontradas en el ejercicio de mejora continua. Por medio del programa "Hipoteca con Servicios" del INFONAVIT, robustecimos el tejido social de más de 30 comunidades a través de los centros comunitarios, en donde más de 17 mil vecinos han participado en actividades y clases en el transcurso de la vida del programa.

Adicionalmente, arrancamos con ferias de empleo en nuestras comunidades, invitando a las empresas cercanas a ellas a participar, así como con el programa "Comunidades Limpias", que promueve la cultura del reciclaje entre los vecinos. También se establecieron cuatro huertos urbanos elaborados en conjunto con los vecinos, quienes se suman a cuidar de los mismos.

Somos una empresa que se preocupa por el cuidado al medio ambiente, por ello durante el año llevamos a cabo cinco arborizaciones en las cuales se plantaron cerca de 400 árboles, al mismo tiempo que contribuimos favorablemente a nuestras comunidades. Asimismo, por medio del programa de Rescate de flora y fauna se lograron rescatar más de 1,000 individuos en tres estados donde tenemos presencia. Con la intención de seguir promoviendo la cultura del reciclaje, iniciamos con el equipamiento de nuestros nuevos desarrollos con mobiliario urbano fabricado con plástico reciclado.

Sin duda, 2019 fue un año lleno de logros para JAVER, en donde las bases de la Compañía se fortalecieron para forjar una institución más sólida. Estamos convencidos que los retos se seguirán presentando, pero lograremos salir adelante mediante el trabajo arduo y compromiso que siempre ha caracterizado a nuestro equipo.

**RENÉ
MARTÍNEZ MARTÍNEZ**

DIRECTOR GENERAL DE JAVER

+15,700
CASAS VENDIDAS BRINDANDO UN
HOGAR A NUESTROS CUENTES.

SOMOS JAVIER

102-1

Somos una desarrolladora de vivienda enfocada en satisfacer las necesidades patrimoniales de nuestros clientes y crear comunidades. Ofrecemos productos para los segmentos de interés social, media y residencial.



Perfil corporativo

GRI 201: 103-3
102-2. 102-3. 102-4

Javer se fundó en 1973 en la ciudad de Monterrey, Nuevo León. Nos especializamos en la construcción de vivienda de interés social, media y residencial en siete estados: Aguascalientes, Estado de México, Jalisco, Nuevo León, Querétaro, Quintana Roo y Tamaulipas. En el año 2019, incursionamos con nuestro primer desarrollo en el estado de Guanajuato, el cual es administrado por nuestra oficina en Querétaro. Adicionalmente, estamos trabajando en nuestro segundo proyecto vertical-residencial en la Ciudad de México.

**EN 2019
INCURSIONAMOS CON
NUESTRO PRIMER
DESARROLLO EN EL
ESTADO DE GUANAJUATO.**

VENTAJAS CORPORATIVAS

- Somos la desarrolladora más grande en México con base en el número de unidades vendidas por medio de un crédito del Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).
- Tenemos presencia en estados con un alto nivel de empleo y formalidad. El INFONAVIT reparte más del 50% de los créditos que otorga para vivienda nueva en los estados donde tenemos presencia.
- Crecimiento en la participación de mercado del sistema INFONAVIT a pesar de los ajustes en el tamaño de la demanda en los últimos años.
- Fuerte reconocimiento de marca en los mercados en donde tenemos presencia debido a la alta calidad de nuestros productos.
- Ubicaciones privilegiadas de nuestros desarrollos y reservas territoriales.
- Amplia oferta de productos en más de 40 desarrollos para satisfacer las necesidades de nuestros clientes.
- Equipo directivo con experiencia en la industria y habilidad financiera para la ejecución de estrategias.
- Más de 10 años con prácticas de gobierno corporativo eficientes.
- El Consejo de Administración cuenta con miembros con alta disciplina financiera y con una sólida trayectoria en la industria, adicional a los Consejeros Independientes, lo que brinda una robusta directriz para el modelo operativo y estratégico de la Compañía.
- Modelo de negocio eficiente que se enfoca en el retorno sobre capital invertido (ROIC, por sus siglas en inglés) y en la generación de flujo de efectivo libre a través de una óptima administración del capital de trabajo.





PORTAFOLIO
DE
DESARROLLOS

102-7



VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

PRECIO DE COMPRA:

HASTA 300,000 PESOS

TERRENO

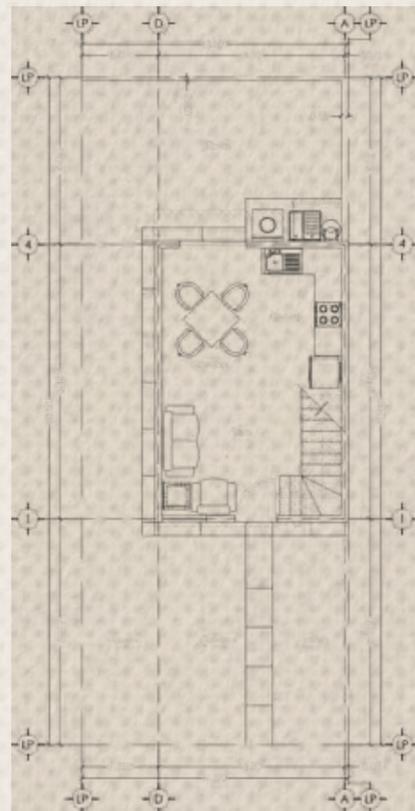
DE 90 A 98 m²

CONSTRUCCIÓN

HASTA 65 m²

INGRESO PROMEDIO DEL COMPRADOR

HASTA 7,000 PESOS MENSUALES



1,878 UNIDADES VENDIDAS

VENTAS 2019

NUEVO LEÓN	507
JALISCO	999
AGUASCALIENTES	252
QUINTANA ROO	96
TAMAULIPAS	23
ESTADO DE MÉXICO	1

VIVIENDA MEDIA

PRECIO DE COMPRA

DESDE 300,001 HASTA 850,000 PESOS

TERRENO

DE 98 A 112 m²

CONSTRUCCIÓN

MEDIA: DE 66 A 115 m²

MEDIA PLUS: DE 116 A 155 m²

INGRESO PROMEDIO DEL COMPRADOR

DE 7,000 A 20,000 PESOS MENSUALES



12,411 UNIDADES VENDIDAS



VENTAS 2019

NUEVO LEÓN	→	5,956
JALISCO	→	1,942
AGUASCALIENTES	→	1,287
TAMAULIPAS	→	164
QUERÉTARO	→	386
ESTADO DE MÉXICO	→	1,815
QUINTANA ROO	→	861

VIVIENDA RESIDENCIAL

PRECIO DE COMPRA
DESDE 850,000 PESOS

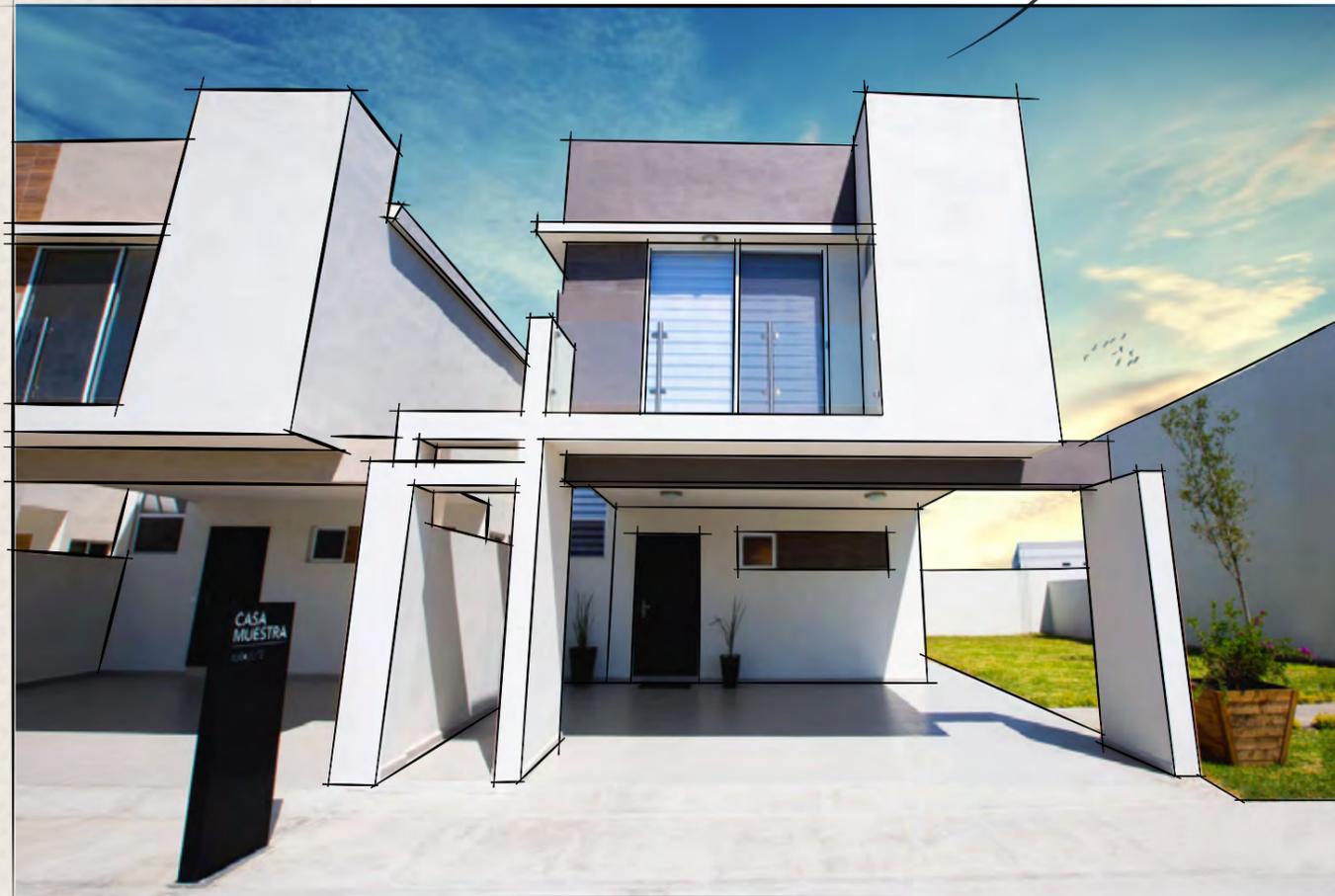
TERRENO
DE 112 A 144 m²

CONSTRUCCIÓN
RESIDENCIAL: DE 156 A 200 m²
RESIDENCIAL PLUS: DESDE 200 m²

INGRESO PROMEDIO DEL COMPRADOR
DE 20,000 A 60,000 PESOS MENSUALES



1,427 UNIDADES VENDIDAS

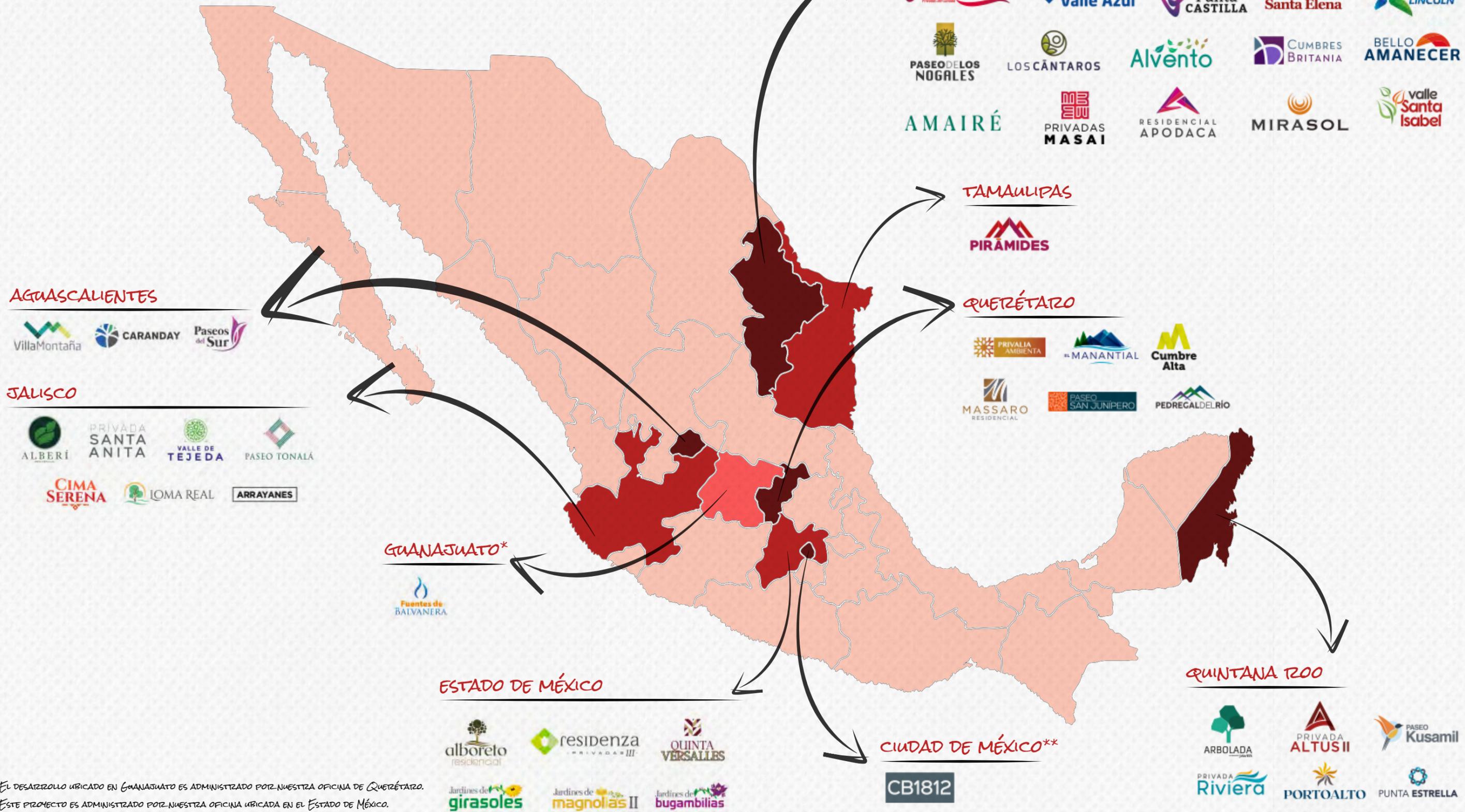


VENTAS 2019

NUEVO LEÓN	582
JALISCO	105
AGUASCALIENTES	62
QUERÉTARO	298
ESTADO DE MÉXICO	213
QUINTANA ROO	167

Nuestra presencia

102-4. 102-6



* EL DESARROLLO UBICADO EN GUANAJUATO ES ADMINISTRADO POR NUESTRA OFICINA DE QUETZÉJARO.

**ESTE PROYECTO ES ADMINISTRADO POR NUESTRA OFICINA UBICADA EN EL ESTADO DE MÉXICO.

Nuevas **aperturas**

AGUASCALIENTES



PASEOS DEL SUR

- Aguascalientes
- Vivienda media
- \$5,500

CIUDAD DE MÉXICO



CB1812

- Ciudad de México
- Residencial
- \$110,000

ESTADO DE MÉXICO



ALBORETO RESIDENCIAL

- Metepec
- Residencial
- \$118,000

GUANAJUATO



FUENTES DE BALVANETRA

- Apaseo El Grande
- Vivienda media
- \$10,000

- UBICACIÓN
- TIPO DE VIVIENDA
- INGRESOS MENSUALES

JALISCO



PASEO COTO TONALÁ

- Tonalá
- Vivienda media
- \$22,000



PRIVADA SANTA ANITA

- Tlajomulco
- Residencial
- \$60,000



VALLE DE TEJEDA II

- Tlajomulco
- Vivienda media
- \$7,000



VALLE DE TEJEDA III

- Tlajomulco
- Vivienda media
- \$7,000



VALLE DE TONANTZIN III

- Tonalá
- Vivienda media
- \$7,000

- 📍 UBICACIÓN
- 🏠 TIPO DE VIVIENDA
- 💰 INGRESOS MENSUALES

NUEVO LEÓN



ALVENTO

- 📍 Apodaca
- 🏠 Residencial
- 💰 \$38,000



BELLO AMANECER RESIDENCIAL

- 📍 Guadalupe
- 🏠 Residencial
- 💰 \$22,000



MIRASOL RESIDENCIAL

- 📍 Apodaca
- 🏠 Vivienda media
- 💰 \$16,000



QUERÉTARO



PASEO DE LOS NOGALES

- 📍 Apodaca
- 🏠 Vivienda media
- 💰 \$15,000



PUNTA CASTILLA

- 📍 Salinas Victoria
- 🏠 Vivienda media
- 💰 \$7,500



RESIDENCIAL VALLE AZUL

- 📍 Apodaca
- 🏠 Residencial
- 💰 \$21,000



MASSATZO

- 📍 El Marqués
- 🏠 Residencial
- 💰 \$49,000



PRIVALIA AMBIENTA

- 📍 Querétaro
- 🏠 Residencial
- 💰 \$25,000

QUINTANA ROO



ARZOLADA

- 📍 Benito Juárez
- 🏠 Residencial
- 💰 \$85,000



PRIVADA ALTUS II

- 📍 Cancún
- 🏠 Residencial
- 💰 \$65,000



PUNTA ESTRELLA

- 📍 Playa del Carmen
- 🏠 Residencial
- 💰 \$35,000

- 📍 UBICACIÓN
- 🏠 TIPO DE VIVIENDA
- 💰 INGRESOS MENSUALES



LOS MIEMBROS
DEL CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN
SON NOMINADOS,
SELECCIONADOS 4/0
TRATIFICADOS ANUALMENTE
POR LA ASAMBLEA
GENERAL DE ACCIONISTAS.

27%

DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN SON INDEPENDIENTES.

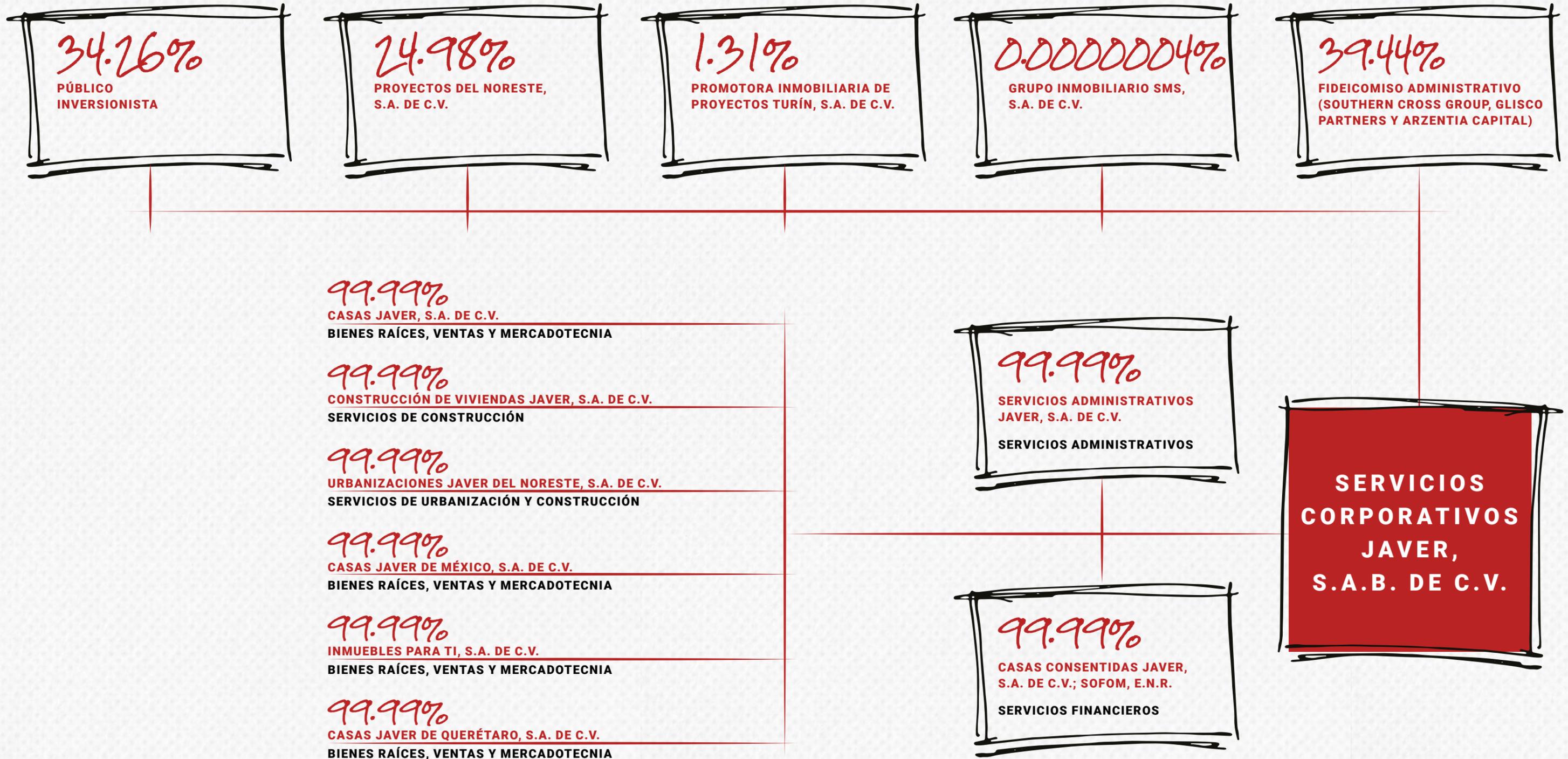
GOBIERNO CORPORATIVO

102-24

Desde 2009, hemos adoptado mejores prácticas de gobierno corporativo, las cuales son reforzadas de manera constante. De igual forma, desde que somos una compañía pública, cumplimos satisfactoriamente con los requerimientos de la Ley del Mercado de Valores y otras disposiciones aplicables.

Estructura corporativa

El siguiente organigrama muestra la actual estructura corporativa de la Compañía, sus principales accionistas y el porcentaje de participación accionaria en cada una de sus subsidiarias.



Consejo de Administración

102-18. 102-22. 102-23. 102-24

NOMBRE	CARGO	EDAD	NOMBRAMIENTO
SALOMÓN MARCUSCHAMETZ STAVCHANSKY	Presidente del Consejo	76	2009
SAMUEL KLEIN MARCUSCHAMETZ	Consejero	36	2018
JOE ACKERMAN BRAUN	Consejero	48	2009
CÉSAR PÉREZ BATZÉS	Consejero	51	2009
MARCOS ALFREDO MULCAHY	Consejero	44	2017
EPIFANIO GUILLETMO LÓPEZ MARTÍNEZ	Consejero	36	2019
ALFREDO CASTELLANOS HEUER	Consejero	50	2009
SEBASTIÁN ODRIOZOLA CANALES	Consejero	47	2009
RAFAEL GÓMEZ ENG	Consejero Independiente	66	2017
VÍCTOR MANUEL TERQUEJO HERNÁNDEZ	Consejero Independiente	83	2013
ALFONSO GONZÁLEZ MIGONA	Consejero Independiente	75	2010



SALOMÓN MARCUSCHAMETZ STAVCHANSKY

PRESIDENTE DEL CONSEJO

El Sr. Marcuschametz indirectamente posee el 24.98% de las acciones de la Compañía, a través de Proyectos del Noreste, S.A. de C.V.

Fundó la Compañía hace 47 años y ha estado involucrado en la industria del desarrollo de vivienda desde entonces. Es miembro activo de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI) y de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC). Tiene otros proyectos personales, como Pabellón M, Auditorio Pabellón M y Desarrollos Industriales Nexxus, S.A. de C.V.

SAMUEL KLEIN MARCUSCHAMETZ

CONSEJERO

El Sr. Klein es Ingeniero Industrial y de Sistemas del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y tiene un Master of Business Administration (MBA) por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa (IPADE). Se unió a JAVER en 2006 y fue nombrado Director de Planeación y Adquisiciones de Reservas Territoriales en 2012. Actualmente se desempeña como Director General de Inmobiliaria Torre M, donde su principal proyecto es el Pabellón M, ubicado en Monterrey, Nuevo León. Además, el Sr. Klein es consejero y asesor de la CANADEVI y es miembro de YPO Monterrey Chapter.



JOE ACKERMAN BRAUN

CONSEJERO

Cofundador y director de Pensam Capital, una firma alternativa de inversión y gestión de activos enfocada en bienes inmobiliarios comerciales y residenciales en todo Estados Unidos. El Sr. Ackerman también se desempeña como director de Inmobiliaria Torre M, proyecto de usos mixtos y de Desarrollos Industriales Nexus, S.A. de C.V., enfocado en parques industriales en Nuevo León. Es Licenciado en Finanzas por Bentley University.



CÉSAR PÉREZ BARÓN

CONSEJERO

Cuenta con más de 18 años de experiencia en alta dirección, consultoría y capital de riesgo. Es socio de Southern Cross Group desde 2007 y, adicional a JAVER, es consejero de: Planigrupo, un desarrollador y operador de centros comerciales; Axity, empresa líder en servicios de TI con presencia en México, Colombia y Chile; y Even Group, un desarrollador integrado de infraestructura para telecomunicaciones. Previamente trabajó en Advent International, Netjuice Capital, y Mckinsey. En 2002, lanzó la operación en México de Endeavor, organización no gubernamental que promueve el emprendimiento. Actualmente es miembro de YPO Mexico City Chapter. Es Ingeniero Químico por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), cuenta con una Maestría en Ingeniería de Sistemas y un MBA por el Massachusetts Institute of Technology (MIT).



MARCOS ALFREDO MULCAHY

CONSEJERO

Marcos Mulcahy es socio de Southern Cross Group, una de las firmas líderes de capital privado en América Latina, con más de \$ 3.3 mil millones de pesos en capital levantado. Marcos tiene más de 18 años de experiencia profesional en operaciones, M&A e inversiones de capital privado. Estuvo involucrado en la ejecución y actualmente es miembro del Consejo en cinco de las compañías del portafolio de Southern Cross: JAVER, Planigrupo, Axity, Even Group y Super Xtra. Antes de unirse a Southern Cross en 2008, Marcos fue CEO de Ecnex International, una empresa de servicios de tecnología que llegó a convertirse en el mayor proveedor de servicios de banda ancha para el sector de hotelería en América Latina. Antes de eso, Marcos trabajó en el BAM&A, una boutique de banca de inversión en Argentina; y Pérez Companc, un conglomerado argentino líder en el sector energético. Marcos estudio Licenciatura en Economía en la Universidad Católica Argentina.



EPIFANIO GUILLERMO LÓPEZ MARTÍNEZ

CONSEJERO

El señor López se desempeña como Principal en la oficina de México de Southern Cross Group. Previamente colaboró con McKinsey & Co. en México y Latinoamérica como Engagement Manager, asesorando principalmente a grupos financieros y de consumo en temas estratégicos y comerciales. Ha colaborado en los bancos de inversión Bank of America, Merrill Lynch y Royal Bank of Scotland. Además, es consejero de Planigrupo Latam, Even Group y Axity. Cuenta con un MBA de la Universidad de Stanford y es Ingeniero Industrial por la Universidad Anáhuac.



ALFREDO CASTELLANOS HEUETZ

CONSEJERO

Es Managing Partner de Glisco Partners, Inc., siendo responsable de la dirección y miembro del comité de inversiones de los fondos de capital privado Glisco Partners II, L.P., Glisco Partners III, L.P. y Glisco Partners IV, L.P. Actualmente es miembro del Consejo de Administración en varias de las empresas que forman parte del portafolio de los fondos administrados por Glisco Partners, Inc. en México. Tiene amplia experiencia trabajando con compañías en Latinoamérica, principalmente en México. Su experiencia previa incluye transacciones de capital privado en Latinoamérica para Banc of America Equity Partners, fusiones y adquisiciones para BT Wolfensohn, y consultoría estratégica para McKinsey and Company. Cuenta con una Licenciatura en Economía por parte del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y con un MBA por Harvard Business School.



SEBASTIÁN ODRIZOLA CANALES

CONSEJERO

Cuenta con más de 22 años de experiencia en administración de empresas e inversiones de capital. Es fundador y director de Arzentia Capital. Antes de ello, ocupó diversos cargos en Grupo IMSA, incluidos Gerente de Ventas Industriales de IMSA Acero, Director de Planeación Estratégica de Stabilit y Director General de United Panel. Antes de incorporarse a IMSA, fue Gerente de Desarrollo de Negocios en Seminis Inc.



RAFAEL GÓMEZ ENG

CONSEJERO INDEPENDIENTE

Cuenta con 35 años de práctica profesional en KPMG donde fue el Director Regional Noreste y Director Nacional de Mercados. Preside el comité de auditoría de JAVER y de Fibra Inn, y es miembro de los comités de auditoría de Grupo Financiero Afirme, Banca y Seguros Afirme. Participa en diversos consejos de administración de sus clientes en Growth & Profit Consulting, donde es el socio director. El Sr. Gómez es contador público certificado por la Universidad de Guadalajara, egresado del IPADE del Programa de Negocios AD2 y del Programa de Negocios Wharton KPMG's International.



VÍCTOR MANUEL REQUERO HERNÁNDEZ

CONSEJERO INDEPENDIENTE

Reconocido por su carrera en el área de bienes raíces e hipotecas. En 1994 creó Hipotecaria Nacional, de la que fue Director, misma que años después se volvió parte de BBVA Bancomer. Ha asumido importantes puestos corporativos, como su periodo como Presidente del Consejo de Administración de Banca Hipotecaria Bancomer. Actualmente es Presidente del Consejo de Administración de Banco Inmobiliario Mexicano, S.A., del cual también fue fundador y Director General. Su experiencia en el sector financiero e inmobiliario es de 58 años. Licenciado en Derecho por la UNAM y Diplomado en Administración de Empresas por el IPADE.



ALFONSO GONZÁLEZ MIGOYA

CONSEJERO INDEPENDIENTE

Cuenta con más de 45 años de experiencia en diversas compañías y tiene un vasto conocimiento de administración financiera y de empresas. Durante su carrera profesional ha sido consejero de diversas empresas públicas. Actualmente es consejero de: FEMSA, Coca-Cola FEMSA, Nematik, Controladora Vuela Compañía de Aviación (VOLARIS), Bolsa Mexicana de Valores (BMV). Es Ingeniero Mecánico Electricista por el ITESM y cuenta con un MBA de la Universidad de Stanford.

Comités

102-22



COMITÉ DE AUDITORÍA Y PRÁCTICAS SOCIETARIAS

Este Comité se estableció con la finalidad de supervisar actividades importantes de nuestra Compañía. Está conformado por los miembros independientes de nuestro Consejo de Administración: Rafael Gómez Eng, Víctor Manuel Requejo Hernández y Alfonso González Migoya.

Entre sus funciones se encuentran evaluar el desempeño de los auditores externos, discutir los estados financieros de la Compañía para recomendar su aprobación al Consejo de Administración, informar a este último órgano sobre el sistema de control interno y auditoría interna, investigar posibles incumplimientos, asegurar que las operaciones celebradas con partes relacionadas cumplan con las disposiciones legales aplicables, entre otras.

COMITÉ DE ÉTICA

El Comité de Ética es responsable de analizar los comentarios recibidos en la línea del sistema de denuncias anónimas provenientes de los grupos de interés de JAVER. Todas las denuncias son confidenciales y el Comité de Ética se reúne de manera mensual para determinar si hubo una posible infracción al Código de Ética de la Compañía para aplicar medidas correctivas o sanciones basadas en los resultados de las investigaciones de la reclamación.

COMITÉ EJECUTIVO

El Comité Ejecutivo es responsable de la supervisión de los resultados mensuales, determinar los pasos a seguir en los planes operativos, comerciales y económicos, revisar las posibles adquisiciones de reservas territoriales previo a su presentación al Consejo de Administración, etc. Este Comité está compuesto por miembros del Consejo de Administración. Las reuniones se realizan mensualmente, con la excepción de los meses en que se celebran las reuniones de Consejo.



Equipo directivo

102-19, 102-20, 405-1

NOMBRE	CARGO	EDAD	NOMBRAMIENTO
RENÉ MARTÍNEZ MARTÍNEZ	Director General	49	2017
FELIPE LOERA REYNA	Director de Administración y Finanzas	46	2012
OLIVERIO DE LA GARZA UGARTE	Director Jurídico	44	2017
JUAN CARLOS GALLEGOS DE LA ROSA	Director de Operaciones	43	2017
VERÓNICA LOZANO GALVÁN	Directora de Planeación, Relación con Inversionistas y Responsabilidad Corporativa	35	2019
JOSÉ CARLOS GARZA MUÑOZ	Director Comercial	45	2015
SANDRA PATRICIA GONZÁLEZ HERNÁNDEZ	Directora de Tecnologías de Información	44	2017



RENÉ MARTÍNEZ MARTÍNEZ

DIRECTOR GENERAL

Se incorporó a JAVER como Director General de Operaciones en 2009 y obtuvo la promoción a Director General en 2017. Fue Director General Ejecutivo de MMCinemas por más de 15 años hasta su venta a la familia Larrea, durante los cuales la empresa se convirtió en la segunda operadora de cines más grande de México. Cuenta con un título en Ingeniería Industrial por el ITESM.

FELIPE LOERA REYNA

DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

Se incorporó a JAVER en 2007 como Contralor, después de haber mantenido el mismo cargo en Grupo Senda por ocho años. Cuenta con un título en Contabilidad por la Universidad Autónoma de Nuevo León (UANL) y una Maestría en Administración de Empresas por la Universidad de Monterrey (UDEM). También cuenta con el Diplomado de Alta Dirección D1 por parte del IPADE.



OLIVERIO DE LA GARZA UGARTE
DIRECTOR JURÍDICO

Se incorporó a JAVER como Director Jurídico en 2017. Cuenta con un título como Licenciado en Derecho y Ciencias Sociales por la UANL y diversos posgrados en instituciones académicas en México y en el extranjero en diversas ramas del derecho y en gestión directiva. Anteriormente ocupó puestos de responsabilidad en empresas multinacionales, donde se desempeñó como responsable del área jurídica y de relaciones institucionales.



JUAN CARLOS GALLEGOS DE LA ROSA
DIRECTOR DE OPERACIONES

Se incorporó a JAVER en 1999, como analista de costos y obtuvo la promoción a Gerente de Edificación en el año 2004 y, posteriormente, como Gerente de Construcción en 2006. A partir del año 2007 se desempeñó como Director Regional y, a partir de 2011, fue director de la Unidad de Negocio NL1. Cuenta con un título en Arquitectura por la UANL.



VERÓNICA LOZANO GALVÁN
**DIRECTORA DE PLANEACIÓN,
RELACIÓN CON INVERSIONISTAS Y
RESPONSABILIDAD CORPORATIVA**

Se incorporó a JAVER en octubre de 2011 teniendo a cargo el área de relación con inversionistas y financiamientos. A mediados de 2019, comenzó a desempeñarse en su actual posición. Laboró en Fitch Ratings en el área de análisis de fondos de inversión y afores, y en Banco Base, en el área de riesgos de contraparte. Es Licenciada en Finanzas Internacionales por la UDEM, cuenta con una maestría en administración de empresas con la misma institución. Ha participado en programas ejecutivos de Wharton School of the University of Pennsylvania y Harvard Extended School.



JOSÉ CARLOS GARZA MUÑOZ
DIRECTOR COMERCIAL

Desde 2005, ha participado en el sector vivienda en constructoras como ARA y COI. Se incorporó a JAVER como Gerente de Ventas en 2007 y obtuvo la promoción a Gerente Comercial en 2011, para posteriormente ser nombrado Director Comercial en el año 2015. Cuenta con un título en Ciencias de la Comunicación, con énfasis en Desarrollo Organizacional, por la UANL.



*SANDRA PATRICIA GONZÁLEZ
HERNÁNDEZ*
DIRECTORA DE TECNOLOGÍAS DE INFORMACIÓN

Licenciada en Informática Administrativa por la UANL, con Maestría en Administración de Empresas y Especialización en Administración de Proyectos por la Universidad de las Américas Puebla (UDLAP). Cuenta con más de 20 años de experiencia en puestos de responsabilidad clave en empresas multinacionales como Cemex, Neoris y British American Tobacco. Así como múltiples certificaciones en su campo de especialidad, incluyendo el programa Digital Transformation Strategy de University of California, Berkeley, Haas School of Business.

Gestión de riesgos

GRI 201: 103-1, 103-2, 103-3
102-11, 102-15, 102-27, 102-28, 102-29, 102-30, 102-31, 102-32, 201-2

Por la naturaleza de nuestras operaciones, tomamos todas las medidas posibles para la disminución de riesgos que podrían generar pérdidas económicas o perjudicar a los grupos de interés, la sociedad, el medio ambiente o la imagen de nuestra Compañía.

La prevención y gestión de riesgos es vital para crear vínculos de confianza con nuestros grupos de interés, siendo responsables de cada fase de nuestras operaciones, compromiso que tenemos con toda nuestra cadena de valor. Adicionalmente, la gestión de riesgos es un tema relevante en la toma de decisiones estratégicas.

Para JAVER, la gestión de riesgos está estrechamente relacionada con la definición de la estrategia del negocio, la cual contempla un alcance de cinco años a futuro y fue actualizada durante el año 2019. Es en función de dicha planeación estratégica que se define el modelo de negocio y, alineado al mismo, se establece el plan para la administración del riesgo.

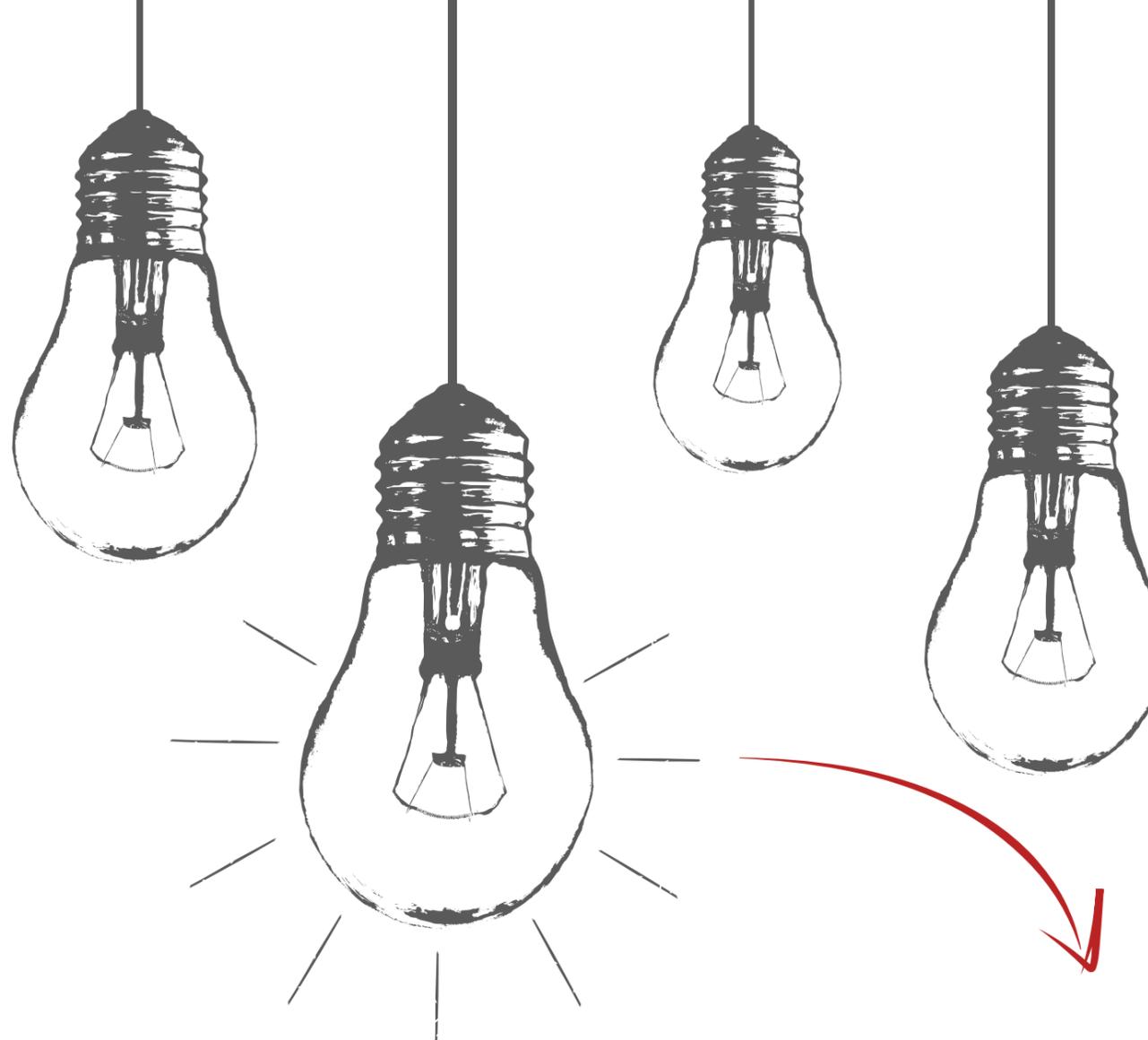
El proceso para la gestión de los riesgos comienza con la supervisión de la Alta Dirección General, el Consejo de Administración y el Comité Operativo sobre los posibles riesgos económicos y operativos; posteriormente, se lleva a cabo un análisis del contexto empresarial en el cual se define el tipo de riesgos existentes y se identifican los riesgos que aplican para JAVER para evaluar la severidad de éstos y asignar niveles de prioridad a cada uno de ellos.

El siguiente paso consiste en analizar qué actividades o procedimientos se realizan, o en su caso, se implementarán, con el fin de disminuir la posibilidad de incurrir. Así, el desempeño de la gestión de riesgos es monitoreado de manera permanente, permitiendo establecer propuestas para su mejora.

En la actualidad no existe una figura en específico encargada de atender los asuntos relacionados con este tema. No obstante, existen departamentos que dan seguimiento y supervisan la gestión de riesgos de la Compañía.

Así, contamos con una Matriz de Riesgos Estratégicos y con la Matriz de Riesgos a Nivel Entidad; en estas herramientas se identifican y catalogan los riesgos potenciales a los que nos encontramos expuestos, como los económicos, ambientales y sociales. Este proyecto fue liderado por el área de Control Interno, quien coordinó los esfuerzos para avanzar en materia de gestión de riesgos. Asimismo, el área de Control Interno es la encargada de establecer y actualizar las políticas y procedimientos a seguir para proporcionar una garantía razonable de que todas nuestras operaciones y los distintos procesos se realicen de acuerdo con los lineamientos establecidos por la administración.

Por otra parte, el área de Auditoría Interna se encarga del adecuado diseño y supervisión de las matrices de riesgos, además de elaborar un plan anual donde prioriza aquellos riesgos que pudieran impactar



de forma significativa y verifica que se encuentren actualizados. Este plan es aprobado por el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias (CAPS).

Es importante resaltar que los miembros del CAPS, quienes son los tres miembros independientes del Consejo de Administración, se han capacitado de manera continua en temas de gestión de riesgos. Cabe mencionar que uno de ellos es el responsable del módulo de Administración Integral de Riesgos en el programa de Formación de Consejeros de la Escuela de Graduados en Administración y Dirección de Empresas del Tecnológico de Monterrey (EGADE Business School).

Asimismo, uno de los miembros independientes ha participado en varios Comités de Auditoría de empresas listadas en la Bolsa de Valores de México y en los Estados Unidos, en donde ha gestionado la identificación de riesgos a los que están expuestos los negocios y la evaluación de la efectividad de los controles internos para mitigarlos, o bien, eliminarlos. En adición, ha tomado un curso en la Escuela de Negocios de *Harvard University* sobre las responsabilidades de los Comités de Auditoría.

Durante 2019, se ejecutó el Estudio de Materialidad, el cual fue coordinado por el área de Responsabilidad Social Corporati-

LA GESTIÓN DE RIESGOS ES ESENCIAL PARA CONSOLIDAR LOS VÍNCULOS DE CONFIANZA CON NUESTROS GRUPOS DE INTERÉS.

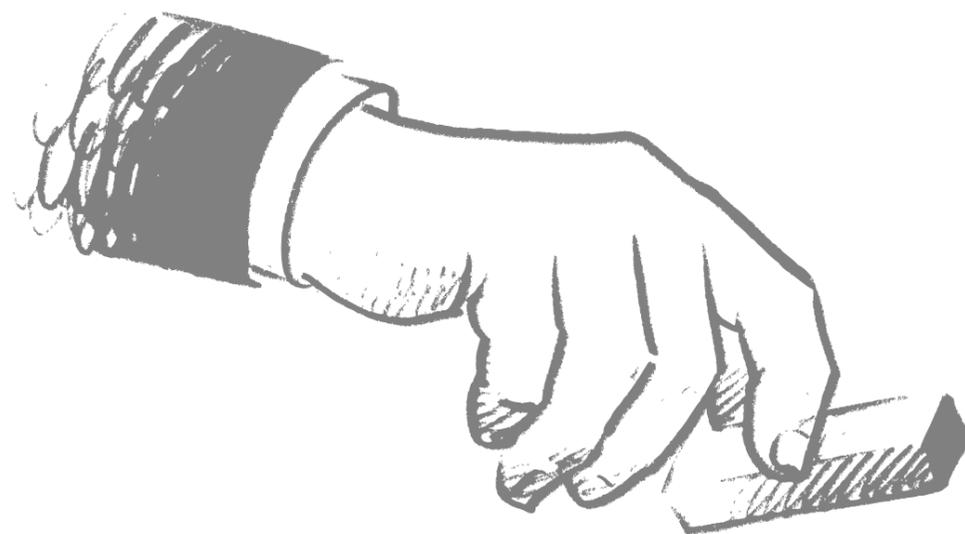
va, con la finalidad de determinar aquellos temas con mayor peso e influencia para nuestros grupos de interés. Asimismo, este análisis nos ayuda a identificar aquellos riesgos emergentes.

Uno de ellos es el cambio climático, el cual constituye un riesgo importante para la Empresa, debido al aumento de desastres naturales que puedan afectar las operaciones de nuestra Compañía. Adicionalmente, estamos sujetos a corresponder a las implicaciones legales, regulatorias o sociales relacionadas ante el cambio climático, por lo que cada vez habrá mayores exigencias en materia de medición de emisiones de gases de efecto invernadero y de su reporte. En la actualidad, trabajamos para realizar el cálculo de nuestras emisiones, con el fin de cumplir con la Ley de Cambio Climático, aunado a la generación de estrategias a largo plazo para su mitigación. La atención de los ries-

gos relacionados con el medio ambiente que se pueden generar, su debida prevención y gestión son actividades que competen a las áreas de Jurídico, Responsabilidad Social Corporativa y a las Unidades de Negocio.

Por otro lado, uno de los temas emergentes identificados en el Estudio de Materialidad es el riesgo de ataques cibernéticos o violaciones de seguridad de la información que podrían resultar en afectaciones para las operaciones y la confidencialidad de nuestra información y de nuestros clientes. A medida que las amenazas cibernéticas sigan evolucionando, debemos duplicar esfuerzos para minimizar el riesgo ante este tipo de ataques. Integramos tecnología para robustecer la seguridad de nuestros programas, nuestros procesos están en mejora continua y capacitamos a nuestro personal para asegurar nuestra actualización en temas de ciberseguridad y buenas prácticas.

LOS TRES
MIEMBROS
INDEPENDIENTES
DEL CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN
CUENTAN CON
EXPERIENCIA EN
LA GESTIÓN DE
RIESGOS.



OTRAS ESTRATEGIAS DE GESTIÓN DE RIESGOS

102-25

En cuanto a las estrategias relacionadas de manera específica con la cadena de valor, en la administración del Catálogo de Proveedores incluimos la recopilación de información jurídica y fiscal, así como la firma de conformidad con nuestro Código de Ética para el alta de proveedores. Asimismo, incorporamos a este proceso el manifiesto de sí/no tener familiares laborando en JAVER para prevenir situaciones de conflicto de interés.

En cuanto a los riesgos de índole social son prioritariamente del dominio de Recursos Humanos, y se mitigan por medio de la gestión para la obtención de los distintivos de Empresa Socialmente Responsable (ESR®) del Centro Mexicano para la Filantropía (CE-MEFI) y de *Great Place to Work* (GPTW), así como por medio de estrategias diversas en materia de gestión de talento.

Ciberseguridad

Todos los aspectos relacionados con Seguridad y Continuidad Operativa de Tecnología son gestionados por la Dirección de Tecnologías de Información.

Durante 2019 se realizaron importantes esfuerzos, entre los cuales destacan las siguientes:

- En materia de seguridad, se realizaron sesiones de trabajo con nuestros colaboradores en las distintas plazas, buscando crear conciencia sobre la correcta utilización de las herramientas tecnológicas, la importancia del resguardo de información, el uso adecuado del *software*, el riesgo de ataques cibernéticos y recomendaciones de seguridad. Asimismo, llevamos a cabo una campaña vía correo electrónico para instruir a los colaboradores sobre estrategias para evitar situaciones de riesgo. Además, contamos con distintas tecnologías de seguridad que protegen las diferentes capas de infraestructura (Cloud, Servidores internos, Red y EndPoint).

Es importante destacar que no hemos sufrido ningún incidente importante de ciberseguridad en los últimos dos años. Sin embargo, trabajamos arduamente para reducir el porcentaje de riesgo al mínimo y detectar oportunamente algún posible incidente.

- Dentro del enfoque de continuidad operativa, contamos con planes que respaldan y protegen los principales sistemas (ERP y CRM) y activos tecnológicos. El área de Gobierno de Tecnología de la Información ha documentado a nivel procesos todo lo relacionado con el *Business Continuity Plan* (BCP).
- En cuanto a cultura de la legalidad, seguimos siendo una empresa socialmente responsable, por cuarto año consecutivo obtuvimos la certificación M100 de Microsoft, la cual reconoce a las empresas por el uso de *software* original.
- En lo referente a infraestructura, contamos con tecnología líder en el mercado en nuestras plataformas de comunicaciones, servidores, almacenamiento y respaldo de datos. Dicha tecnología está instalada en dos centros de datos; el principal centro de datos ubicado en Alestra cuenta con la certificación TIER3, la cual garantiza que cumplimos con las condiciones adecuadas en términos de climatización, control de incendios y óptimo funcionamiento de los servidores, así como para proporcionar energía de manera continua. El centro de datos secundario (DRP) está ubicado en nuestras oficinas corporativas.



DATA CENTER PRINCIPAL CUENTA CON LA CERTIFICACIÓN TIER3.

INSTRUIMOS A LOS COLABORADORES SOBRE LAS ESTRATEGIAS PARA EVITAR SITUACIONES DE RIESGO.

EN 2019 NO SUFRIMOS NINGÚN INCIDENTE DE CIBERSEGURIDAD IMPORTANTE.



Ética e integridad

102-16. 102-26

Ejercer la Ética e Integridad en JAVER es fundamental, es así como la integridad es el primer valor que tenemos en la Compañía. De esta manera, definimos que *somos conscientes con nuestros principios y valores, actuando con transparencia y honestidad.*

Nuestros lineamientos se rigen por el Código de Ética, el cual es firmado de manera anual por los colaboradores, directivos, proveedores y contratistas, con el fin de reforzar la cultura ética de nuestra Compañía.

De manera conjunta, las áreas de Control Interno y Recursos Humanos se encargan del análisis y revisión anual del contenido del Código de Ética, con la finalidad de mantenerlo en actualización constante, de conformidad con los temas emergentes que nos impactan. Para el año 2020, tenemos el objetivo de incorporar a nuestro Código de Ética los temas sugeridos por el Consejo de Administración: Hostigamiento y acoso, así como Relaciones con Gobierno.

MISIÓN

Ofrecer soluciones habitacionales de calidad para satisfacer las necesidades de vivienda o patrimoniales de nuestros clientes, fundamentados en nuestros valores y capital humano.

VISIÓN

Ser una empresa líder en su ramo, que se adecúe oportunamente a las necesidades cambiantes del mercado, maximizando las expectativas de cada uno de nuestros grupos de interés de una manera sostenible.

VALORES

Los valores que vivimos en JAVER nos apoyan a tomar decisiones para el bien común:



INTEGRIDAD

Somos consistentes con nuestros principios y valores, actuando con transparencia y honestidad.



PASIÓN

Hacemos de lo ordinario algo extraordinario, imprimiendo nuestro sello y ejecutando las cosas bien a la primera.



RESPECTO

Promovemos un ambiente de trabajo empresarial y positivo en el que se fomenta la empatía y la equidad.



SOSTENIBILIDAD

Gestionamos el uso eficiente de los recursos generando valor social, económico y ambiental a través del tiempo, detonando comunidades y marcando el rumbo de su desarrollo.



INNOVACIÓN

Evaluamos constantemente lo que hacemos, manteniendo apertura a ideas creativas que nos permitan ser ágiles en la adaptación al cambio y la toma de decisiones.



IDENTIDAD

Generamos un sentido de pertenencia y compromiso del talento humano a través del desarrollo de sus capacidades y aspiraciones, coordinando esfuerzos y talentos para alcanzar objetivos.



Código de Ética

Tenemos como objetivo establecer las pautas de comportamiento que esperamos de los consejeros, directivos, colaboradores, proveedores y contratistas; con el fin de sensibilizarlos de las responsabilidades e implicaciones que conlleva el trabajar y formar parte de JAVER.

Nuestro Código de Ética se encuentra disponible para todos nuestros grupos de interés a través de la página <https://www.javer.com.mx/codigo-de-etica>; así, cada uno de ellos comprenderá y firmará anualmente una declaración, donde indicará el pleno conocimiento y apego al mismo.

Como mecanismos de implementación y conocimiento del Código de Ética, contamos con algunas prácticas que promueven nuestra cultura de ética y valores. Se llevan a cabo diversas actividades sobre esta materia entre los colaboradores; y para todos los nuevos ingresos, en el curso de inducción, se aborda a detalle cada punto del Código de Ética.



Sistema de denuncias anónimas

GRI 205: 103-1, 103-2
102-17, 102-33, 102-34, 205-1

En JAVER, trabajamos diariamente en construir una empresa transparente y consistente con nuestros valores y principios éticos.

Contamos con un sistema de denuncias anónimas para que nuestros grupos de interés puedan reportar todo acto irregular o violación a los lineamientos contenidos en el Código de Ética y/o normativa aplicable interna o externa.

Este sistema es gestionado por un tercero que recibe las denuncias de manera personal y anónima, está abierto durante todo el año, las 24 horas del día, a través de los siguientes medios:

Las denuncias son tratadas con total confidencialidad por el Comité de Ética, órgano que se encarga de dar una resolución adecuada a los reportes recibidos.

En 2019 se recibieron 21 denuncias, de las cuales todas fueron atendidas y solucionadas. Los principales temas abordados fueron: hostigamiento a colaboradores, soborno y condiciones riesgosas de seguridad.

El incumplimiento de nuestro Código de Ética ya sea por desconocimiento, distracción o negligencia, da lugar a la aplicación de amonestaciones y sanciones administrativas, laborales y/o penales, según lo estipulado en el "Procedimiento Amonestaciones y Sanciones".

LÍNEA TELEFÓNICA
800 062 264

PÁGINA WEB
<https://www.lineadedenuncia.com/eticajaver/default.html>

E-MAIL
eticajaver@lineadedenuncia.com





Políticas

102-25

Durante el año trabajamos arduamente para crear y actualizar algunas políticas para continuar mejorando nuestros procesos y operaciones en relación con los ámbitos sociales y ambientales.

Política de Integridad

Además del Código de Ética y el sistema de denuncias anónimas, contamos con la Política de Integridad, instrumento enfocado en temas de anticorrupción dentro y fuera de la Empresa, con el fin de dar cumplimiento al Sistema Nacional Anticorrupción, así como a la Ley General de Responsabilidades Administrativas.

En ella, se abordan las acciones para evitar conflictos de interés, limitar las relaciones con entes públicos, funcionarios o exfuncionarios y dependencias gubernamentales, así como la capacitación del personal en temas de anticorrupción para formar colaboradores con valores y un fuerte sentido ético que se refleje en las operaciones que desempeñan a diario.

Política de Voluntariado

Se creó con el objetivo de establecer las responsabilidades y lineamientos a seguir por parte de los colaboradores e invitados que participen en las diferentes actividades, así como para la promoción y aplicación de los valores de la Compañía en beneficio de la comunidad y el medio ambiente.

Política de Donativos

Con esta nueva política establecemos los lineamientos a través de los cuales se llevará a cabo la entrega de donativos, la selección de causas a las cuales se destinarán los mismos, así como el control de la entrega, ya sean económicos o en especie.

Política de Seguridad Laboral

Se actualizó la política con el fin de incluir acciones para delimitar los espacios de trabajo en los fraccionamientos, como medida de seguridad para los colaboradores y las personas que transiten por el área.

Política de Prevención de Riesgos Psicosociales

Nos adherimos a la Norma Oficial Mexicana NOM-035-STPS-2018, que observa la identificación, análisis y prevención de los factores de riesgo psicosocial y promoción de un ambiente laboral favorable.

NUEVAS
POLÍTICAS
ESTABLECIDAS
EN 2019.

Política Ambiental

Actualizamos la política para incorporar las obligaciones ambientales de conformidad con las leyes aplicables por medio del "Sistema de Condicionantes Ambientales"; asimismo, incluimos nuestros programas: Arborizando nuestras Comunidades, Premio JAVER Sustentable y las iniciativas de Reciclaje.

Política de Seguridad de la Información

Se actualizaron diversos dominios para fortalecer las medidas de seguridad para la protección de información y datos que gestionamos. Además, incorporamos algunas especificaciones para la generación de una contraseña segura.

Procedimiento Asignación de Administración Vecinal

Creamos el esquema de administración de fraccionamientos, ya sea por medio del programa INFONAVIT Hipoteca con Servicios o por una Administración Externa, con el fin de asegurar la resiliencia de las comunidades y el mantenimiento del fraccionamiento en óptimas condiciones.

Lucha contra la corrupción

GRI 205: 103-1, 103-2, 103-3
102-25, 205-1, 205-2

La lucha contra la corrupción empieza en las acciones cotidianas, por lo que el apego permanente a la legalidad, la transparencia y la rendición de cuentas es de suma relevancia para JAVER.

Estamos convencidos de que, si se realizan las operaciones y procesos de manera correcta y justa, existen mayores beneficios para el bien común que permitirán que la Compañía continúe desarrollándose en un contexto competitivo y legal.

Rechazamos cualquier práctica de corrupción y promovemos entre nuestros colaboradores la cultura de la legalidad y ética a través de diversos esfuerzos, como capacitaciones y alianzas estratégicas con las Naciones Unidas y el Pacto Mundial, así como con Hagámoslo Bien y el Pacto de la Legalidad. De esta manera, creamos colaboradores comprometidos en la correcta consecución de sus funciones, mientras impactamos de manera exponencial en la creación de ciudadanos responsables.

Asimismo, hemos emitido el Manual de Políticas y Procedimientos de Prevención de

100%

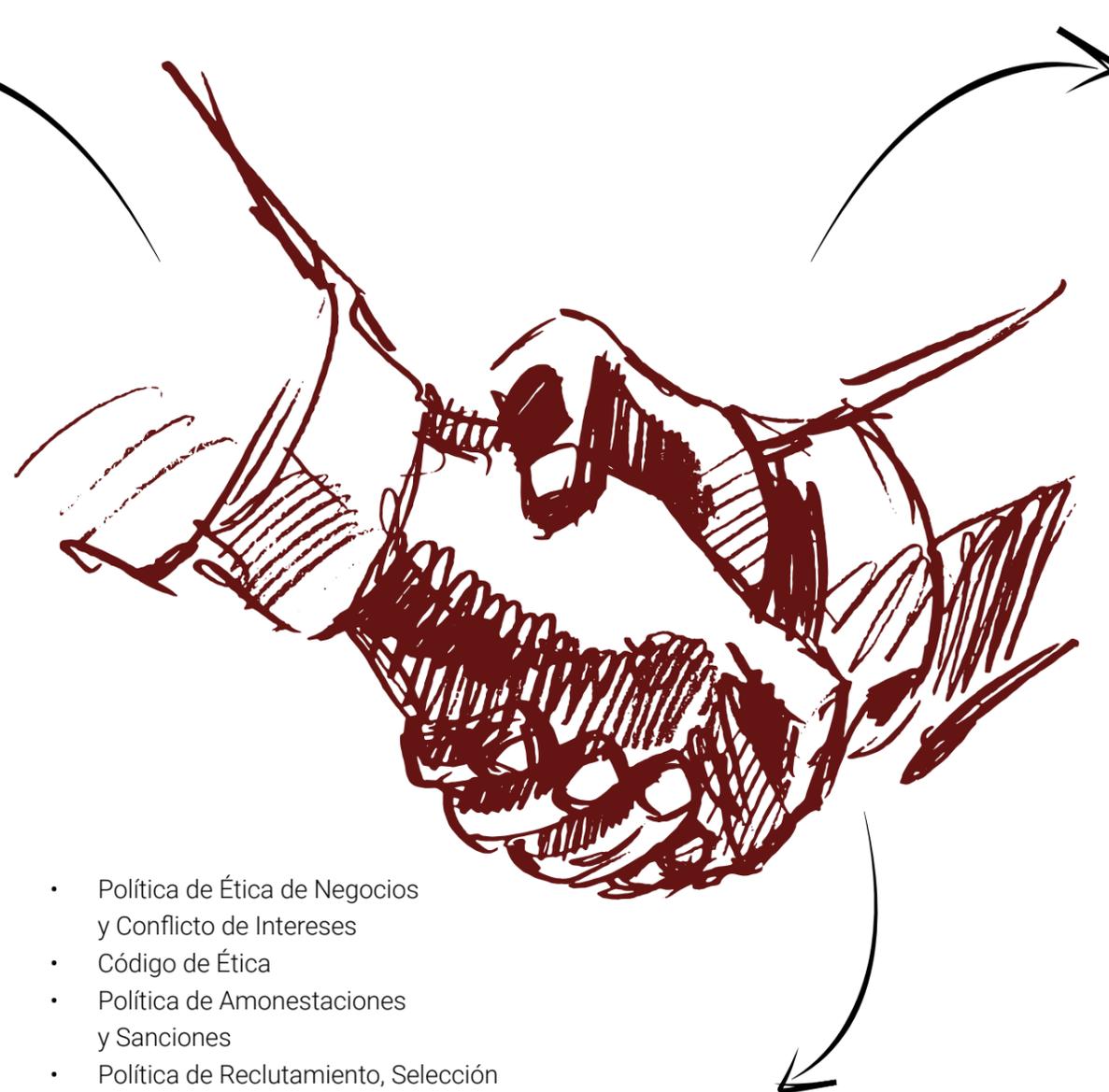
DE NUESTROS COLABORADORES TIENEN CONOCIMIENTO SOBRE EL CÓDIGO DE ÉTICA, Y LA POLÍTICA DE ÉTICA DE NEGOCIOS Y CONFLICTO DE INTERESES A NIVEL NACIONAL.

Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo, instrumento que establece las acciones estratégicas para evitar la corrupción, el soborno y otras operaciones ilícitas.

El manual tiene como objetivo prevenir y detectar aquellos actos, omisiones u operaciones que pudieran favorecer o cooperar de cualquier manera en la ejecución de delitos relacionados con las operaciones con recursos de procedencia ilícita y de financiamiento al terrorismo.

En adición, establece los lineamientos esenciales para el adecuado seguimiento de las operaciones, con el fin de procurar que se lleven a cabo dentro del marco legal y, de esta manera, prevenir y detectar oportunamente los delitos mencionados anteriormente.

Comprometidos con la ética y la legalidad, contamos con un Manual Anticorrupción conformado por cinco documentos y un sistema, instrumentos que abarcan distintos puntos para la lucha en contra de la corrupción dentro y fuera de JAVER; éstos son:



- Política de Ética de Negocios y Conflicto de Intereses
- Código de Ética
- Política de Amonestaciones y Sanciones
- Política de Reclutamiento, Selección y Alta de Personal
- Política de Administración del Catálogo de Proveedores
- Sistema de Confidencialidad de Denuncias Anónimas "Ética JAVER"

Dentro de la Política de Reclutamiento, Selección y Alta de Personal se estipula que los colaboradores, al ingresar a la Compañía, deben leer y firmar la Carta de Conocimiento y Aceptación del Código de Ética, así como la política de Ética de Negocios y Conflicto de Intereses para que conozcan los instrumentos desde un inicio.

100%

DE LOS MIEMBROS DE NUESTRO CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN TIENEN CONOCIMIENTO SOBRE EL MANUAL DE ANTICORRUPCIÓN Y TODAS LAS POLÍTICAS QUE LO CONFORMAN.

Por otro lado, en los casos de promoción interna a puestos de gerencia, así como contratación de personal nuevo en este tipo de puestos, es requisito que firmen la Notificación de Recepción y Entendimiento de la Política y Procedimiento de Operaciones con Valores de JAVER para personas con acceso a información restringida, con el fin de evitar la utilización de información privilegiada en su beneficio o de su dispersión.

De manera anual, llevamos a cabo una campaña para que todos los colaboradores firmen el Código de Ética con el propósito de que ratifiquen su compromiso con las directrices éticas que rigen la Compañía; lo mismo se realiza con nuestros proveedores, lo cual impacta positivamente en nuestra cadena de valor. También informamos y comunicamos a nuestros colaboradores, proveedores y clientes sobre el Sistema de Denuncias Anónimas de manera constante para reforzar la cultura de la legalidad.

Todas las políticas y procedimientos de JAVER se encuentran disponibles en nuestro portal interno, para que los colaboradores puedan acceder a ellos en cualquier momento y revisar su contenido.

100%

DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN HAN FIRMADO LA DECLARATORIA DEL CÓDIGO DE ÉTICA QUE LOS COMPROMETE A ESTAR INFORMADOS ACERCA DE TEMAS ÉTICOS.

Libre **competencia**

GRI 205, 206, 401, 403, 405, 406, 418:
103-1, 103-2, 103-3

De conformidad con nuestras alianzas con el Pacto Mundial y Hagámoslo Bien, así como con el marco legal, en JAVER promovemos la libre competencia y actuamos en concordancia con los preceptos que establece, evitando prácticas de deslealtad en el mercado y la industria.



EN JAVER
ALINEAMOS
NUESTRAS
OPERACIONES A
LA DECLARACIÓN
UNIVERSAL DE LOS
DERECHOS HUMANOS,
RESPECTANDO Y
RECONOCIENDO LA
DIGNIDAD DE LAS
PERSONAS, ASÍ COMO
SU LIBERTAD
Y PRIVACIDAD.



Derechos **humanos**

En JAVER, nos desempeñamos con estricto apego a la Declaración Universal de los Derechos Humanos, respetando y reconociendo la dignidad de las personas, así como su libertad y privacidad.

Las prácticas relacionadas con el respeto de los derechos humanos que efectuamos tienen su base en distintas políticas y procesos que abarcan temas sobre la no discriminación y la equidad de género. Adicionalmente, impulsan la cero tolerancia ante prácticas de corrupción, hostigamiento y acoso, la protección de los datos personales y confidenciales de nuestros grupos de interés, además de garantizar

la seguridad en los espacios de trabajo y un clima organizacional óptimo para nuestros colaboradores.

Asimismo, respetamos el derecho a los permisos parentales para madres y padres como dicta la ley. De igual manera, JAVER pone a disposición de las colaboradoras, una sala de lactancia, gratuita y ubicada en nuestro edificio corporativo, y ponemos a disposición de nuestros colaboradores y sus familias beneficios superiores a los establecidos por de ley para su crecimiento profesional, protección y seguridad, aunados a servicios que impactan de manera positiva su desarrollo integral.

Para nuestros proveedores y contratistas, uno de los requisitos iniciales para establecer una relación comercial con JAVER es la firma del Código de Ética, por medio del cual se comprometen a que sus operaciones estarán sujetas al respeto de los derechos humanos y de prácticas legales, acción que deben ratificar de manera anual.



Cultura de la **legalidad**

GRI 205, 206, 415: 103-1, 103-2, 103-3

Nuestro compromiso es operar de conformidad con la legislación aplicable y fomentar la legalidad entre nuestros grupos de interés. De esta manera, en JAVER hemos establecido una alianza estratégica con la asociación civil Hagámoslo Bien, con el objetivo de impulsar entre nuestros colaboradores las 10 acciones para proceder correctamente, entre las que destacan: Incentivar la operación y administración de nuestras organizaciones con altos estándares de ética profesional y con apego a la ley; conocer y respetar las normas actuando de manera coherente en todos los entornos de convivencia; rechazar, reprobado y denunciar todo acto de ilegalidad y corrupción en cualquier ámbito que se presente, entre otras.

Por otro lado, nuestros departamentos de Control Interno, Jurídico y Fiscal, así como

nuestra figura de cumplimiento normativo son los pilares para asegurar que nuestras operaciones se rijan por la legislación mexicana, aplicable y vigente. Específicamente, nuestra figura de cumplimiento normativo es quien tiene como responsabilidad detectar cambios en las regulaciones aplicables a nivel federal, estatal y municipal de acuerdo con nuestra presencia geográfica y nuestra industria, así como de informar sobre la publicación de nuevas leyes, disposiciones o reglamentos que debamos cumplir, con la finalidad de comunicar en tiempo y forma a los diferentes departamentos involucrados, y de esta manera prevenir riesgos de manera oportuna. Asimismo, fortalece nuestro gobierno corporativo y, por ende, los lazos de confianza con nuestros grupos de interés, al ser una Compañía alineada a los estándares nacionales e internacionales en materia de cumplimiento regulatorio.



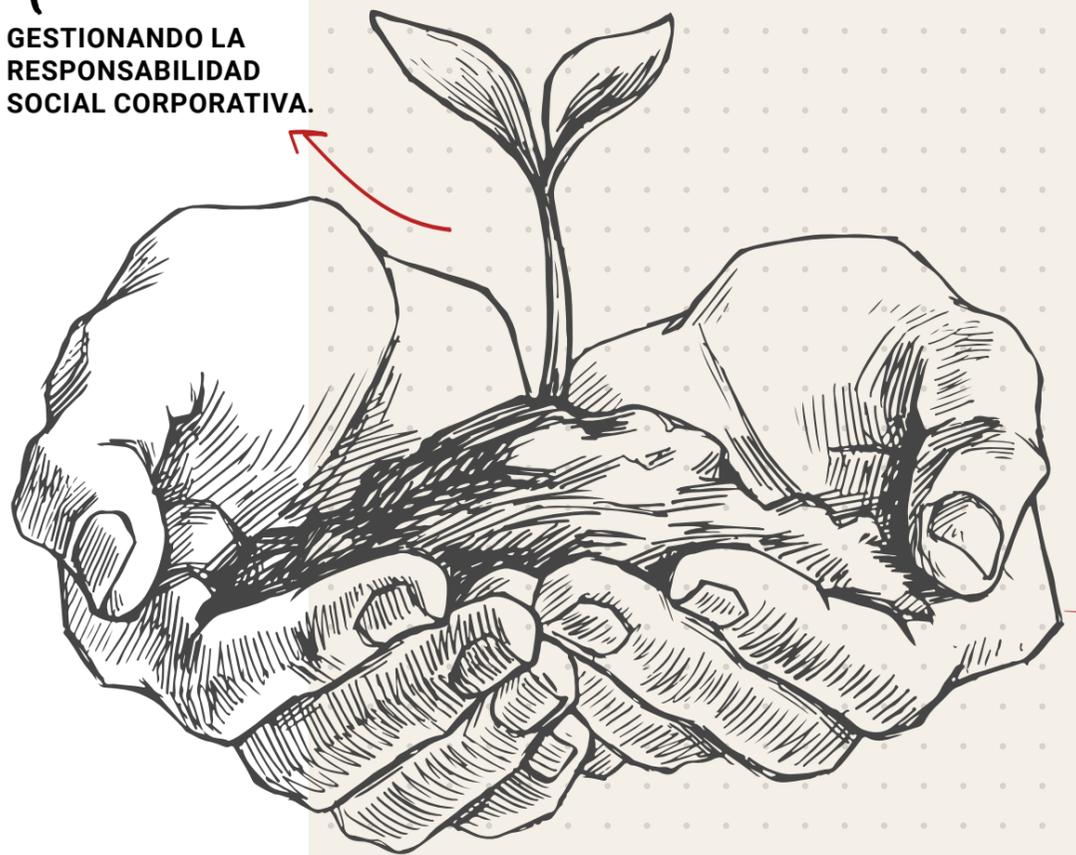
HAGAMOSLO bien
Para que te vaya



BASE DE LA GESTIÓN DE LA RSC EN JAVÉR.

GESTIÓN DE LA RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

4 AÑOS
GESTIONANDO LA RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA.



NUESTROS PROYECTOS ESTÁN ENFOCADOS EN GARANTIZAR LA CONTINUIDAD DE NUESTRAS OPERACIONES.

En JAVÉR, tenemos la firme convicción de que los proyectos de responsabilidad social corporativa son fundamentales para garantizar la continuidad de nuestra estrategia por tres razones principales: la obligación moral que representa, la viabilidad de la aprobación continua para operar por parte de nuestras comunidades y el mejoramiento en la relación con nuestros grupos de interés.

Hemos comprendido que, en el corto plazo, estas iniciativas representan una inversión, ya que definitivamente implican la mejora continua en algunos aspectos de nuestras operaciones. Sin embargo, en el largo plazo, generarán valor para nuestros grupos de interés.



102-42

Contamos con tres herramientas principales:

- El desarrollo de instrumentos de gestión de la responsabilidad social, lo que nos ha llevado a determinar de manera certera nuestros objetivos y los impactos de nuestras acciones.
- La identificación de nuestros grupos de interés más significativos, identificando las acciones a implementar, de conformidad con el grado de interacción e impacto.
- El desarrollo de programas insignia, cuyo éxito garantiza su continuidad, ratificando el objetivo de la sostenibilidad: la perdurabilidad de los programas y su adopción por parte de las comunidades.

No podemos dejar de lado el tema de la construcción de relaciones de reciprocidad, refiriéndonos al aporte que realizan nuestros grupos de interés a JAVER y las acciones que ejecutamos para retribuirlo.

EN JAVER
SABEMOS QUE LA
GESTIÓN DE LA
RESPONSABILIDAD
SOCIAL
CORPORATIVA Y LA
MEJORA CONTINUA
SON FACTORES
CLAVE EN LA
PERMANENCIA DE
LAS OPERACIONES.

En resumen, la Responsabilidad Social Corporativa para nosotros consta de:

- Saber a quién dirigir nuestros programas.
- Determinar cuáles son nuestras responsabilidades hacia las comunidades y cumplirlas.
- Comunicarles nuestro compromiso con ellos.
- Medir la efectividad de las acciones.
- Evaluar los resultados para establecer nuevos objetivos.
- Incorporar los objetivos al modelo de responsabilidad social corporativa como práctica de mejora continua.

Todo lo anterior está englobado en un sistema de gestión efectivo que nos ayuda a que los proyectos sean sostenibles. Así, nuestra aspiración para 2020 es alcanzar los nuevos objetivos derivados de los resultados del ejercicio 2019 y, con ello, reiterar el sistema de mejora continua.



Grupos de interés

102-33. 102-34. 102-40. 102-42. 102-43. 102-44

Nuestro propósito es crear valor sustentable y de largo plazo para nuestros grupos de interés, es por ello que nuestras operaciones se caracterizan por acciones responsables, sustentables y encauzadas hacia la creación de valor.



ENCAUZAMOS
NUESTRAS
OPERACIONES
DE MANERA
RESPONSABLE
HACIA LA
CREACIÓN
DE VALOR
SUSTENTABLE.

A continuación, mostramos nuestro compromiso con cada grupo de interés:

- **COLABORADORES:** Ser una de las mejores empresas para trabajar en el país, ofreciendo oportunidades de desarrollo y beneficios mayores a los de la ley, brindando un ambiente laboral óptimo, sano y seguro.
- **CLIENTES:** Representar la mejor opción para la adquisición de su hogar o patrimonio, ofreciendo un producto de calidad, basado en sus necesidades y brindándoles siempre la mejor atención.
- **COMUNIDAD:** Ser agentes de cambio, líderes sociales y ambientales, realizando proyectos que fortalezcan el tejido social.
- **ACCIONISTAS:** Mantener la rentabilidad en niveles óptimos para generar un retorno atractivo sobre el capital invertido a largo plazo, por medio de una eficiente administración del capital

de trabajo, generación de flujo libre de efectivo, y desarrollando proyectos que cumplan con los estándares mínimos de rentabilidad.

- **MEDIO AMBIENTE:** Ser responsables con el cuidado y protección del medio ambiente; al tener clara la ejecución de nuestras operaciones, buscamos siempre la mejor manera de mitigar o compensar el impacto.
- **GOBIERNO:** Cumplir con todas las legislaciones aplicables para el desarrollo de nuestros proyectos y mantener un monitoreo constante de los cambios en las mismas.
- **PROVEEDORES:** Establecer relaciones de largo plazo y de beneficio mutuo, compartiendo nuestras mejores prácticas comerciales, basadas en altos estándares éticos y de transparencia.



NIVEL DE INTERACCIÓN

- CONSTANTE
- MENSUAL
- TRIMESTRAL
- ANUAL
- ÚNICO

GRUPO DE INTERÉS

GRUPO DE INTERÉS	NI	MEDIOS DE INTERACCIÓN	TEMA DE INTERÉS	DEPARTAMENTO RELACIONADO	NIVEL DEL GDI
ACCIONISTAS	●	Reporte Anual Página inversionistas Conferencias trimestrales Asamblea anual de accionistas Correos Bolsa Mexicana de Valores	<ul style="list-style-type: none"> Resultados operativos y financieros de la Compañía Avances sobre los proyectos Seguimiento de la guía de resultados anual Eventos relevantes de la industria 	<ul style="list-style-type: none"> Dirección de Planeación, Relación con Inversionistas y Responsabilidad Corporativa Dirección de Administración y Finanzas Dirección General 	Socios Estratégicos
COMUNIDAD	●	Eventos Redes sociales Informe Anual Integrado Centros Comunitarios	<ul style="list-style-type: none"> Actividades Proyectos Donaciones 	<ul style="list-style-type: none"> Dirección de Planeación, Relación con Inversionistas y Responsabilidad Corporativa 	Directos
CLIENTES	●	Oficinas de Venta Publicidad digital Medios tradicionales (televisión, radio y prensa) Publicidad <i>offline</i> Programa Colaborador Recomienda y gana Manual de vivienda Correos <i>Call-center</i> Atención personal Redes sociales (Facebook, Instagram y WhatsApp Business)	<ul style="list-style-type: none"> Asesoramiento de venta Costo de la vivienda Ubicación del fraccionamiento Distribución y equipamiento Tiempo de entrega Garantías Servicios 	<ul style="list-style-type: none"> Dirección Comercial Dirección de Operaciones 	Directos
COLABORADORES	●	Portal Javier Comunicados internos InfoJaver Informe Anual Integrado LinkedIn Eventos Yammer Voluntariado Anual Correos Interacción personal	<ul style="list-style-type: none"> Desarrollo profesional Capacitaciones Sentido de pertenencia Cultura organizacional Reconocimientos Responsabilidad Social Corporativa 	<ul style="list-style-type: none"> Dirección de Recursos Humanos 	Directos
MEDIO AMBIENTE	●	Desarrollos Dependencias gubernamentales regulatorias Programas ambientales Sistemas de gestión	<ul style="list-style-type: none"> Impacto ambiental generado Compensación de impactos Cuidado del medio ambiente Cumplimiento legal en materia ambiental 	<ul style="list-style-type: none"> Dirección Jurídico Dirección de Planeación, Relación con Inversionistas y Responsabilidad Corporativa Dirección de Operaciones 	Directos
PROVEEDORES	●	Portal Proveedores Correos WhatsApp Licitación	<ul style="list-style-type: none"> Calidad de productos Precios Garantías 	<ul style="list-style-type: none"> Dirección de Operaciones 	Socios Estratégicos
GOBIERNO Y DEPENDENCIAS GUBERNAMENTALES	●	Atención personal Correos Cámaras Páginas web	<ul style="list-style-type: none"> Cumplimiento de leyes, normas y reglamentos Gestión de trámites y obtención de permisos 	<ul style="list-style-type: none"> Dirección Jurídico Dirección de Operaciones 	Aliados

Materialidad

102-21. 102-33. 102-34. 102-43. 102-44

En JAVER, sabemos que la Responsabilidad Social tiene que ver con la implementación de una gestión responsable, ética y de cumplimiento, por lo que en 2019 realizamos una actualización de nuestro estudio de materialidad, con la finalidad de fortalecer nuestra estrategia, atendiendo de manera óptima y focalizada los asuntos más relevantes de la Compañía.

Este estudio estuvo conformado por dos etapas:

1. Análisis de tres factores de riesgo: madurez del sector, riesgo sectorial y riesgo social.
2. Diálogo con los grupos de interés que resultaron prioritarios en el estudio complementario que realizamos –Accionistas, Clientes y Colaboradores–. El diálogo se llevó a cabo a través de una encuesta electrónica integrada por dos secciones:

- Preguntas que permitieron conocer la opinión de los grupos de interés, así como el contexto en el que se desarrolla su relación con el Grupo en términos cualitativos.
- Preguntas que posibilitaron la evaluación cuantitativa de los temas relevantes resultantes de la primera etapa del estudio.

Los resultados del diálogo se muestran a continuación:

ACCIONISTAS

100%

de los accionistas encuestados considera importante que JAVER comunique sus avances en materia económica, social y ambiental a este grupo de interés, pues son temas clave en el proceso de evaluación para invertir en una compañía y en su desarrollo.

COLABORADORES

60%

de los colaboradores considera que la capacitación constante es la práctica laboral de mayor relevancia en la Compañía, pues permite la mejora continua en el desempeño y la productividad, generando valor para el alcance de los objetivos individuales y del negocio.



102-47

Las conclusiones del diálogo se integraron a los resultados de la primera fase del estudio. De esta manera, se obtuvieron los aspectos materiales expresados en la siguiente matriz:

CLIENTES

29%

de los clientes encuestados considera importante que la vivienda se encuentre en una zona segura y de fácil acceso al transporte para garantizar un ambiente sano, cómodo y de mayor movilidad.

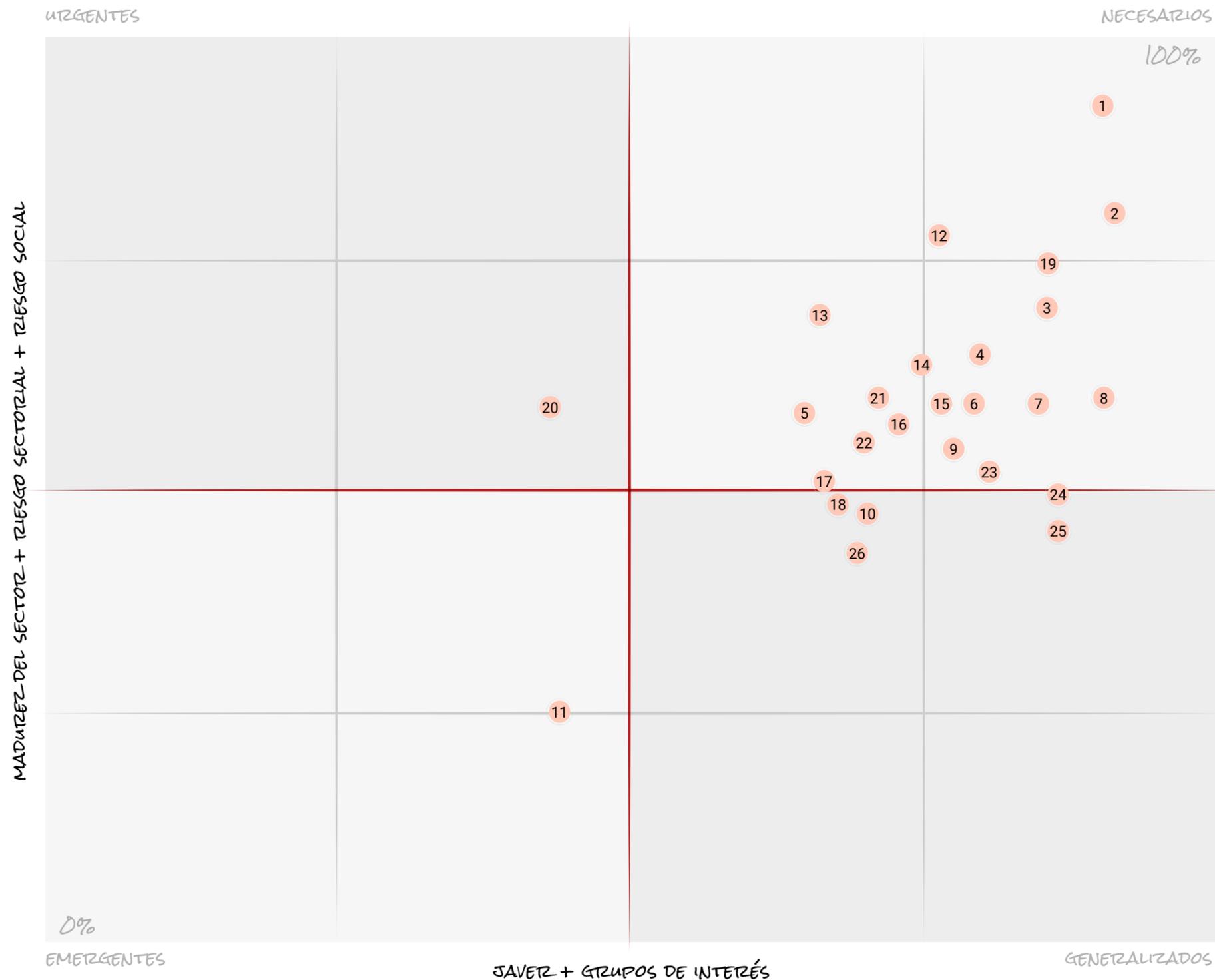
25%

de los clientes asegura que el tema de mayor relevancia es que la vivienda cumpla altos estándares de calidad.

23%

de los clientes encuestados conoce alguna acción desarrollada por JAVER en beneficio de las comunidades.

1. OPERACIONES
2. DESARROLLO DE PRODUCTOS
3. TEMAS FINANCIEROS
4. GESTIÓN DE RIESGOS
5. GESTIÓN DE LA MARCA
6. GESTIÓN DE RSC
7. ÉTICA E INTEGRIDAD
8. GESTIÓN RELACIONES CON CLIENTES
9. CORRUPCIÓN, SOBORNO Y TRANSPARENCIA
10. GOBIERNO CORPORATIVO
11. CIBERSEGURIDAD
12. POLÍTICAS AMBIENTALES
13. MATERIALES
14. ECOEFICIENCIA ENERGÉTICA
15. GESTIÓN DE RECURSOS HÍDRICOS
16. GESTIÓN DE RESIDUOS
17. BIODIVERSIDAD
18. CAMBIO CLIMÁTICO
19. SALUD Y SEGURIDAD
20. GESTIÓN TEMAS SOCIALES
21. DIVERSIDAD
22. IMPACTO SOCIAL
23. ATRACCIÓN DE TALENTO
24. DESARROLLO DE CAPITAL HUMANO
25. ESTÁNDARES CON PROVEEDORES
26. DERECHOS HUMANOS



Pacto Mundial y Objetivos de Desarrollo Sostenible

102-12

Nuestro sistema de gestión está soportado por estándares y metodologías vanguardistas en el tema. Por ello, formar parte del Pacto Mundial y contribuir a los Objetivos del Desarrollo Sostenible (ODS) nos ha impulsado a facilitar el proceso de mejora continua.

De esta manera, apoyamos los 10 Principios del Pacto Mundial y alineamos nuestras iniciativas a ellos:

DERECHOS HUMANOS

1. Apoyar y respetar la protección de los Derechos Humanos.
2. No ser cómplices en la vulneración de los Derechos Humanos.

ESTÁNDARES LABORALES

3. Apoyar la libertad de afiliación y la negociación colectiva.
4. Apoyar la eliminación de toda forma de trabajo forzoso o realizado bajo coacción.
5. Apoyar la erradicación del trabajo infantil.
6. Apoyar la abolición de las prácticas de discriminación.

MEDIO AMBIENTE

7. Mantener un enfoque preventivo que favorezca al medio ambiente.
8. Fomentar las iniciativas que promuevan una mayor responsabilidad ambiental.
9. Favorecer el desarrollo y la difusión de las tecnologías respetuosas con el medio ambiente.

ANTICORRUPCIÓN

10. Trabajar contra la corrupción en todas sus formas.

Asimismo, como parte del proceso de mejora permanente que nos caracteriza, en 2019 creamos una matriz de pertinencia de los ODS, distribuyéndolos en tres ejes: Pertinentes –prioritarios para JAVER–, Secundarios y Generales –aquéllos que no se encuentran directamente alineados a las estrategias de la Compañía, pero que son impactados indirectamente por alguno de los proyectos que impulsamos–. A continuación, los resultados:





Nuestras acciones:

GRI 203: 103-3
203-2

PERTINENTES

8 TRABAJO DECENTE Y CRECIMIENTO ECONÓMICO

- Desarrollamos la Política de Riesgos Psicosociales
- Reconocimiento anual de antigüedad
- Ferias de empleo en las comunidades

11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES

- Impulsamos el programa Hipoteca con Servicios del INFONAVIT
- Desarrollamos fraccionamientos sostenibles

12 PRODUCCIÓN Y CONSUMO RESPONSABLES

- Juegos y mobiliario con material reciclado
- Uso de moldes inactivos en lugar de cimbra de madera
- Todos los materiales cumplen con la normas mexicanas y estándares de calidad

13 ACCIÓN POR EL CLIMA

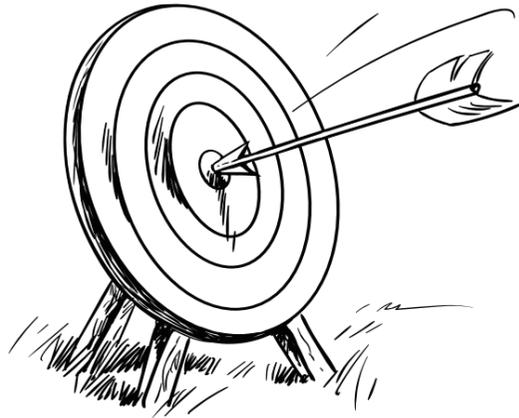
- Medición de emisiones totales
- Capacitación a colaboradores para disminuir Huella Ambiental
- Viveros y huertos urbanos en las comunidades

15 VIDA DE ECOSISTEMAS TERRESTRES

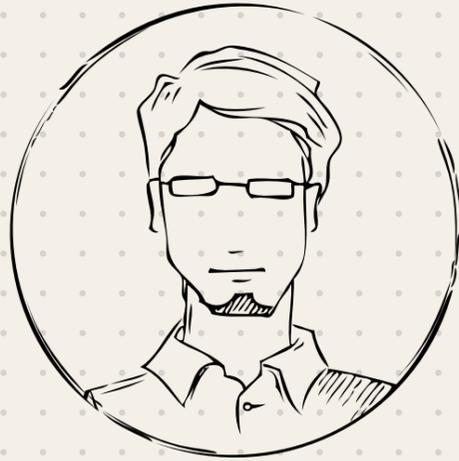
- Sistema de Cumplimiento de Condicionantes Ambientales
- Programa Insignia "Arborizando nuestras comunidades"
- Germinación de árboles de la región
- Programa Insignia "Rescate de flora y fauna"

16 PAZ, JUSTICIA E INSTITUCIONES SÓLIDAS

- Firma anual del Código de Ética por colaboradores y proveedores
- Desarrollo de Análisis de Riesgos

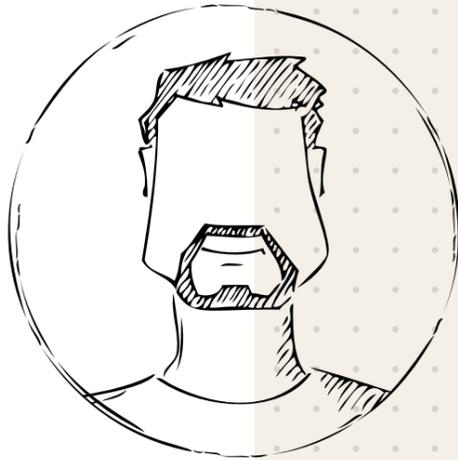


Para 2020, tenemos como propósito fortalecer los objetivos que tenemos identificados como prioritarios, para lo cual llevaremos a cabo diferentes proyectos, como Arborizando Nuestras Comunidades, por medio del cual contemplamos plantar más de 400 árboles, logrando así capturar más de 200 kg de CO₂ y sensibilizar a más de 400 voluntarios. Asimismo, comenzaremos a equipar con juegos y mobiliario urbano de material reciclado y reciclable, realizaremos ferias de empleo en los fraccionamientos de interés social y robusteceremos el sistema de gestión de materiales que corresponden a la operación de la construcción de vivienda, entre otras.



1,265
COLABORADORES

NOS ORGULLECEMOS DE CONTAR CON UNA PLANTILLA DIVERSA DE COLABORADORES; NOS CENTRAMOS EN LAS HABILIDADES Y CAPACIDADES COMO MARCA DISTINTIVA.



NUESTRO TALENTO

→ 36%

NUESTRA PRIORIDAD ES APOYAR EL DESARROLLO DE NUESTROS COLABORADORES Y AGREGAR VALOR A NUESTRO SERVICIO Y OPERACIONES.



→ 64%

Nuestros colaboradores son los actores principales en las operaciones de la Compañía. Creemos firmemente en el potencial de cada uno de los que forman parte del equipo JAVER, ya que, a través de la capacitación continua, el sentido de pertenencia, la lealtad y el deseo de superarse, se convierten en agentes de cambio con las competencias para superar obstáculos y cumplir sus metas.



Atracción y retención de talento

GRI 401: 103-1, 103-2, 103-3
102-7, 102-8, 401-1

Las herramientas que utilizamos para la atracción de talento en la Compañía incluyen el uso de bolsas de trabajo masivas para las posiciones operativas, así como el sitio de carrera en línea para las posiciones administrativas y estratégicas. Asimismo, hacemos uso de las redes sociales para la publicación de vacantes, bolsas de empleo de universidades y otras plataformas de empleo.

En adición, como parte de nuestra estrategia, ofrecemos a nuestros colaboradores un excelente ambiente de trabajo, fundamentado en las mejores prácticas y procesos de recursos humanos, así como a esquemas de remuneración competitivos.

La obtención del distintivo Great Place To Work México (GPTW) nos avala por tercer año consecutivo, reconociendo nuestra estrategia integral para garantizar un ambiente laboral favorable para nuestros colaboradores, lo cual nos hace una de las mejores empresas para trabajar en México.

EN 2019
23.3% DE
LAS VACANTES
FUERON
CUBIERTAS POR
CANDIDATOS
INTERNOS!

1,265

COLABORADORES EN PLANTILLA
AL CIERRE DE 2019¹.

331

NUEVAS CONTRATACIONES¹.

437

COLABORADORES EXTERNOS
AL CIERRE DE 2019².

\$2,908 PESOS,

COSTO PROMEDIO ANUAL DE
CONTRATACIÓN POR COLABORADOR³.



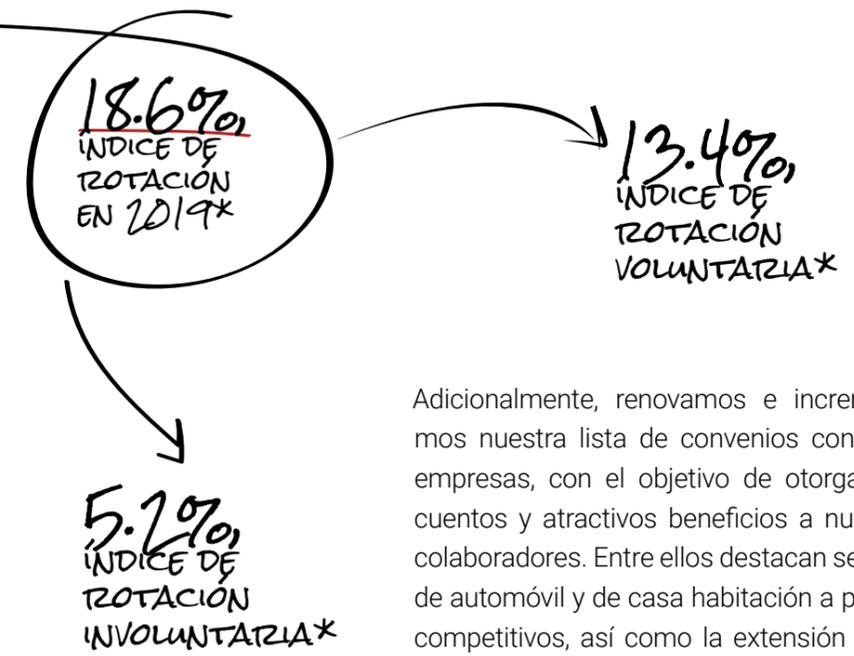
1 CONSIDERA A LOS COLABORADORES DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS JAVIER S.A. DE C.V. (SAJ) Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS JAVIER S.A. DE C.V. (CVJ).

2 CONSIDERA A LOS COLABORADORES DE OUTSOURCING (PERSONAL DE VENTAS).

3 CONSIDERA A LOS COLABORADORES DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS JAVIER S.A. DE C.V. (SAJ), CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS JAVIER S.A. DE C.V. (CVJ) Y OUTSOURCING.

PROMOVEMOS EL DESARROLLO INTEGRAL DE NUESTROS COLABORADORES.

RESPETAMOS LOS DERECHOS HUMANOS E IMPULSAMOS LA IGUALDAD DE OPORTUNIDADES.



Adicionalmente, renovamos e incrementamos nuestra lista de convenios con otras empresas, con el objetivo de otorgar descuentos y atractivos beneficios a nuestros colaboradores. Entre ellos destacan seguros de automóvil y de casa habitación a precios competitivos, así como la extensión de póliza de seguro de gastos médicos mayores.

Contamos con un plan de sucesión, cuyo objetivo es gestionar el talento para que nuestros mismos colaboradores crezcan dentro de la Compañía. Este plan se compone de cuatro etapas:

- Planeación y evaluación: revisamos a profundidad los perfiles de los colaboradores para conocer sus evaluaciones de competencias y de desempeño, así como su trayectoria en JAVER.
- Revisión de talento: llevamos a cabo sesiones con los líderes de las unidades de negocio y las diferentes áreas para identificar los puestos clave y las cartas de reemplazo.
- Calibración: consiste en la identificación de indicadores de talento, así como las acciones de desarrollo y los planes de capacitación para nuestros colaboradores.
- Ejecución: Con base en los hallazgos de las fases anteriores, ponemos en marcha los planes y las líneas de acción para el plan de sucesión.

401-1

Ofrecemos a nuestro equipo una gran variedad de beneficios –algunos de ellos, extensivos para sus familias–, soportados en análisis y estudios de mercado, relacionados con el desarrollo profesional, dominio de idiomas, servicios de salud, planes de ahorro, pensiones, entre otros. Asimismo, contamos con políticas de compensaciones, bono por productividad a corto plazo, plan de acciones para los niveles directivos y gerenciales, que se otorgan de acuerdo con el cumplimiento de metas individuales, de sus unidades de negocio y de los resultados de la Compañía.

En JAVER reconocemos el esfuerzo y compromiso de nuestros colaboradores de diferentes maneras. Algunas de ellas son: el premio de asistencia, el reconocimiento a la lealtad –otorgado a los empleados por el

cumplimiento de cada cinco años de labor en la Compañía– y realizando el Evento Orgullo JAVER, el cual recompensa el esfuerzo de los asesores de venta destacados.

La estrategia de JAVER para 2020 es consolidar a nuestra Compañía como empleadora y generadora de fuentes de trabajo, por medio de un nuevo sitio de carrera y redes sociales, mejorando nuestro posicionamiento como uno de los mejores lugares para trabajar.

En términos de retención de talento, fortaleceremos los procesos de planeación, desarrollo de los colaboradores y trayectorias de carrera, además de continuar promoviendo la participación en los beneficios y prestaciones superiores opcionales, como el plan de pensiones y la caja de ahorro.



* CONSIDERA A LOS COLABORADORES DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS JAVER SA DE CV. (SAS) Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS JAVER SA DE CV. (CVS).

Diversidad e igualdad de oportunidades

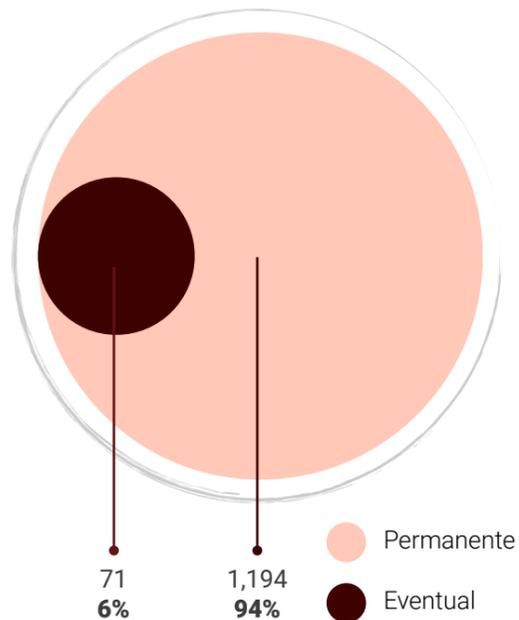
GRI 405: 103-1, 103-2, 103-3
405-1

Es a través de la diversidad de nuestro equipo que es posible la generación de ideas y estrategias innovadoras para el cumplimiento de metas y la superación de desafíos y obstáculos emergentes de la industria. La riqueza de la diversidad de generaciones, género y procedencia permite observar los desafíos desde diferentes puntos de vista, dando como resultado propuestas integrales para la resolución de problemáticas.

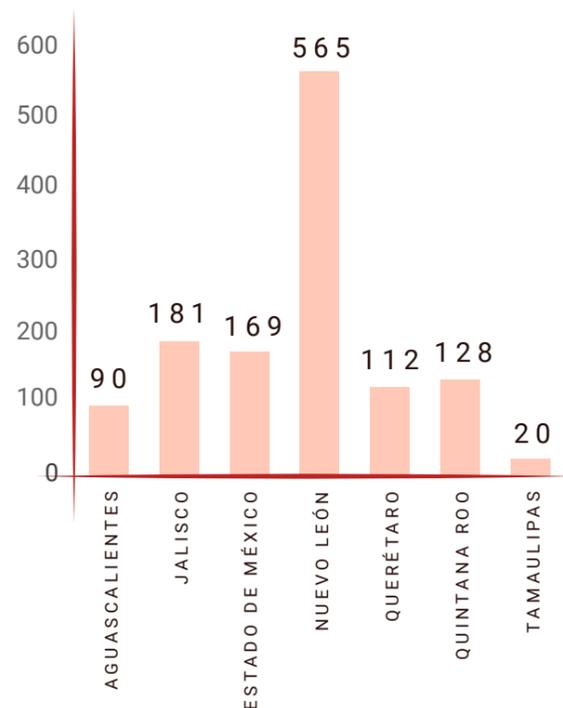
Promovemos la diversidad e igualdad de oportunidades entre nuestros colaboradores por medio de campañas masivas de sensibilización a través de cápsulas informativas periódicas vía correo electrónico.

13%
DE LOS PUESTOS DIRECTIVOS DE JAVER SON DESEMPEÑADOS POR MUJERES.

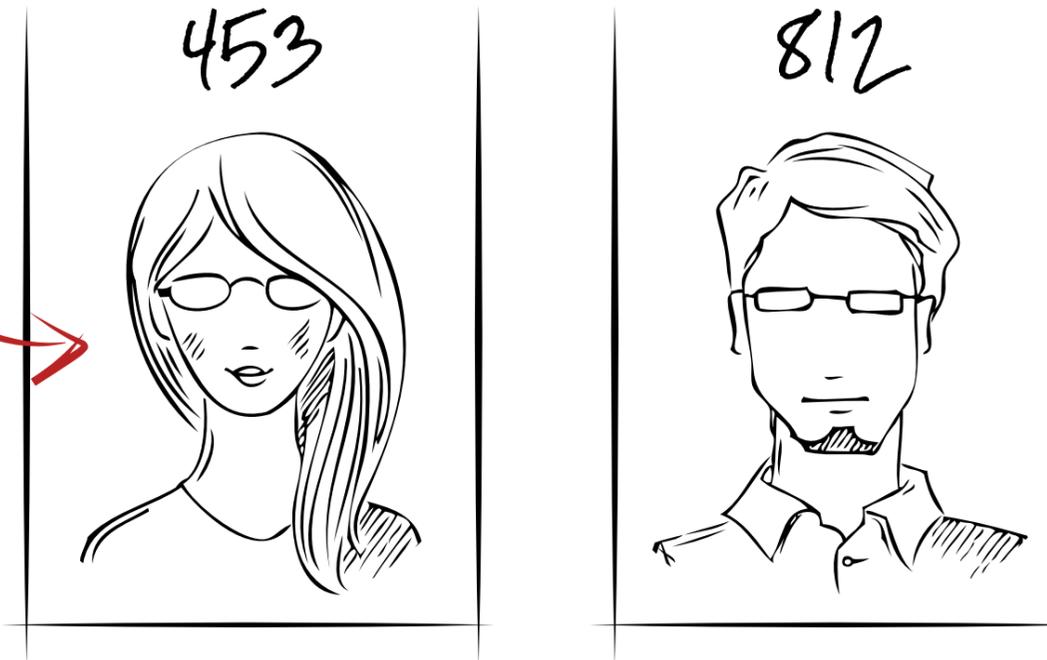
DESGLOSE DE PLANTILLA POR TIPO DE CONTRATO¹



DESGLOSE DE PLANTILLA POR REGIÓN¹



DESGLOSE DE PLANTILLA POR GÉNERO¹



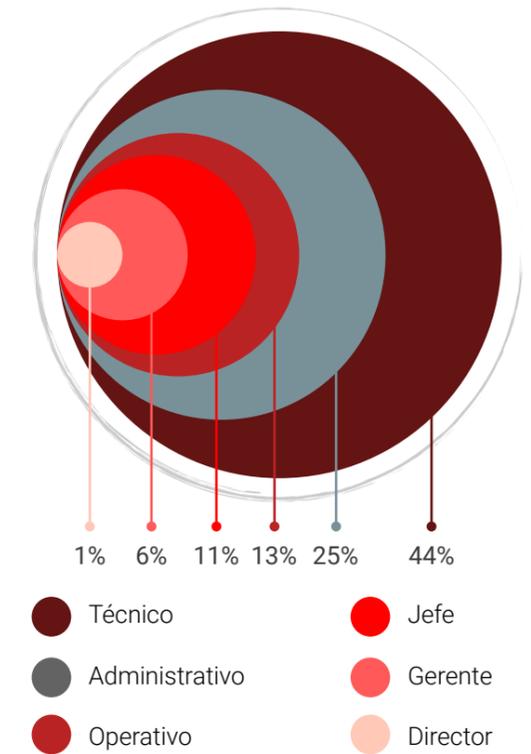
58%
DE LA FUERZA DE VENTAS ESTÁ CONFORMADO POR MUJERES².

35%
DE LOS CARGOS DE LÍDERES DE VENTAS ESTÁN OCUPADOS POR MUJERES².

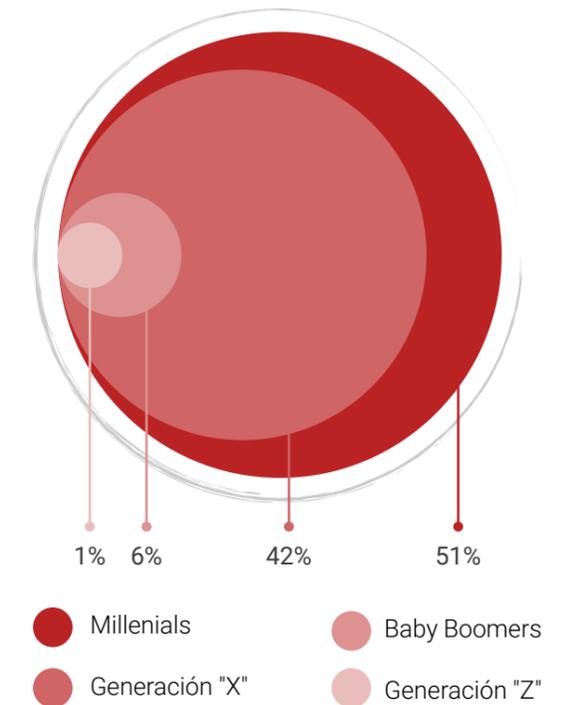
¹ DATOS CALCULADOS CON BASE EN LOS 1,265 COLABORADORES DE LA PLANTILLA.

² DATOS CALCULADOS CON BASE EN LOS 437 COLABORADORES POR MEDIO DE OUTSOURCING.

COMPOSICIÓN DE LA PLANTILLA POR CATEGORÍA LABORAL¹



COMPOSICIÓN DE LA PLANTILLA POR GENERACIONES¹



Desarrollo de talento

En JAVER, fortalecer las habilidades y aptitudes de nuestro capital humano es parte del desarrollo profesional de los colaboradores. Sabemos que la formación y preparación permanente de nuestro capital humano contribuye favorablemente al desempeño de sus actividades y de la mejora continua de nuestros procesos.

CAPACITACIÓN

- Plataforma de *e-learning* destinada a asesores para impulsar sus indicadores de ventas.
- Programa JAVER teams, *e-learning* dirigido a todos los colaboradores. Los contenidos incluyen las competencias organizacionales identificadas como áreas de oportunidad.
- Capacitación en competencias gerenciales.

624
COLABORADORES
CAPACITADOS EN
2019*.

En 2019, orientamos la inversión en capacitación al reforzamiento de competencias, por lo que no es posible establecer una estimación del retorno sobre la inversión. Sin embargo, considerando una escala cualitativa, los resultados fueron positivos a corto plazo y, una vez concluidas, se prospecta una mejora en los resultados de la evaluación de objetivos y competencias, y de la concerniente al clima organizacional.

7.81 HORAS
DE CAPACITACIÓN
POR COLABORADOR
IMPARTIDAS EN
EL AÑO*.



* NO INCLUDE OUTSOURCING

EVALUACIÓN DE DESEMPEÑO

La evaluación de desempeño es un proceso sistemático y periódico de estimación cuantitativa y cualitativa del grado de ejecución con el que los colaboradores desarrollan sus actividades y responsabilidades, con la expectativa de cumplir con los objetivos de los puestos que ocupan. Éstos son establecidos en función de los objetivos estratégicos de la organización y se permean a través de todos los niveles jerárquicos.

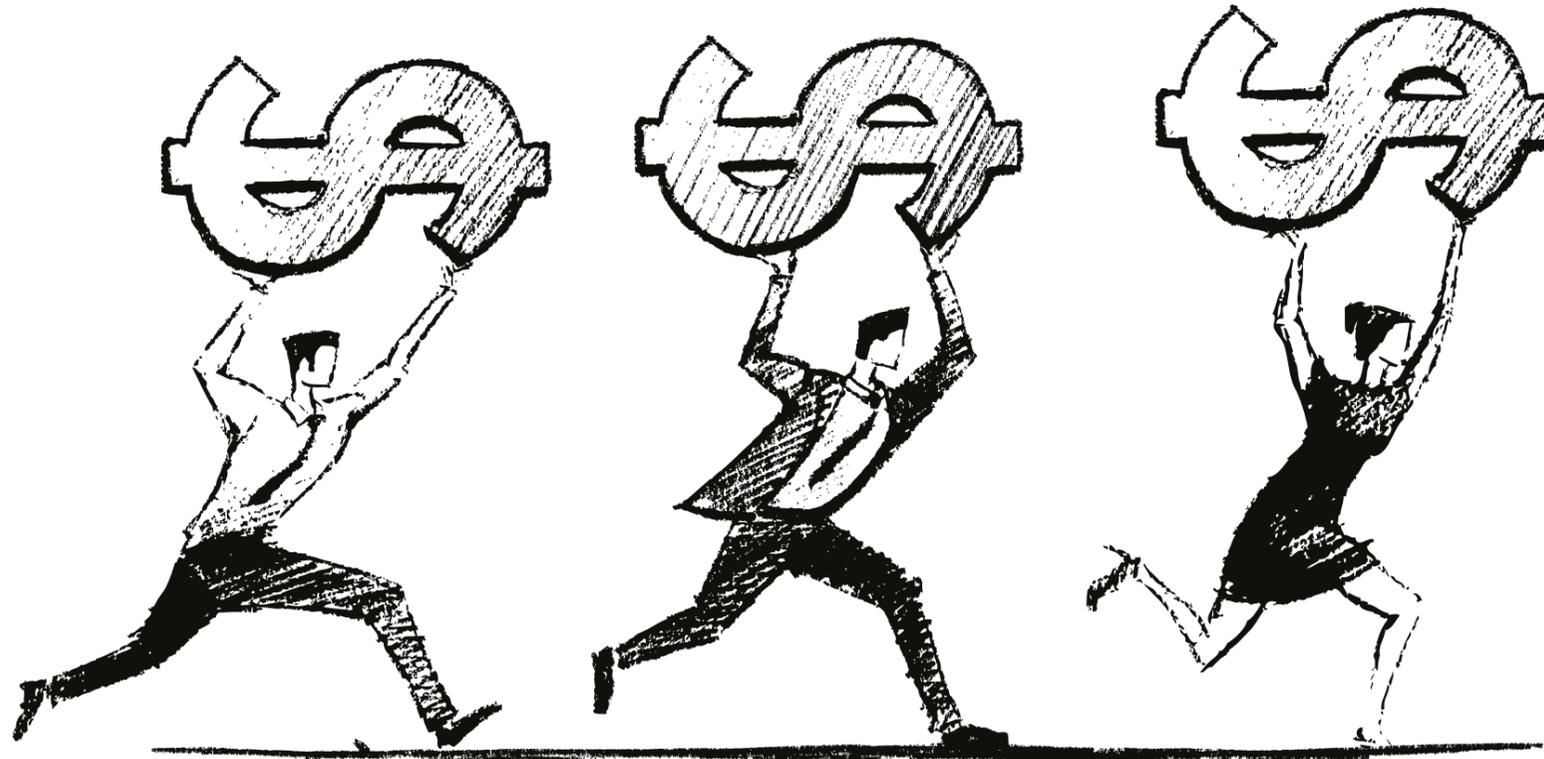
Cada colaborador determina entre tres y cinco objetivos que impacten en los resultados organizacionales, en concordancia con su área de responsabilidad.

AL CIERRE DE 2019,
EL DESEMPEÑO DE
790 COLABORADORES
HABÍA SIDO EVALUADO
CON BASE EN ESTA
METODOLOGÍA; LO
QUE SIGNIFICA QUE
EL 100% DE LA
PLANTILLA EVALUADA
BAJO ESTE ESQUEMA
PASÓ POR EL PROCESO.



Calidad de vida

GRI 401, 405: 103-2, 103-3
201-3, 401-2, 405-2



CONTRIBUIMOS AL BIENESTAR INTEGRAL DE NUESTRO EQUIPO.

SALARIOS Y PRESTACIONES

En JAVER, todos los colaboradores cuentan con una retribución superior al salario mínimo como se muestra a continuación:

En JAVER, buscamos otorgar a nuestros colaboradores, salarios atractivos y competitivos con el fin de fortalecer la atracción y retención del capital humano, de acuerdo con los niveles de responsabilidad.

Asimismo, ofrecemos a nuestros colaboradores un bono de productividad anual, sujeto al desempeño individual y los resultados de la Compañía; de esta manera, creamos incentivos para incrementar la eficiencia y la satisfacción de todo el equipo. También para niveles directivos y gerenciales, se ofrece un plan de acciones que va ligado al cumplimiento de ciertas métricas financieras.

Los colaboradores que cuentan con una jornada laboral de tiempo completo son acreedores a diversos beneficios y prestaciones, con el objetivo de brindarles apoyos en los ámbitos económico, de salud y recreativo:

- Caja de ahorro
- Fondo de ahorro
- Plan de pensiones
- Seguro de vida
- Premio de asistencia
- Prima vacacional
- Aguinaldo
- Vales de despensa
- Seguro de gastos médicos mayores para los colaboradores y su familia directa —es decir, incluyendo al o la cónyuge e hijos que se encuentren estudiando—.

En JAVER nos distinguimos por impulsar la igualdad de oportunidades al no hacer distinción alguna en cuanto a razones de género, raza, religión, o edad.

Diferencias entre el salario de mujeres frente al de los hombres:

- Análisis de variación por puestos que tienen ocupantes hombres y mujeres: -0.03
- Análisis de variación por nivel que tienen ocupantes hombres y mujeres: 0.004

REGIÓN	PROPORCIÓN DEL SUELDO OTORGADO POR JAVER vs SALARIO MÍNIMO LOCAL
NUEVO LEÓN	6.92
JALISCO	4.48
ESTADO DE MÉXICO	4.48
QUERÉTARO	4.84
QUINTANA ROO	4.38
AGUASCALIENTES	3.98
TAMAULIPAS	3.14

EQUILIBRIO TRABAJO-FAMILIA

En JAVER, motivamos el equilibrio trabajo-familia de nuestros colaboradores, por lo que contamos con programas de bienestar, como el horario flexible, el cual permite a nuestro equipo elegir su horario de entrada y salida, dependiendo de sus necesidades y sus actividades dentro de la Empresa. Cumplimos con las disposiciones de la Ley Federal del Trabajo, adecuando espacios para lactarios.

Asimismo, evaluamos cada caso, otorgando permisos con goce de sueldo a los padres que así lo requieran. Además, contamos con convenios con guarderías para ofrecer precios preferenciales a nuestros colaboradores en instituciones cercanas a los centros de trabajo.

27 mujeres ejercieron su derecho a incapacidad por maternidad en el año; 25 de ellas se reincorporaron a sus labores al final del periodo de maternidad. Asimismo, dos hombres ejercieron su permiso parental por paternidad en 2019, mismo número que se reincorporó a sus labores al fin de la licencia.

CON LOS PROGRAMAS DE BIENESTAR, MOTIVAMOS EL EQUILIBRIO VIDA-TRABAJO.



SEGURIDAD Y SALUD OCUPACIONAL

Para nuestra industria, la seguridad y salud ocupacional es un tema fundamental, y es por ello que, con el objetivo de propiciar áreas de trabajo seguras, nos comprometemos con la capacitación de todo el personal en temas de seguridad laboral.

En caso de que nuestros colaboradores sufran algún incidente o percance, brindamos un seguro de gastos médicos mayores, así como con un seguro de vida para proteger su integridad y la de sus familias. Esto brinda tranquilidad financiera en caso de cualquier accidente, enfermedad o fallecimiento repentino.

Actualmente contamos con el Sistema de Seguridad, cuyo alcance es a nivel nacional y el cual establece que todos los empleados de Obra JAVER –Jardineros, Operadores, Coordinadores, Supervisores, Residentes, Superintendentes y Gerentes de Construcción– deben portar el equipo de protección personal; los requerimientos se encuentran descritos dentro de las áreas de trabajo en cada proyecto, así como también la delimitación de los espacios de construcción para minimizar incidentes.

Asimismo, exigimos a todos nuestros contratistas cumplir con el equipamiento de

seguridad del personal subcontratado, disposición que se encuentra establecida en el contrato jurídico con las recomendaciones de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social (STPS) y Protección Civil; en caso de detectar una falta, la dirección de operaciones es la responsable de determinar las acciones correctivas.

Adicionalmente, llevamos a cabo ocho auditorías técnicas en los fraccionamientos, incluyendo una prueba enfocada en la revisión del cumplimiento del equipo de seguridad en obra, colocación de andamios y saneamiento –baños móviles–, además

de identificar si existen menores de edad laborando en la construcción, entre otros.

De manera interna y a nivel nacional, en los equipos administrativos, de ventas y de obra, contamos con brigadistas, a quienes anualmente impartimos los cursos de:

- Primeros auxilios
- Combate contra incendios
- Búsqueda y rescate
- Evacuación

De manera anual llevamos a cabo la “Semana de la Salud” en todas las Unidades

de Negocio, esto con el objetivo de presentar diferentes temas de interés a nuestros colaboradores, así como de realizar chequeos generales.

En 2019, se tuvieron 2,488 días de incapacidad a nivel nacional, considerando a los colaboradores que se encontraban en situación de enfermedad, embarazo o sufrieron algún accidente laboral. Cabe señalar que no se tuvo ningún registro de defunción durante el año.

SATISFACCIÓN DE LOS COLABORADORES

Desde el año 2012, aplicamos encuestas de clima laboral, mismas que a partir de 2017 se realizan a través del Instituto *Great Place to Work* (GPTW). De esta manera, en 2019 obtuvimos por tercer año consecutivo la certificación otorgada por esta organización.

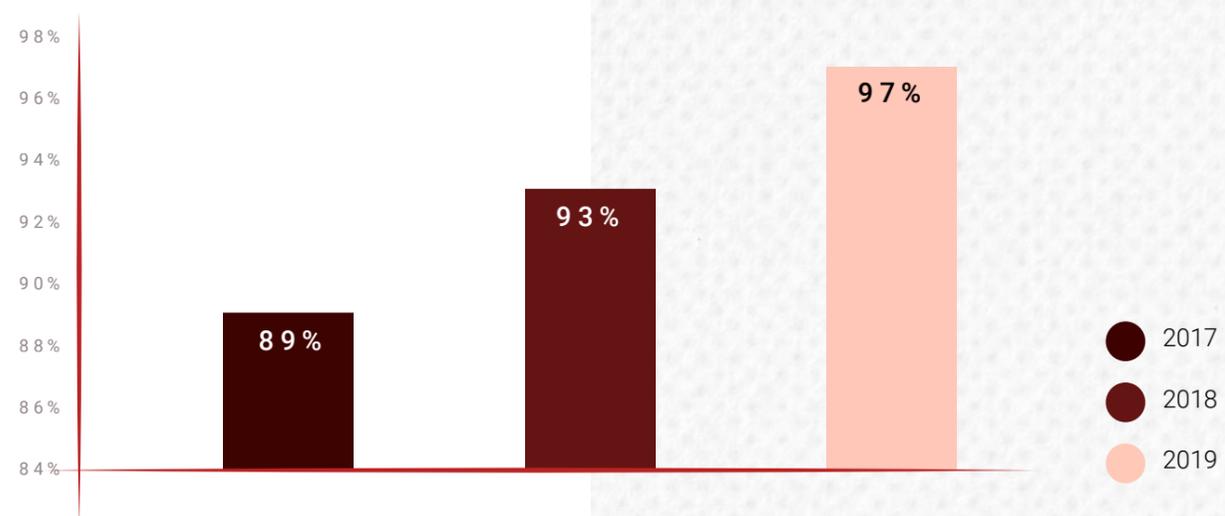
Los resultados finales son informados a toda nuestra organización y, con base en ellos, implementamos planes de acción para atender las áreas de oportunidad identificadas en cada una de las localidades.

LA ENCUESTA DE CLIMA LABORAL ES LLEVADA A CABO UNA VEZ AL AÑO, DE FORMA DIGITAL, ANÓNIMA Y CONFIDENCIAL.

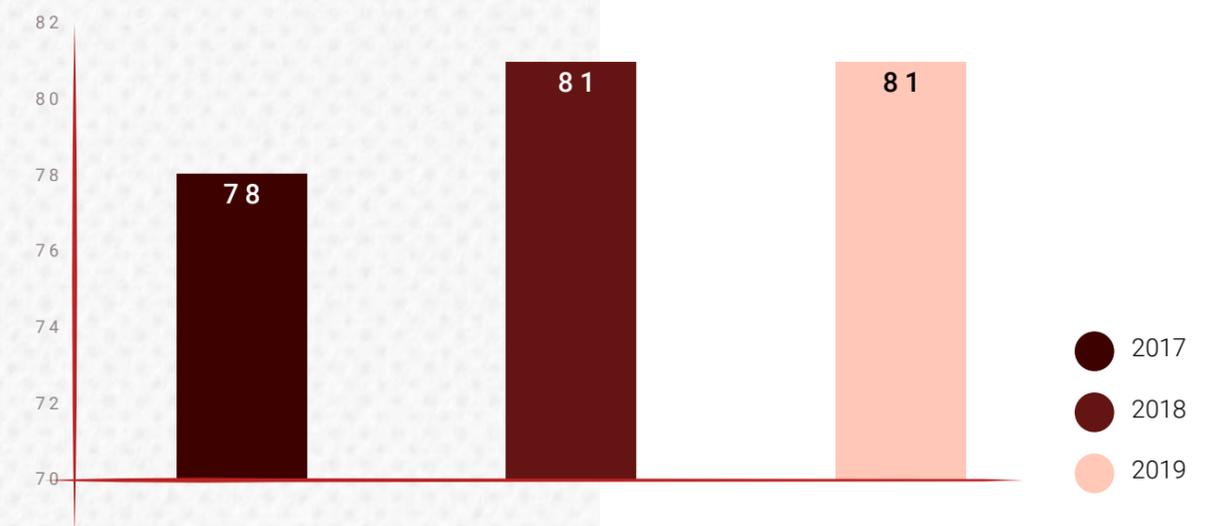
Con el propósito de contar con las opiniones de todo nuestro personal, desde 2017 hemos trabajado arduamente para lograr la participación de todos los colaboradores en la encuesta de satisfacción. Si bien, en ese ejercicio obtuvimos un 89% de participación, en 2019 logramos captar al 97% de nuestro capital humano. Como meta para los siguientes años nos hemos propuesto lograr el 100% de participación.

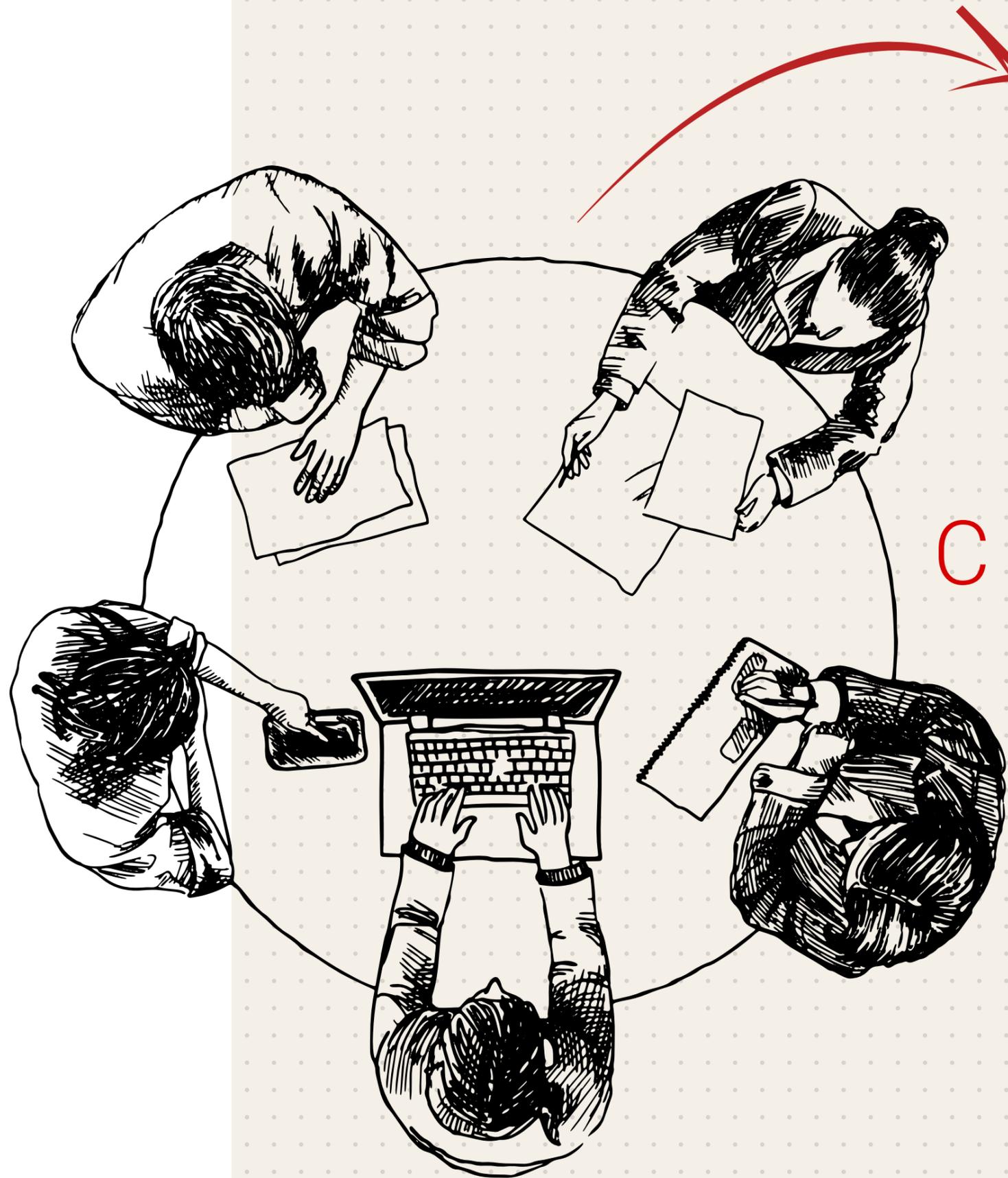
Los resultados obtenidos a partir de las encuestas de GPTW permitieron identificar el índice de confianza como se muestra a continuación:

HISTÓRICO DE PARTICIPACIÓN DE LOS COLABORADORES EN LA ENCUESTA DE CLIMA LABORAL GPTW



HISTÓRICO DEL ÍNDICE DE CONFIANZA GPTW



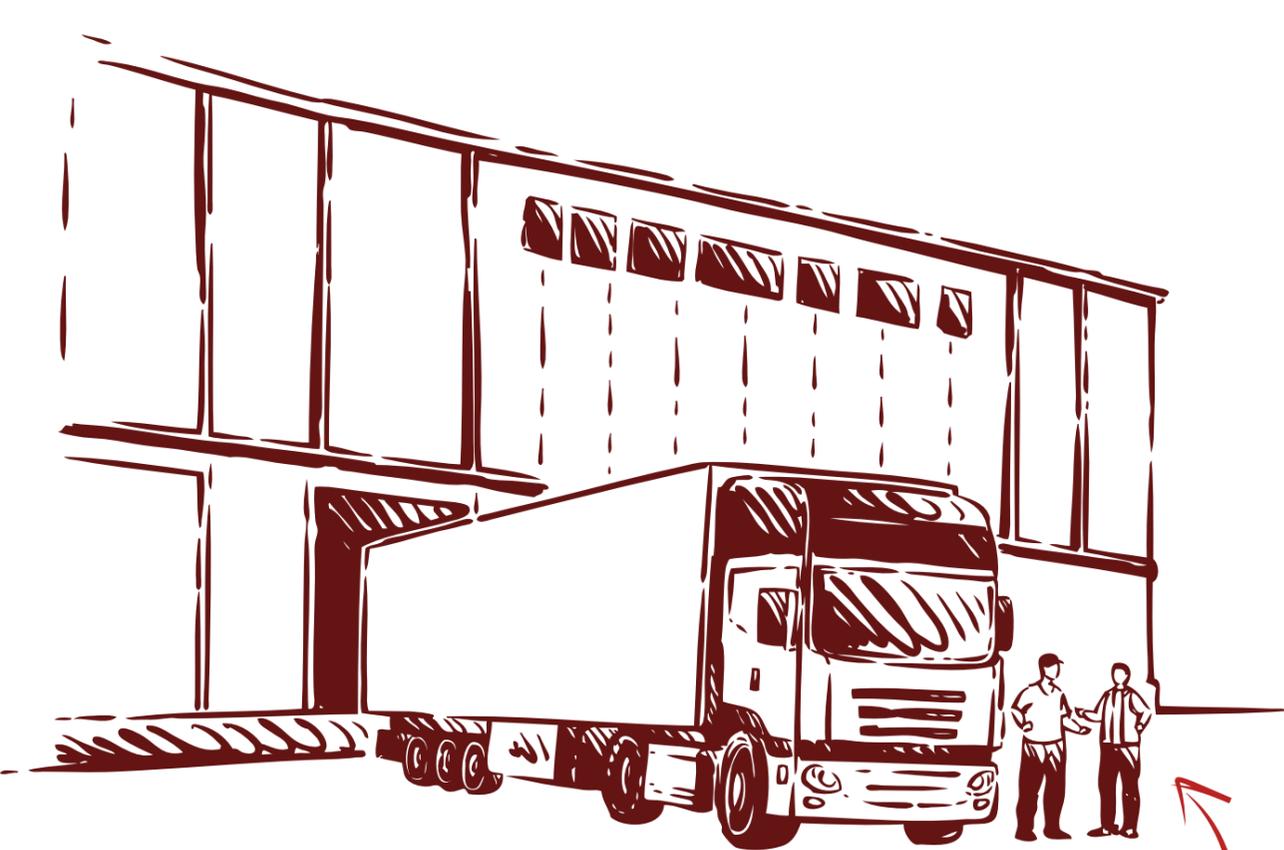


100%

DE LOS PROVEEDORES DE
SUMINISTRO DE MATERIALES
SON NACIONALES.

CADENA DE VALOR

La relación y comunicación que se tenga con nuestros grupos de interés es parte fundamental de nuestra operación y clave en el éxito de las mismas. Estamos conscientes que las buenas relaciones llevan a beneficios tanto para las partes involucradas como para la sociedad, el medio ambiente y la economía.



Proveedores

102-9. 102-10. 205-1

Los proveedores son un eslabón crítico en nuestra cadena de valor, por lo que los hemos identificado como socios estratégicos. En 2019, fortalecimos los medios de comunicación con ellos, desarrollando así un portal de proveedores por el cual agilizamos los procesos.

Contamos con dos procedimientos aplicables a los proveedores: el Procedimiento de Convenio con Proveedores y el Procedimiento de Administración del Catálogo de Proveedores. Aunado a ellos, todos los proveedores y contratistas deben firmar el Código de Ética de JAVER –el cual se encuentra público en nuestro portal corporativo– y ratificándolo año con año con la firma de la Carta de Compromiso, de tal forma que manifiestan la aceptación de incorporar a su cultura corporativa la conducta ética descrita en nuestro Código.

1,121
PROVEEDORES
DADOS DE ALTA
EN 2019

Una vez al año llevamos a cabo la licitación de proveedores, proceso en el que se realiza su evaluación y donde se consideran principalmente la calidad, la distribución del producto, su rendimiento y el precio. Una cuestión crítica es que los proveedores cumplan con la información requerida al darlos de alta, solicitando los datos faltantes como acción correctiva.



Cientes

GRI 417: 103-2

En JAVER, gestionamos las relaciones con nuestros clientes a través de tres etapas:

- Entrega de vivienda
- Atención a garantías
- Servicio al cliente

Asimismo, ponemos a disposición de los clientes diversas opciones para ponerse en contacto con nuestra área de atención al cliente. Estos medios son: la línea de *Call Center*, correo electrónico especializado y el apartado de atención a clientes en la página web pública de JAVER.

En adición, contamos con encuestas de satisfacción, dirigidas a los clientes que adquieren viviendas y tiene la finalidad de evaluar si el servicio se mantiene, se diluye o mejora a lo largo del tiempo, de acuerdo con la percepción de los clientes; los resul-



tados obtenidos posibilitan la implementación de acciones correctivas.

Aplicamos esta herramienta en tres fases: la primera de ellas se envía al entregar la vivienda; la segunda, tres meses después de la entrega; y, finalmente, un año después de la entrega. Esta encuesta evalúa la satisfacción del cliente en tres ámbitos:

- La atención
- El producto
- El nivel de recomendación que darían los clientes a terceros.

Innovación y tecnología

PROGRAMA SUMA MÁS

En JAVER, nos enorgullece contar con iniciativas que invitan y animan a los colaboradores de todas las áreas a nivel nacional a participar en la generación de proyectos innovadores. Tal es el caso del programa SUMA MÁS, el cual consiste en dar voz a todos nuestros colaboradores para expresar ideas que impulsen aspectos como ahorros, mejoras en procesos, optimización de recursos, innovación y cambio en nuestra Compañía. Las ideas pueden incursionar en todas las áreas de JAVER, por ejemplo: ope-

raciones, comercial, administración y sistemas, por mencionar algunas. El programa tiene alcance nacional y es permanente.

Las ideas aceptadas por su alto impacto y factibilidad son compensadas con diferentes beneficios para seguir incentivando la participación de los colaboradores.

Llevamos a la práctica las ideas seleccionadas en diferentes modalidades, dependiendo del tiempo y esfuerzo requerido para hacerlas una realidad. Existe la implementación directa, la cual puede llevar a cabo la idea de manera inmediata y/o con un nivel mínimo de esfuerzo e inversión. Por otro lado, las ideas con un mayor nivel de complejidad tienen dos modalidades: una de ellas es por medio del Programa Objetivo Plus, el cual involucra la convocatoria de un equipo voluntario e interdisciplinario de co-

laboradores que tendrán la tarea de realizar el plan de implementación de la idea. La segunda modalidad consiste en los Equipos de Mejora, esta modalidad toma las ideas de mayor complejidad y se caracteriza por contar con el apoyo de un asesor externo, quien capacita formalmente sobre un método de implementación medible de la idea para poder ser ejecutada.

En 2019, recibimos un total de 264 ideas, de las cuales seleccionamos 115 para ser analizadas por un Comité Evaluador para corroborar su factibilidad y beneficio para la Compañía. Finalmente, elegimos 20 ideas para implementar, con el fin de seguir creando valor para la Empresa a través de la capitalización del talento de nuestros valiosos colaboradores. Las ideas seleccionadas fueron propuestas por 9 mujeres y 11 hombres.



CONCURSO PROYECTA TU IDEA

Otro de los programas que impulsamos en JAVER en términos de innovación y creación de valor es el concurso "Proyecta tu Idea" dirigido a los colaboradores que desean diseñar un prototipo de vivienda que cumpla con las especificaciones técnicas y se encuentre dentro del rango de precios que ofrecemos, además de que busque satisfacer las necesidades de nuestros clientes en el presente y

futuro, teniendo como base las nuevas tendencias y un enfoque sustentable.

En la primera edición de Proyecta tu Idea, tuvimos la participación de 31 equipos, involucrando a 93 colaboradores a nivel nacional. Fueron seis los equipos finalistas en la competencia por un premio y por la oportunidad de hacer realidad su propuesta.

31 EQUIPOS PARTICIPANTES EN LA EDICIÓN 2019 DEL CONCURSO PROYECTA TU IDEA.



Calidad

GRI 416. 417. 418. 419: 103-1. 103-2. 103-3
416-1. 417-1

Los clientes son informados de manera oportuna sobre las garantías con las que cuentan al momento de adquirir una de nuestras viviendas y el plazo estipulado para hacerlas efectivas.

En caso de que el cliente adquiera una vivienda de interés social, le proporcionamos la información pertinente sobre la afiliación a los programas Hipoteca con Servicios e Hipoteca Verde, ambos del INFONAVIT.

El programa Hipoteca con Servicios opera en comunidades de casas de interés social, con el fin de fortalecer el tejido social a través del mantenimiento de áreas comunes y el apoyo a la comunidad con una promotoría vecinal.

El programa Hipoteca Verde ofrece a los clientes la facilidad de obtener ecotecnologías para su vivienda, con el objetivo de disminuir el consumo del agua, la luz y el gas y, por ende, reducir los gastos del hogar, mientras se mitigan los impactos al medio ambiente.

Desde la selección de materiales para la construcción, hasta la contratación de mano de obra para las operaciones de edificación de viviendas, utilizamos estrictos estándares para garantizar que los productos adquiridos y servicios contratados cumplan con los requisitos legales y de calidad, con el objetivo de ofrecer productos seguros y de excelencia para los clientes.

En lo concerniente a los materiales de construcción, ejecutamos un proceso de

licitación en el que distintos proveedores ofrecen sus productos, para posteriormente evaluar las propuestas de manera interna, a fin de elegir la mejor opción tomando en consideración diversos aspectos, como la calidad, confiabilidad, cumplimiento legal, entre otros. De esta forma, seleccionamos de manera transparente los productos con el mejor perfil. Este mismo proceso sucede en la selección de la contratación de mano de obra en los diferentes estados de la República en los que tenemos presencia.

Además, cabe mencionar que las viviendas que serán financiadas a través de un crédito INFONAVIT son revisadas por un verificador autorizado por el Instituto, con el objetivo de corroborar el cumplimiento de los estándares de calidad y los requisitos solicitados.

Tenemos como meta mejorar la comunicación y relación con nuestros clientes, por ello hemos promovido el uso de herramientas de marketing digital como Eloqua y Social de Oracle junto con Chatbots, con el objetivo de solucionar de manera más eficiente y dar orientación sobre temas básicos a los clientes.

De igual manera, nos hemos propuesto mejorar la comunicación posterior a la escritura y entrega de la vivienda utilizando la herramienta Service de Salesforce, así como desarrollar contenido de ayuda para nuestros clientes. Creemos que, a través de estas acciones y con el seguimiento de nuestras operaciones existentes, lograremos fortalecer los lazos que nos relacionan con nuestros clientes, brindándoles un mejor servicio y atención de calidad.

A través de la implementación de encuestas de satisfacción dirigidas a los clientes, realizadas en tres ocasiones diferentes, es que se lleva un registro de la percepción que tienen los clientes sobre los servicios y productos de JAVER.

La encuesta tiene un formato digital y abarca tres ámbitos a calificar por los clientes, utilizando una escala de 1-5, siendo el 1 la menor calificación y el 5 la mejor calificación. Esta encuesta llega a nuestros clientes en el momento en que adquieren una vivienda, después de tres meses de la adquisición y, finalmente, se hace llegar a los clientes un año después de la compra.

Resultados de la encuesta de satisfacción al finalizar 2019:

4*, ÍNDICE DE SATISFACCIÓN DE LOS CLIENTES EN LA ENCUESTA REALIZADA DURANTE 2019.

15,708 CLIENTES RECIBIERON SU VIVIENDA DURANTE EL AÑO.

31% DE LOS CLIENTES QUE RECIBIERON SU VIVIENDA RESPONDIERON LA ENCUESTA DE SATISFACCIÓN.

* UTILIZANDO UNA ESCALA DEL 1 AL 5, DONDE EL 5 ES LA MEJOR CALIFICACIÓN.



UTILIZAMOS ESTRICTOS ESTÁNDARES PARA GARANTIZAR QUE LOS PRODUCTOS ADQUIRIDOS Y SERVICIOS CONTRATADOS CUMPLAN CON LOS REQUISITOS LEGALES Y DE CALIDAD.

Privacidad de datos

En apego a la ley nacional y el derecho internacional, contamos con la Política de Privacidad de Datos, junto con la Política de Derechos ARCO –Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición–. Velamos por la protección de los datos personales de nuestros grupos de interés, brindándoles seguridad y confianza en nuestros servicios.

Todos nuestros clientes son informados sobre el uso de sus datos personales al momento en que comienzan nuestros servicios. Adicionalmente, pueden acceder al Aviso de Privacidad a través de la página web pública de JAVER: <https://www.javer.com.mx/avisos-de-privacidad>.

Comunidad

GRI 203, 413: 103-1, 103-2, 103-3
203-1, 203-2, 413-1, 413-2

Somos firmes creyentes de que nuestra consigna no es sólo desarrollar viviendas, sino comunidades. Para lograr esto se requiere de mucho esfuerzo por parte de todo el equipo. Consideramos las necesidades básicas como los servicios de agua, luz, gas, transporte y, sobre todo, educación para los proyectos que por su densidad así lo requieren; éstos son algunos de los elementos que se toman en cuenta al momento de transformar nuestros desarrollos en comunidades.

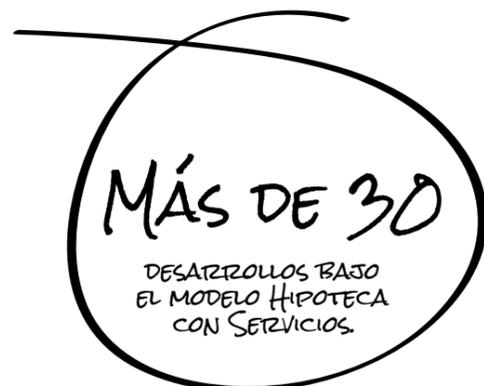
Un programa que impulsamos con mucha determinación es Hipoteca con Servicios, iniciativa fomentada por el INFONAVIT, la cual busca desarrollar comunidades sostenibles por medio de la creación de tejido social y mantenimiento de las áreas comunes para garantizar la plusvalía de los desarrollos.

De Hipoteca con Servicios se han derivado distintos programas, como son:

- Comunidades Limpias, cuyo objetivo es mantener los desarrollos limpios y crear una cultura ambiental.
- Arborizando nuestras comunidades, con el cual se ha plantado un acumulado de 817 árboles.
- Voluntariado JAVER, programa con el que hemos llevado a cabo más de 10 voluntariados. Durante 2019, tuvimos una participación de más de 550 personas a nivel nacional en 6 de ellos; promoviendo así la solidaridad entre los colaboradores, proveedores y familiares.
- Ferias de Empleo JAVER, un proyecto que impulsamos en 2019 y que tenemos como objetivo reforzar durante 2020, a través de la creación de alianzas estratégicas con las empresas aledañas a nuestros desarrollos para brindar oportunidades de trabajo a quienes habitan en nuestras comunidades.

Otros programas importantes que tienen un impacto social y ambiental son el denominado Premio JAVER Sustentable –proyecto con el cual hemos logrado reconocer a dos equipos de estudiantes universitarios por el desarrollo de sus ideas innovadoras– y Huertos Urbanos –programa que busca instruir a las comunidades en la generación de sus propios recursos alimenticios–. Un programa más en el cual hemos destacado, es el referente a la recolección de tapitas; cabe mencionar que somos embajadores en el estado de Aguascalientes.

Nuestra meta para 2020 es continuar con la adhesión de nuestros desarrollos al programa de Hipoteca con Servicios, seguir reforestando nuestras comunidades para brindarles salud ambiental e impulsar el Programa de Comunidades Limpias, garantizando así la plusvalía de los desarrollos. No podemos dejar a un lado que, el reto para el ejercicio 2020 será llevar a cabo más talleres educativos que brinden a las comunidades las herramientas necesarias para impulsarlas en el emprendimiento de negocios para su beneficio.

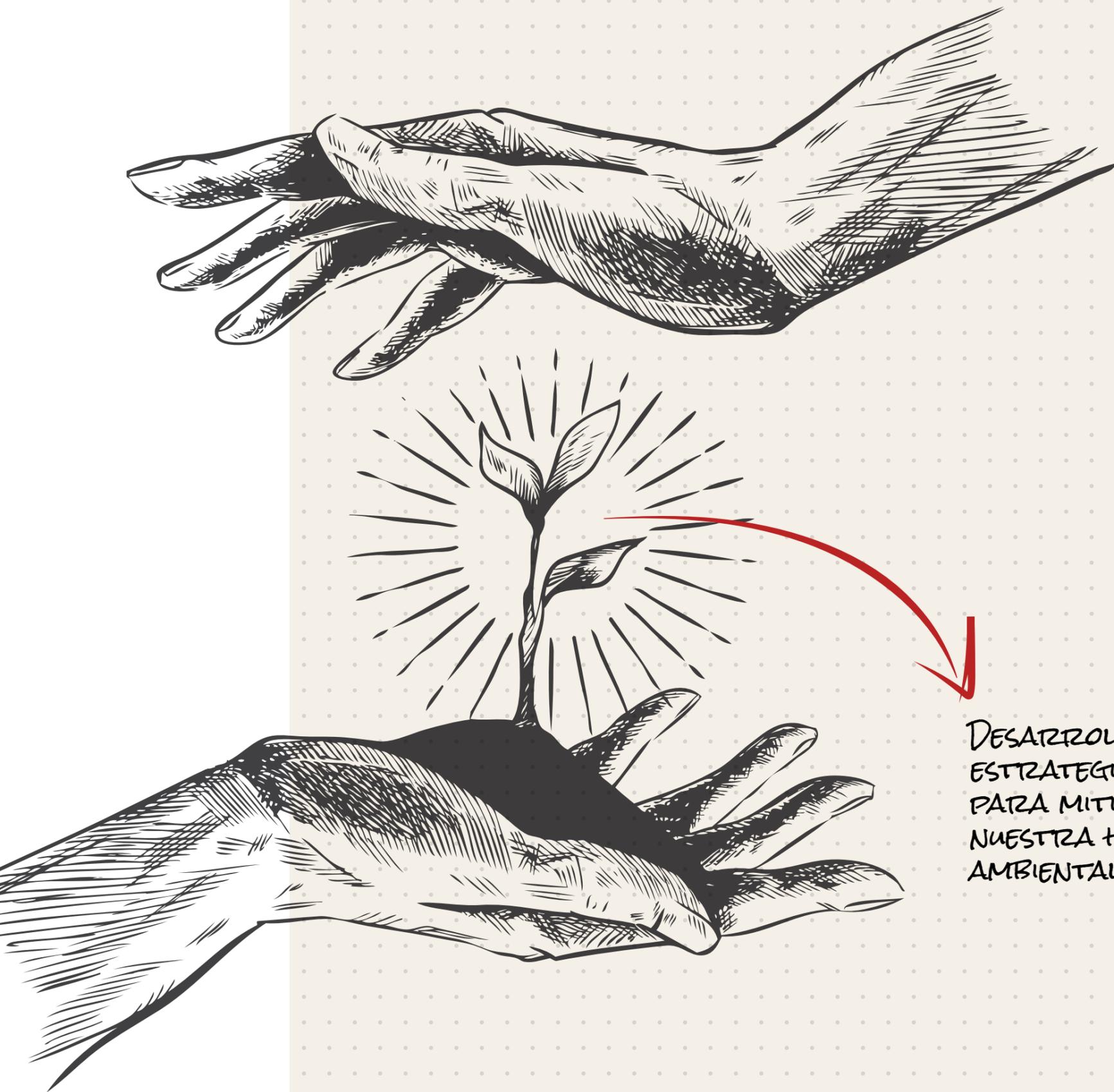


EN EL PERIODO
2019

+ 550
VOLUNTARIOS

+ 16,500
HORAS DE VOLUNTARIADO

+ \$300 MIL PESOS
INVERTIDOS EN PROGRAMAS DE VOLUNTARIADO



DESARROLLAMOS
ESTRATEGIAS
PARA MITIGAR
NUESTRA HUELLA
AMBIENTAL

ENTORNO

El cuidado del medio ambiente se ha convertido en un factor fundamental para JAVER, pues estamos conscientes de su importancia para lograr la sostenibilidad de la Compañía. Comprendemos el impacto que genera la industria de la construcción, por lo que trabajamos constantemente en el desarrollo de estrategias que nos lleven a mitigar nuestra huella ambiental en los ecosistemas en donde llevamos a cabo nuestros proyectos.



Compromiso

GRI 304: 103-1, 103-2, 103-3
203-1, 203-2, 304-2, 413-1, 413-2

Somos conscientes de que nuestro producto depende directamente de la disponibilidad de recursos naturales, aunado a que requerimos de terrenos para poder desarrollar nuestras comunidades. Por ello, dentro del modelo de Responsabilidad Social Corporativa hemos adoptado proyectos que nos permitan mitigar y/o compensar los impactos que generamos por medio de nuestras operaciones. Hemos invertido más de un millón de pesos en diversas iniciativas, como reforestaciones, huertos urbanos en centros comunitarios, Premio JAVER Sustentable, el programa de rescate de flora y fauna, desarrollo de sistemas de gestión y asesoría ambiental.

Cumplimiento regulatorio

GRI 307: 103-1, 103-2, 103-3

En 2019, desarrollamos la primera matriz de riesgos ambientales, tomando como guía la ISO 14001. Esta herramienta nos permitió identificar los principales riesgos en el proceso de urbanización, el más significativo en cuanto a los impactos ambientales se refiere. Como parte de los mecanismos de supervisión de tales impactos se encuentran el monitoreo de cumplimiento de la legislación aplicable, de acuerdo con los controles de operación.

Uno de los instrumentos que se implementó en JAVER, y que nos facilitó la verificación de la observancia de la reglamentación ambiental esencial en México –Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA)– es el Sistema de Cumplimiento de Condicionantes Ambientales (SCCA). Su objetivo es evaluar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Manifiesto de Impacto Ambiental (MIA), documento en el cual se establecen todos los posibles impactos sociales, ambientales y económicos de nuestros proyectos.



PARA ASEGURAR LA CORRECTA GESTIÓN AMBIENTAL, CONTAMOS CON EL SISTEMA DE CUMPLIMIENTO DE CONDICIONANTES AMBIENTALES (SCCA).

Desempeño ambiental

GRI 301, 302, 303, 304, 306, 307: 103-2

Nuestro sistema de gestión ambiental está respaldado por una política ambiental, la cual integra los siguientes ejes:



Para 2020, nos hemos propuesto el objetivo de robustecer el sistema de gestión de materiales que corresponden a la operación de la construcción de vivienda, puesto que por ahora contamos con un control de insumos, pero hemos identificado áreas de oportunidad en cuanto a la contabilidad por peso o volumen.

Estamos comprometidos con impulsar los programas insignia de JAVER. Un claro ejemplo es que en 2019 los formalizamos al integrarlos en la política ambiental.

Materiales

GRI 301: 103-1, 103-2, 103-3
301-2, 301-3

HIPOTECA VERDE

En JAVER, estamos orgullosos de ser la desarrolladora número uno a nivel nacional por la cantidad de formalizaciones con créditos INFONAVIT que realizamos en el año. Esto brinda la oportunidad a nuestros clientes de adquirir una vivienda o equipar sus viviendas con ecotecnologías, por medio del programa Hipoteca Verde.

El objetivo es que eficienten el uso del agua, la luz y el gas, optimizando el uso

EN 2019 SE FORMALIZARON 14,037 CASAS CON BASE EN EL PROGRAMA HIPOTECA VERDE.

de los recursos, disminuyendo los gastos del derechohabiente y por ende las emisiones de CO₂ emitidas al medio ambiente. Algunas de las tecnologías que nuestros clientes pueden adquirir por medio de este programa son: focos ahorradores, aislantes térmicos, aparatos de bajo consumo energético, calentadores de paso, cabezales de regadera eficientes, inclusive pueden adquirir paneles solares para su vivienda.

EQUIPAMIENTO DE PLÁSTICO RECICLADO

En 2019, se integró un nuevo proveedor a nuestra familia; el objetivo de esta alianza es que equipemos nuestros desarrollos con mobiliario urbano como: juegos, bancas, aparatos de ejercicio, *petparks*, entre otros, fabricados con madera plástica, 100% reciclada y reciclable. La instalación de estos juegos se llevará a cabo en los primeros meses de 2020 y se tiene contemplado que se realicen cuatro instalaciones. Queremos que todos nuestros nuevos desarrollos estén equipados con estos materiales.

SISTEMA DE GESTIÓN DE MATERIALES

Contamos con un sólido sistema de adquisición de materiales, el cual nos ha llevado a optimizar el uso de materiales en la construcción de las viviendas. A finales de 2019, se estableció el compromiso de monitorear los insumos más significativos en nuestras operaciones, con el objetivo de reportar los resultados en el Informe Anual Integrado 2020.

89.3% DE LAS VIVIENDAS VENDIDAS EN EL AÑO CUENTAN CON ECOTECNOLOGÍAS.

Ecoeficiencia energética

GRI 302: 103-1, 103-2, 103-3
302-2, 302-3, 302-4, 302-5

Somos conscientes de que, para lograr el objetivo de ser eficientes en el uso de la energía, es necesario sensibilizar a nuestros colaboradores.

Por ello, en 2019 desarrollamos una serie de campañas de concientización sobre el uso eficiente de los recursos energéticos, las cuales fueron impulsadas por las Áreas de Tecnologías de Información, Recursos Humanos y Responsabilidad Social Corporativa. Estas iniciativas estuvieron integradas por conferencias, talleres y *mailings* con mensajes sobre *tips* para ahorrar energía en la oficina y en el hogar.

Nuestro sistema de gestión energético nos ayuda a tener una mejor administración de este recurso. En 2019, registramos un consumo energético neto de 8,796,609 kWh. Cada trimestre se realiza una evaluación de los consumos para posteriormente cuantificar las emisiones de gases de efecto invernadero.

En JAVER, estamos comprometidos con dejar una huella verde con nuestros clientes, por ello, impulsamos el programa de Hipoteca Verde, con el cual logramos que reduzcan su consumo energético por medio de diversas ecotecnologías. Nuestro compromiso con este programa es tan sólido que

hemos desarrollado un procedimiento interno específico para formalizar y mejorar la administración de las ecotecnologías con las que se equipa la vivienda.

572.95 KWH/CASA
CON DTU*, INTENSIDAD ENERGÉTICA EN 2019



2018	2019	UNIDADES
11,157,630	8,796,609	KWH
19,029	15,353	CASAS CON DTU*
586.34	572.95	KWH/CASA

* DTU SIGNIFICA DICTAMEN TÉCNICO ÚNICO.

Emisiones

302-1

TIPO DE EMISIÓN	CONSUMO		UNIDADES	EMISIONES		UNIDADES
	2018	2019		2018	2019	
GASOLINA	430,948.29	448,710.25	litros	1,001.29	1,138.42	kg de CO ₂
DIÉSEL	596,081.76	554,801.68	litros	1,825.15	1,591.15	
GAS LP	656.06	299.76	litros	1.08	0.51	
ENERGÍA	11,157,630.00	8,796,609.00	kWh	5,110.19	4,442.29	
TOTAL				7,937.71	7,172.37	

2.14
INTENSIDAD DE LAS EMISIONES DE GEI (KG DE CO₂/CASAS CON DTU*).

INDICADOR DE ECOEFICIENCIA

CO₂ (KG)
INTENSIDAD ENERGÉTICA (KWH/CASAS CON DTU*)
INTENSIDAD DE EMISIONES DE GEI (KG DE CO₂/CASAS CON DTU*)

2018

2019

7,937.71

7,172.37

586.35

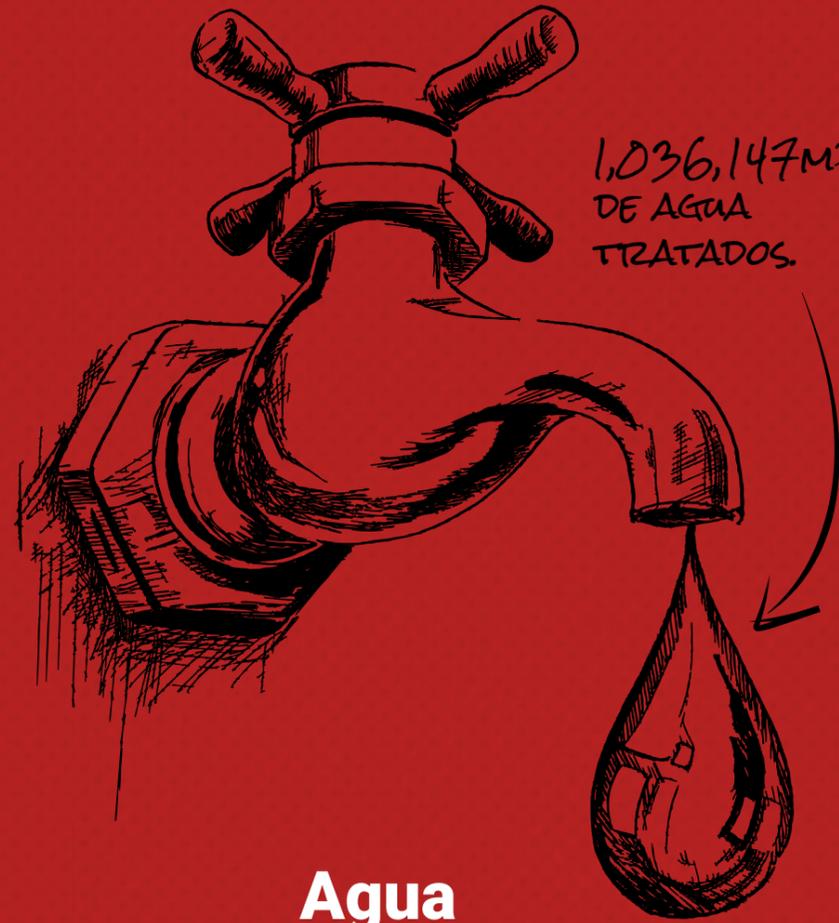
572.96

2.40

2.14



* DTU SIGNIFICA DICTAMEN TÉCNICO ÚNICO.



Agua

GRI 303: 103-1, 103-2, 103-3
303-1, 303-2, 303-3, 306-1

Comprendemos que el acceso al agua es uno de los derechos inalienables que tenemos como seres vivos, el uso adecuado de este recurso no solamente asegura la sostenibilidad de nuestras operaciones, sino que también la del planeta.

Uno de los compromisos cumplidos por JAVER en 2019 fue el desarrollo del sistema de gestión hídrica, logrando tener un análisis de los títulos de concesión de descarga pluvial, así como el volumen de agua (m³) procesada en las plantas de tratamiento ubicadas en Jalisco y sus respectivos análisis de laboratorio para medir su calidad.

En 2019, mantuvimos activas tres plantas tratadoras en tres fraccionamientos ubicados en Jalisco, con las que logramos tratar 1,036,147 m³ de agua; una más fue entregada en Tamaulipas ante el organismo de gestión del agua del estado. Para 2020, tenemos previsto implementar dos plantas más, una en Quintana Roo y otra en Aguascalientes.

El objetivo de estas plantas de tratamiento es mejorar la calidad del agua suministrada a nuestras comunidades, cumpliendo también con la normativa ambiental aplicable.

Contamos con una estrecha relación con los organismos gestores de cada entidad en la que operamos, pues al ser parte de nuestros grupos de interés, la alianza es vital para asegurar el adecuado suministro y descarga de este valioso recurso a nuestras comunidades.

Para garantizar que nuestros clientes tengan acceso al agua, se cuenta con sistemas de suministro, como tanques de agua en Tamaulipas y Nuevo León, así como cisternas en el Estado de México. En el resto de los estados, el suministro suele variar por fraccionamiento, teniendo como opción cisternas, tanques de agua o tinacos.

3 PLANTAS DE TRATAMIENTO ACTIVAS EN 2019.

EN 2019
LLEVAMOS A CABO
2 RECICLACIONES.

Gestión de residuos

GRI 306: 103-1, 103-2, 103-3
306-2, 306-4

Parte de los procesos de mejora que llevamos a cabo en JAVER, fue la optimización en la gestión de los residuos generados en la Compañía. Estamos en el proceso de fortalecer este sistema, ya que tenemos una correcta trazabilidad de las diferentes clasificaciones de los residuos generados por los programas del Reciclato y nos aseguramos de contar con todos los permisos en la obra para su gestión; sin embargo, requerimos tener un conteo más exhaustivo de la generación de residuos.

Los residuos que se generan en los desarrollos se componen principalmente por Residuos de Manejo Especial, los cuales son dispuestos por nuestros mismos contratistas, de conformidad con los requerimientos de las autoridades ambientales.

Los residuos son un tema controversial a nivel mundial, es por eso que uno de los compromisos adquiridos en 2019 fue el de concientizar a nuestros colaboradores sobre la cultura de las 3 R's (Reducir, Reusar y Reciclar). Es así como llevamos a cabo 2 "Reciclato" en el año, haciendo partícipes a las comunidades en las que tenemos presencia por medio de la campaña de Comunidades Limpias, cuyo objetivo es sensibilizar a los clientes sobre el manejo adecuado de sus residuos y la limpieza de sus comunidades para garantizar el cuidado del medio ambiente y la plusvalía de sus hogares.



MATERIAL	2018	2019	VARICACIÓN 2019 vs 2018 (%)
PAPEL	2,163.80	1,239.00	(42.7%)
ELECTRÓNICOS	26.00	30.49	17.3%
TAPAS	21.00	149.19	610.4%
PET	5.40	54.24	904.4%
ALUMINIO	1.20	8.00	566.7%
PILAS	40.60	2.10	(94.8%)
CARTUCHOS DE TINTA	5.00	0.00	(100.0%)

NOTA: UNIDADES EXPRESADAS EN KILOGRAMOS (KG).

Reducción del impacto

203-2, 304-3

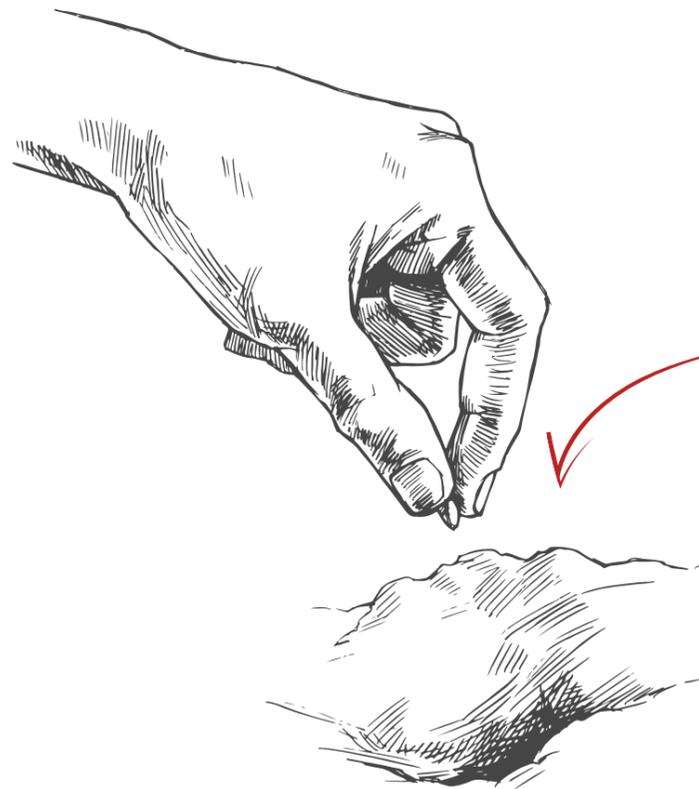
ARBORIZACIONES

En 2019, establecimos una nueva meta: involucrar a nuestra cadena de valor en las actividades de cuidado del entorno y preservación de la biodiversidad de nuestros desarrollos. Obtuvimos la participación de ocho proveedores y, derivado de esta alianza, logramos multiplicar el impacto en manos y cantidad de árboles plantados.

Para 2020, tenemos el objetivo de plantar más de 400 árboles, logrando así capturar más de 200 kg de CO₂ y sensibilizar a más de 400 voluntarios.

8
PROVEEDORES
participantes en
las arborizaciones
realizadas en 2019.

INDICADORES	ACUMULADO 2016-2018	2019	TOTAL
ARBORIZACIONES	12	5	17
ÁRBOLES	422	395	817
VOLUNTARIOS	596	405	1,001
CO ₂ ALMACENADOS (KG)	640	730	1,370



PROGRAMA DE GERMINACIÓN DE ÁRBOLES

A finales de 2019, lanzamos el programa de germinación de árboles nativos en Nuevo León, logrando sembrar más de 300 semillas de cuatro especies distintas. El objetivo de esta iniciativa es desarrollar nuestros propios individuos para las arborizaciones y el programa de "Adopta un árbol" que llevamos a cabo en conjunto con las comunidades y los colaboradores.

RESCATE DE FLORA Y FAUNA

El objetivo de este programa es reintegrar la flora y fauna a las áreas verdes de los mismos desarrollos en los que se encuentran, manteniendo la vegetación nativa y, por ende, la salud de los ecosistemas de las comunidades donde tenemos presencia.

En 2019, Querétaro se adhirió a este programa, sumando con ello, tres estados de la República en los que llevamos a cabo la iniciativa. Gracias a estos esfuerzos, logramos rescatar más de 1,000 individuos de flora.



1,000
INDIVIDUOS
DE FLORA
RESCATADOS
EN 2019.

5
EQUIPOS
PARTICIPANTES.

PREMIO JAVER
SUSTENTABLE

En 2019, llevamos a cabo la segunda edición del Premio JAVER Sustentable. En ella, contamos con la presencia de alumnos de la Universidad de Monterrey (UEM) y del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM); participaron cinco equipos conformados por cuatro integrantes. Los alumnos plantearon propuestas de mobiliario urbano sustentable utilizando como insumo principal los desperdicios de la obra de construcción.

El equipo cuyo proyecto resultó ganador, incorporó la merma del concreto como un recurso valioso, utilizándolo para construir unos estilizados biciestacionamientos que brindan a la comunidad la oportunidad de asegurar sus bicicletas en las paradas de autobuses, para las cuales los alumnos también diseñaron una propuesta de remodelación, con el fin de mejorar la experiencia de los usuarios.



HUERTOS URBANOS

Una de las estrategias que hemos adoptado para garantizar la sostenibilidad de nuestras comunidades es brindarles las herramientas y conocimientos adecuados para lograrlo. Por ello, hemos creado el programa de talleres de huertos urbanos, cuyo objetivo es capacitar a los vecinos a fin de que produzcan y cosechen sus propios alimentos, asegurando así, productos libres de químicos y saludables para las familias.

6 TALLERES
DE HUERTOS URBANOS

46 VECINOS
PARTICIPANTES

4 HUERTOS
EN CENTROS COMUNITARIOS

3 VIVEROS
UNO EN NUEVO LEÓN
Y DOS EN QUINTANA ROO

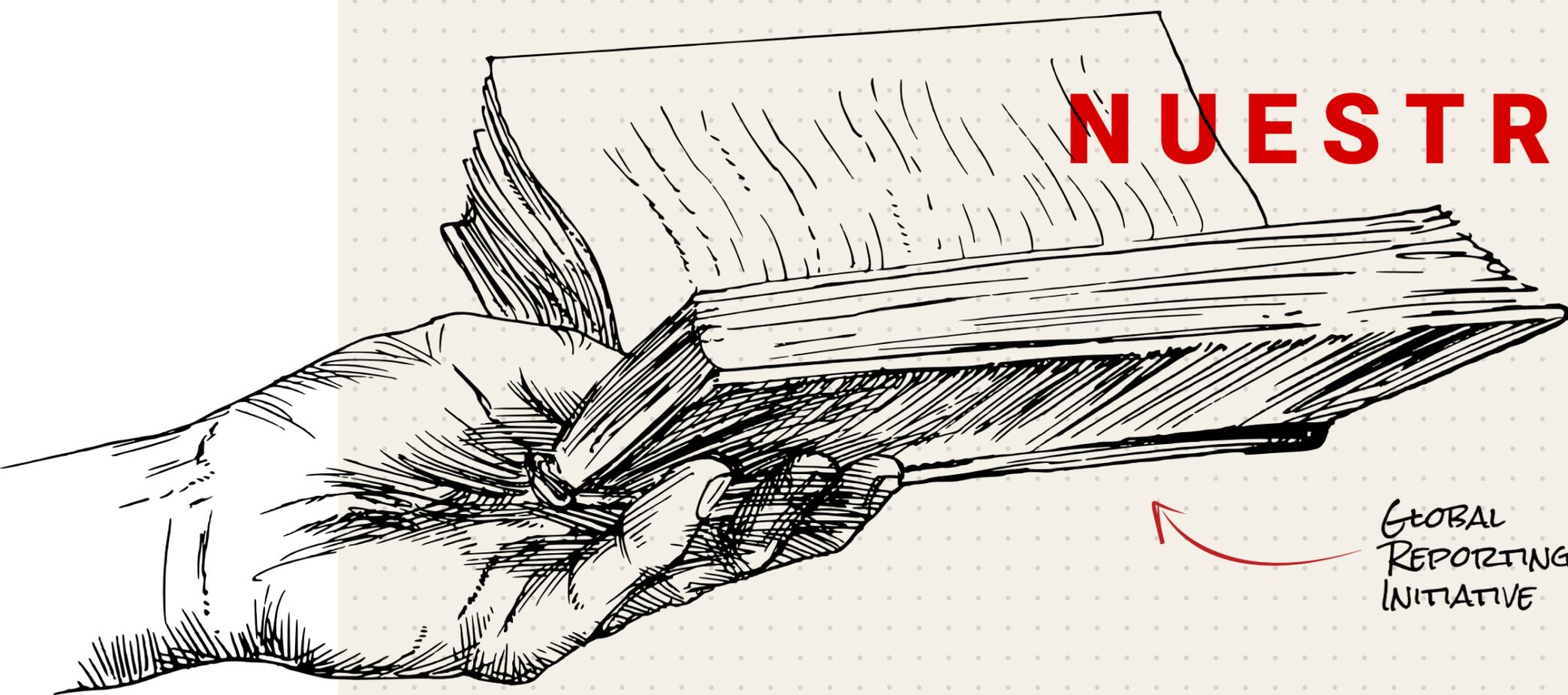


2DO
INFORME ANUAL
INTEGRADO

ESTÁNDARES GRI:
OPCIÓN ESENCIAL

ACERCA DE
NUESTRO INFORME

102-32



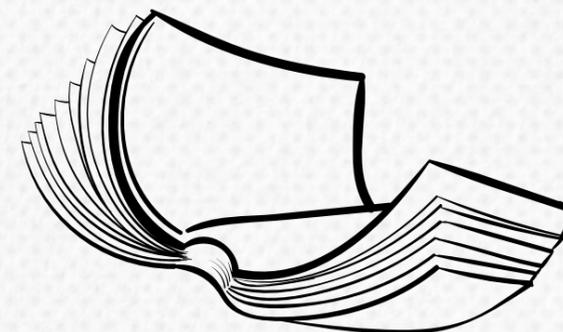
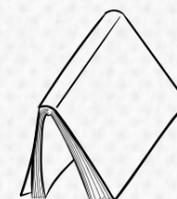
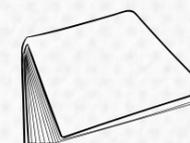
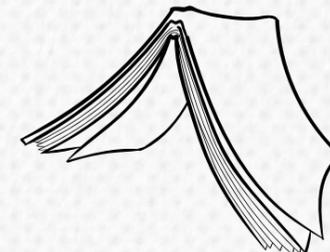
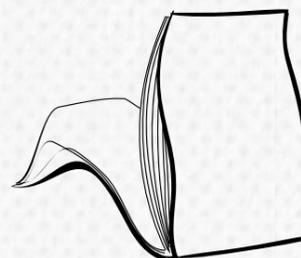
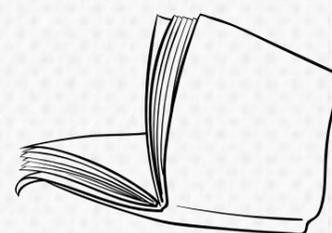
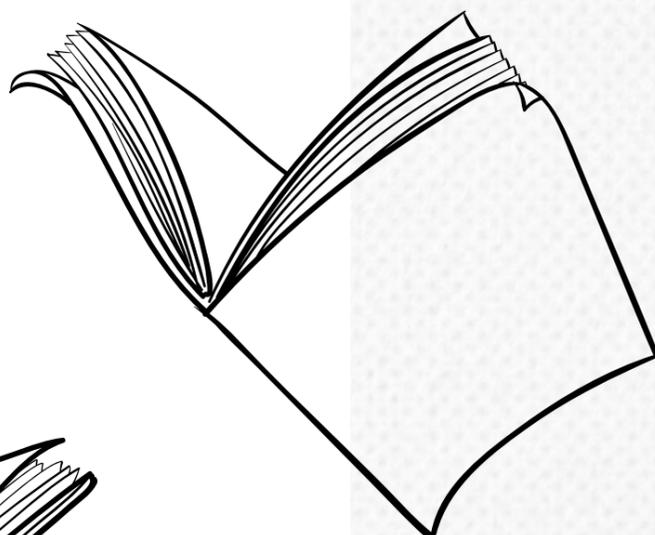
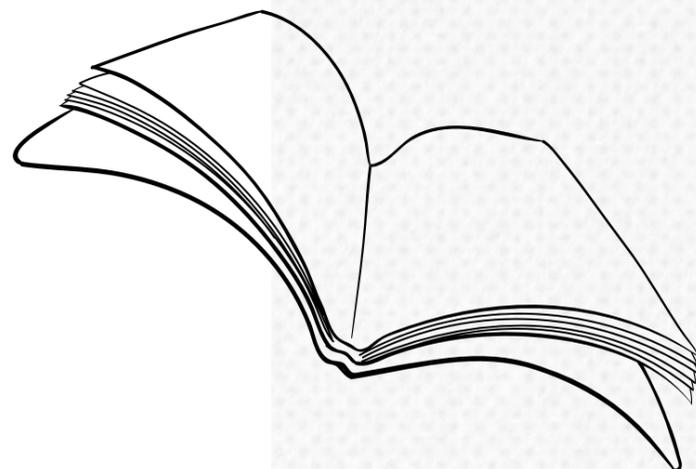
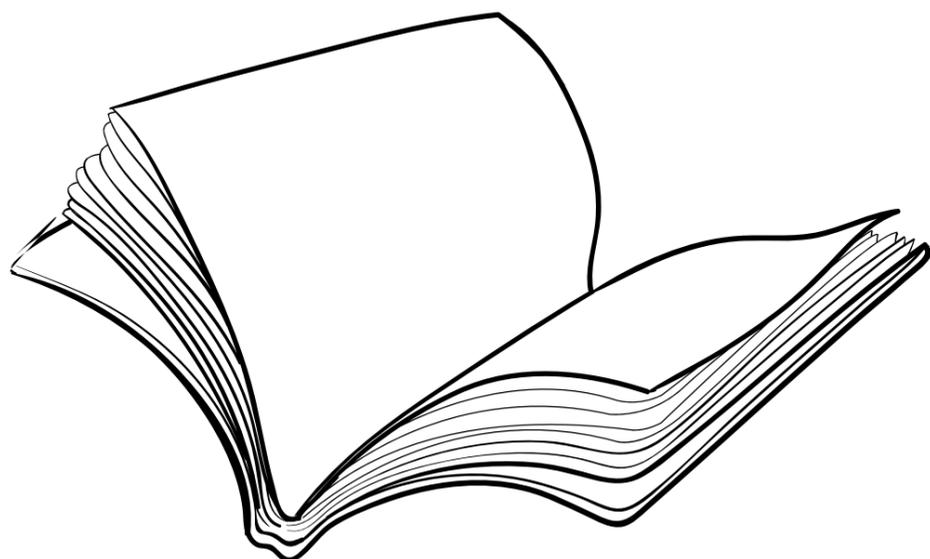
GLOBAL
REPORTING
INITIATIVE

Es un gusto para nosotros presentar el segundo Informe Anual Integrado de JAVER, elaborado con base en la metodología establecida por el *Global Reporting Initiative* (GRI) por la Dirección de Planeación, Relación con Inversionistas y Responsabilidad Corporativa, aprobado por todas las áreas involucradas y el Equipo Directivo.

102-5. 102-45. 102-50

En este Informe mostramos nuestros resultados del desempeño económico, social, ambiental y de gobierno corporativo, correspondientes a las operaciones de Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (JAVER), durante el periodo comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2019.

NUESTRO INFORME ANUAL INTEGRADO 2019 ES UNA HERRAMIENTA DE COMUNICACIÓN PRECISA, EQUILIBRADA, COMPATIBLE, FIABLE, PUNTUAL Y DE CALIDAD.



102-46. 102-47. 102-54

Este Informe ha sido elaborado de conformidad con los Estándares GRI: opción Esencial y muestra la información correspondiente a los aspectos materiales derivados del estudio que, con el apoyo de un tercero independiente, realizamos en 2019, mismos que se detallan en la página 38 del presente documento. De esta manera, cumplimos con los principios para la definición del contenido y la calidad del reporte establecidos por GRI.

Los montos contenidos en el presente Informe se encuentran reportados en pesos mexicanos (MXN/MN), a menos que el cálculo se especifique en otra divisa.

Con la finalidad de que nuestros grupos de interés puedan evaluar el desempeño de la organización, mostramos nuestra gestión de las operaciones, presentando también las áreas de oportunidad y aprendizajes en el proceso de crecer como una empresa responsable con sus impactos directos e indirectos.

Índice de contenidos GRI

102-55

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	PÁGINAS / RESPUESTA DIRECTA	OMISIÓN
CONTENIDOS GENERALES			
PERFIL DE LA ORGANIZACIÓN			
102-1	Nombre de la organización	6	
102-2	Actividades, marcas, productos y servicios	7	
102-3	Ubicación de la sede	7	
102-4	Ubicación de las operaciones	7, 12	
102-5	Propiedad y forma jurídica	62	
102-6	Mercados servidos	12	
102-7	Tamaño de la organización	3, 8, 42	
102-8	Información sobre empleados y otros trabajadores	42	
102-9	Cadena de suministro	50	
102-10	Cambios significativos en la organización y su cadena de suministro	50	
102-11	Principio o enfoque de precaución	24	
102-12	Iniciativas externas	39	
102-13	Afiliación a asociaciones	Somos miembros de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI) y la Confederación Patronal de la República Mexicana (COPARMEX).	
ESTRATEGIA			
102-14	Declaración de altos ejecutivos responsables de la toma de decisiones	5	
102-15	Impactos, riesgos y oportunidades principales	24	

GRI 102:
CONTENIDOS GENERALES 2016

ESTÁNDAR GRI

CONTENIDO

PÁGINAS / RESPUESTA DIRECTA

OMISIÓN

ÉTICA E INTEGRIDAD

102-16	Valores, principios, estándares y normas de conducta	27
102-17	Mecanismos de asesoramiento y preocupaciones éticas	28

GOBERNANZA

102-18	Estructura de gobernanza	18
102-19	Delegación de autoridad	22
102-20	Responsabilidad a nivel ejecutivo de temas económicos, ambientales y sociales	22
102-21	Consulta a grupos de interés sobre temas económicos, ambientales y sociales	37
102-22	Composición del máximo órgano de gobierno y sus comités	18, 21
102-23	Presidente del máximo órgano de gobierno	18
102-24	Nominación y selección del máximo órgano de gobierno	16, 18
102-25	Conflictos de intereses	25, 29, 30
102-26	Función del máximo órgano de gobierno en la selección de propósitos, valores y estrategia	27
102-27	Conocimientos colectivos del máximo órgano de gobierno	24
102-28	Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno	24
102-29	Identificación y gestión de impactos económicos, ambientales y sociales	24
102-30	Eficacia de los procesos de gestión del riesgo	24
102-31	Evaluación de temas económicos, ambientales y sociales	24
102-32	Función del máximo órgano de gobierno en la elaboración de informes de sostenibilidad	24. En JAVER, damos a conocer al Consejo de Administración los avances de la Compañía en materia de sustentabilidad.
102-33	Comunicación de preocupaciones críticas	28, 35, 37
102-34	Naturaleza y número total de preocupaciones críticas	28, 35, 37
102-35	Políticas de remuneración	Puede consultar esta información en la página 91, en los Estados Financieros Auditados.

GRI 102:
CONTENIDOS GENERALES 2016

ESTÁNDAR GRI

CONTENIDO

PÁGINAS / RESPUESTA DIRECTA

OMISIÓN

102-37 Involucramiento de los grupos de interés en la remuneración

Adicional al Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y expertos a quienes este órgano pudiera convocar, no se involucra a los grupos de interés en el proceso.

102-38 Ratio de compensación total anual

Información confidencial; Por cuestiones de seguridad, la Compañía ha determinado no reportar estos datos.

102-39 Ratio del incremento porcentual de la compensación total anual

Información confidencial; Por cuestiones de seguridad, la Compañía ha determinado no reportar estos datos.

PARTICIPACIÓN DE LOS GRUPOS DE INTERÉS

102-40 Lista de grupos de interés

35

102-41 Acuerdos de negociación colectiva

En JAVER no existen colaboradores adheridos a acuerdos de negociación colectiva.

102-42 Identificación y selección de grupos de interés

34, 35

102-43 Enfoque para la participación de los grupos de interés

35, 37

102-44 Temas y preocupaciones clave mencionados

35, 37

PRÁCTICAS PARA LA ELABORACIÓN DE INFORMES

102-45 Entidades incluidas en los estados financieros consolidados

62

102-46 Definición de los contenidos de los informes y las Coberturas del tema

62

102-47 Lista de temas materiales

38, 62

102-48 Reexpresión de la información

En el presente reporte no existió reexpresión de información.

102-49 Cambios en la elaboración de informes

No existieron cambios en la elaboración del Informe.

102-50 Periodo objeto del informe

62

102-51 Fecha del último informe

2018

102-52 Ciclo de elaboración de informes

Anual

102-53 Punto de contacto para preguntas sobre el informe

109

GRI 102:
CONTENIDOS GENERALES 2016

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	PÁGINAS / RESPUESTA DIRECTA	OMISIÓN
GRI 102: CONTENIDOS GENERALES 2016	102-54	Declaración de elaboración del informe de conformidad con los estándares GRI	62
	102-55	Índice de contenidos GRI	63
	102-56	Verificación externa	Los datos contenidos en el presente informe son revisados de manera interna, prescindiendo de verificación externa.
TEMAS MATERIALES			
TEMAS FINANCIEROS / GESTIÓN DE RIESGOS			
GRI 103: ENFOQUE DE GESTIÓN 2016	103-1	Explicación del tema material y su Cobertura	24
	103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	24
	103-3	Evaluación del enfoque de gestión	7, 24
GRI 201: DESEMPEÑO ECONÓMICO 2016	201-1	Valor económico directo generado y distribuido	3
	201-2	Implicaciones financieras y otros riesgos y oportunidades derivados del cambio climático	24. Al ser una empresa pública y cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores desde 2016, nos comprometimos a realizar la medición anual de emisiones de dióxido de carbono, con base en el marco de la Ley General de Cambio Climático. Los beneficios adquiridos por realizar este reporte son: <ul style="list-style-type: none"> Identificar las principales fuentes de consumo energético y de fuentes fósiles para ejecutar estrategias de optimización de estos recursos. Identificar las principales fuentes de emisión de CO₂ para implementar estrategias que compensen, mitiguen e incluso eliminen los impactos en el medio ambiente. Trabajamos de manera permanente para implementar un sistema de gestión de emisiones que nos ayude a identificar los posibles riesgos y oportunidades derivados de nuestras operaciones, para lo cual hemos mapeado algunas áreas de mejora que fortaleceremos para efficientar y reducir los impactos ambientales, así como los gastos administrativos.
	201-3	Obligaciones del plan de beneficios definidos y otros planes de jubilación	46
	201-4	Asistencia financiera recibida del gobierno	Nuestra Compañía no recibe asistencia financiera por parte del gobierno.

ESTÁNDAR GRI

CONTENIDO

PÁGINAS / RESPUESTA DIRECTA

OMISIÓN

GRI 207:
IMPUESTOS 2019

207-1

Enfoque de la estrategia fiscal

Información no disponible. Actualmente, en JAVER, estamos trabajando en el establecimiento de los mecanismos para la gestión del aspecto Impuestos y su reporte de conformidad con los Estándares GRI, por lo que nuestro compromiso es informar sobre los resultados el siguiente año.

207-2

Gobernanza, control y gestión de riesgos en materia fiscal

Información no disponible. Actualmente, en JAVER, estamos trabajando en el establecimiento de los mecanismos para la gestión del aspecto Impuestos y su reporte de conformidad con los Estándares GRI, por lo que nuestro compromiso es informar sobre los resultados el siguiente año.

207-3

Relacionamiento entre la gestión y los grupos de interés en materia fiscal

Información no disponible. Actualmente, en JAVER, estamos trabajando en el establecimiento de los mecanismos para la gestión del aspecto Impuestos y su reporte de conformidad con los Estándares GRI, por lo que nuestro compromiso es informar sobre los resultados el siguiente año.

207-4

Reporte de impuestos por país

Puede consultar esta información en las páginas 77, 78, 80, 100 y 101 de los Estados Financieros Auditados.

ÉTICA E INTEGRIDAD / CORRUPCIÓN, SOBORNO Y TRANSPARENCIA

GRI 103:
ENFOQUE DE GESTIÓN 2016

103-1

Explicación del tema material y su Cobertura

28, 30-32

103-2

El enfoque de gestión y sus componentes

28, 30-32

103-3

Evaluación del enfoque de gestión

30-32

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	PÁGINAS / RESPUESTA DIRECTA	OMISIÓN
GRI 205: ANTICORRUPCIÓN 2016	205-1	Operaciones evaluadas para riesgos relacionados con la corrupción	28, 30, 50. Cada año, reforzamos el conocimientos de nuestros principios entre los colaboradores y proveedores, por medio de la firma del Código de Ética.
	205-2	Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción	30
	205-3	Casos de corrupción confirmados y medidas tomadas	Durante el periodo de reporte, no existieron casos de corrupción confirmados.
GRI 206: COMPETENCIA DESLEAL 2016	206-1	Acciones jurídicas relacionadas con la competencia desleal y las prácticas monopólicas y contra la libre competencia	Durante el periodo de reporte, no existieron casos de competencia desleal o prácticas monopólicas.
GRI 415: POLÍTICA PÚBLICA 2016	415-1	Contribuciones a partidos y/o representantes políticos	En JAVER, no realizamos contribuciones a partidos y/o representantes políticos.
MATERIALES / POLÍTICAS AMBIENTALES / SISTEMA DE GESTIÓN MEDIOAMBIENTAL / ECOEFICIENCIA ENERGÉTICA / GESTIÓN DE RECURSOS HÍDRICOS / BIODIVERSIDAD / GESTIÓN DE RESIDUOS			
GRI 103: ENFOQUE DE GESTIÓN 2016	103-1	Explicación del tema material y su Cobertura	55-58
	103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	55-58
	103-3	Evaluación del enfoque de gestión	55-58
GRI 301: MATERIALES 2016	301-1	Materiales utilizados por peso o volumen	La gestión de materiales es realizada por nuestros contratistas.
	301-2	Insumos reciclados	56
	301-3	Productos reutilizados y materiales de envasado	56
GRI 302: ENERGÍA 2016	302-1	Consumo energético dentro de la organización	57
	302-2	Consumo energético fuera de la organización	56
	302-3	Intensidad energética	56
	302-4	Reducción del consumo energético	56
	302-5	Reducción de los requerimientos energéticos de productos y servicios	56
GRI 303: AGUA Y EFLUENTES 2018	303-1	Interacciones con el agua como recurso compartido	57
	303-2	Gestión de los impactos relacionados con la descarga de agua	57
	303-3	Extracción de agua	57

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	PÁGINAS / RESPUESTA DIRECTA	OMISIÓN
GRI 303: AGUA Y EFLUENTES 2018	303-4	Descarga de agua	No procede: Esta información excede el alcance del sistema de gestión ambiental.
	303-5	Consumo de agua	No procede: Esta información excede el alcance del sistema de gestión ambiental.
GRI 304: BIODIVERSIDAD 2016	304-1	Centros de operaciones en propiedad, arrendados o gestionados ubicados dentro de o junto a áreas protegidas o zonas de gran valor para la biodiversidad fuera de áreas protegidas	No existen operaciones ubicadas dentro o junto a áreas protegidas o zonas de gran valor para la biodiversidad fuera de áreas protegidas.
	304-2	Impactos significativos de las actividades, los productos y los servicios en la biodiversidad	55
	304-3	Hábitats protegidos o restaurados	59
	304-4	Especies que aparecen en la Lista Roja de la UICN y en listados nacionales de conservación cuyos hábitats se encuentren en áreas afectadas por las operaciones	Se identificaron tres especies protegidas en el estado de Quintana Roo por la NOM-059-SEMARNAT-2010: las palmas chit (<i>Thrinax radiata</i>) y nakax (<i>Coccothrinax readii</i>), así como el cedro (<i>Cedrela odorata</i>), las cuales se reportan con la categoría de Amenazada. No obstante, no se reportan especies en peligro de extinción, solo una como amenazada: <i>Thrinax radiata</i> . Manifestamos que los individuos saludables que se encuentren en condiciones adecuadas dentro de la superficie de desmonte del proyecto Paseo Kusamil y Porto Alto, serán incluidas en el Programa de rescate de flora y fauna.
GRI 306: EFLUENTES Y RESIDUOS 2016	306-1	Vertido de aguas en función de su calidad y destino	57
	306-2	Residuos por tipo y método de eliminación	58
	306-3	Derrames significativos	Durante el periodo de reporte, no existieron derrames significativos, ya que la naturaleza de nuestras operaciones no requiere materia prima considerada como peligrosa.
	306-4	Transporte de residuos peligrosos	58
	306-5	Cuerpos de agua afectados por vertidos de agua y/o escorrentías	No existe cuerpo de agua alguno afectado por vertidos de agua y/o escorrentías.
GRI 307: CUMPLIMIENTO AMBIENTAL 2016	307-1	Incumplimiento de la legislación y normativa ambiental	Durante el periodo de reporte, no existió incumplimiento alguno a la legislación y normativa ambiental.

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	PÁGINAS / RESPUESTA DIRECTA	OMISIÓN
ATRACCIÓN Y RETENCIÓN DE TALENTO			
GRI 103: <i>ENFOQUE DE GESTIÓN 2016</i>	103-1	Explicación del tema material y su Cobertura	31, 42
	103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	31, 42, 46, 47
	103-3	Evaluación del enfoque de gestión	31, 42, 46, 47
GRI 401: <i>EMPLEO 2016</i>	401-1	Nuevas contrataciones de empleados y rotación de personal	42, 43
	401-2	Beneficios para los empleados a tiempo completo que no se dan a los empleados a tiempo parcial o temporales	46
	401-3	Permiso parental	47
SALUD Y SEGURIDAD OCUPACIONAL			
GRI 103: <i>ENFOQUE DE GESTIÓN 2016</i>	103-1	Explicación del tema material y su Cobertura	31, 47
	103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	31, 47
	103-3	Evaluación del enfoque de gestión	31, 47
GRI 403: <i>SALUD Y SEGURIDAD EN EL TRABAJO 2018</i>	403-1	Sistema de gestión de seguridad y salud laboral	47
	403-2	Identificación de peligros, evaluación de riesgos e investigación de incidentes	47
	403-3	Servicios de salud ocupacional	47
	403-4	Participación de los trabajadores, consulta y comunicación sobre salud y seguridad ocupacional	47
	403-5	Formación de trabajadores en seguridad y salud laboral	47
	403-6	Promoción de la salud del trabajador	47
	403-7	Prevención y mitigación de impactos en seguridad y salud ocupacional vinculados con las relaciones comerciales	47
	403-8	Trabajadores cubiertos por un sistema de gestión de seguridad y salud laboral	47
	403-9	Lesiones relacionadas con el trabajo	
	403-10	Mala salud relacionada con el trabajo (incluyendo víctimas mortales)	47

No procede: Esta información excede el alcance del sistema de gestión en seguridad e higiene.

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	PÁGINAS / RESPUESTA DIRECTA	OMISIÓN
DIVERSIDAD E IGUALDAD DE OPORTUNIDADES			
GRI 103: <i>ENFOQUE DE GESTIÓN 2016</i>	103-1	Explicación del tema material y su Cobertura	31, 44
	103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	31, 44, 46
	103-3	Evaluación del enfoque de gestión	31, 44, 46
GRI 405: <i>DIVERSIDAD E IGUALDAD DE OPORTUNIDADES 2016</i>	405-1	Diversidad en órganos de gobierno y empleados	22, 44
	405-2	Ratio del salario base y de la remuneración de mujeres frente a hombres	46
GRI 406: <i>NO DISCRIMINACIÓN 2016</i>	406-1	Casos de discriminación y acciones correctivas emprendidas	Durante el periodo de reporte, no existieron casos de discriminación.
GESTIÓN DE LA RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA (RSC) / IMPACTO SOCIAL			
GRI 103: <i>ENFOQUE DE GESTIÓN 2016</i>	103-1	Explicación del tema material y su Cobertura	53
	103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	53
	103-3	Evaluación del enfoque de gestión	40, 53
GRI 203: <i>IMPACTOS ECONÓMICOS INDIRECTOS 2016</i>	203-1	Inversiones en infraestructuras y servicios apoyados	53, 55
	203-2	Impactos económicos indirectos significativos	40, 53, 55, 59
GRI 413: <i>COMUNIDADES LOCALES 2016</i>	413-1	Operaciones con participación de la comunidad local, evaluaciones del impacto y programas de desarrollo	53, 55
	413-2	Operaciones con impactos negativos significativos –reales y potenciales– en las comunidades locales	53, 55
GESTIÓN DE LA MARCA / OPERACIONES / DESARROLLO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS / GESTIÓN DE RELACIONES CON CLIENTES			
GRI 103: <i>ENFOQUE DE GESTIÓN 2016</i>	103-1	Explicación del tema material y su Cobertura	31, 52
	103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	31, 50, 52
	103-3	Evaluación del enfoque de gestión	31, 52
GRI 416: <i>SALUD Y SEGURIDAD DE LOS CLIENTES 2016</i>	416-1	Evaluación de los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos o servicios	52
	416-2	Casos de incumplimiento relativos a los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos y servicios	Durante el periodo de reporte, no existió incumplimiento alguno en nuestros desarrollos por impactos en la salud y seguridad de los clientes.

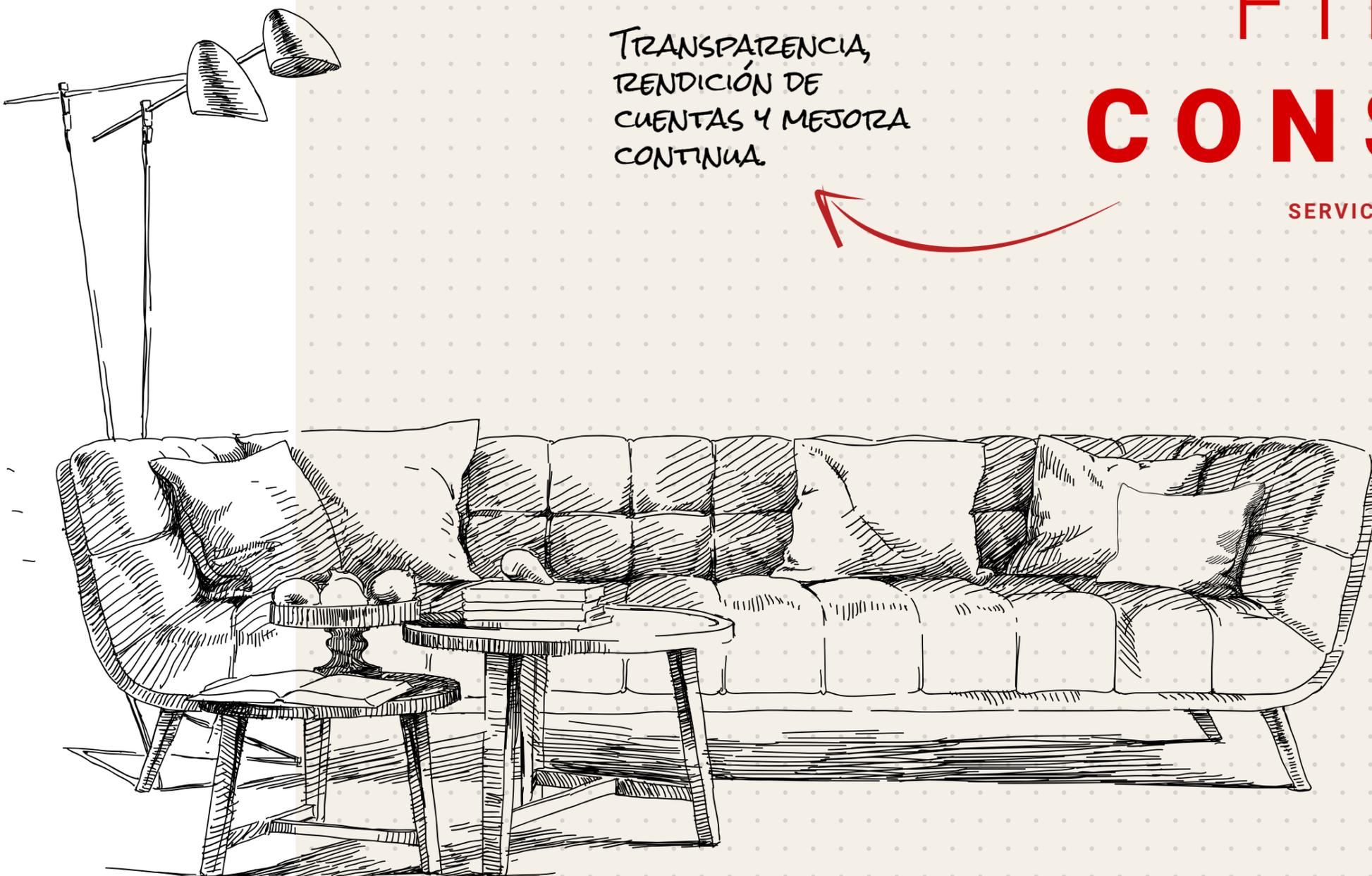
ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	PÁGINAS / RESPUESTA DIRECTA	OMISIÓN
GRI 417: <i>MARKETING Y ETIQUETADO 2016</i>	417-1 Requerimientos para la información y el etiquetado de productos y servicios 417-2 Casos de incumplimiento relacionados con la información y el etiquetado de productos y servicios 417-3 Casos de incumplimiento relacionados con comunicaciones de marketing	52 Durante el periodo de reporte, no existió incumplimiento alguno en relación con información sobre los desarrollos. Durante el periodo de reporte, no existió incumplimiento alguno en relación con las comunicaciones de marketing.	
GRI 418: <i>PRIVACIDAD DEL CUENTE 2016</i>	418-1 Reclamaciones fundamentadas relativas a violaciones de la privacidad del cliente y pérdida de datos del cliente	Durante el periodo de reporte, no existieron reclamaciones relativas a violaciones de la privacidad del cliente o fuga de datos.	
GRI 419: <i>CUMPLIMIENTO SOCIOECONÓMICO 2016</i>	419-1 Incumplimiento de las leyes y normativas en los ámbitos social y económico	Durante el periodo de reporte, no existió incumplimiento alguno en relación con leyes y normativas en los ámbitos social y económico.	

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

SERVICIOS CORPORATIVOS JAVER, S. A. B. DE C. V. Y SUBSIDIARIAS

31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017
(con el informe de los auditores independientes)

TRANSPARENCIA,
RENDICIÓN DE
CUENTAS Y MEJORA
CONTINUA



Informe de los auditores independientes	74
Estados consolidados de situación financiera	77
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	78
Estados consolidados de cambios en el capital contable	79
Estados consolidados de flujos de efectivo	80
Notas a los estados financieros consolidados	81



KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
 Manuel Ávila Camacho 176 P1,
 Reforma Social, Miguel Hidalgo,
 C.P. 11650, Ciudad de México
 Teléfono: +01 (55) 5246 8300
 kpmg.com.mx

Informe de los auditores independientes

Al Consejo de Administración y a los Accionistas
 Servicios Corporativos Javier, S.A.B. de C.V.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Servicios Corporativos Javier, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (el Grupo), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Servicios Corporativos Javier, S.A.B. de C.V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con estos requerimientos. 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 relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. 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 estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valuación de inventarios

Ver nota 9 a los estados financieros consolidados.

La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
<p>El Grupo se dedica a la construcción y comercialización de casas. El total del monto de inventarios y reservas territoriales asciende a \$5,709,247.</p> <p>El costo unitario estimado para cada propiedad es determinado por la suma de los costos acumulados invertidos y los costos estimados por incurrir en cada proyecto, divididos entre el total de las casas a construir.</p> <p>El Grupo evalúa al final de cada periodo de reporte, la necesidad de una reserva de valuación por cada proyecto, al comparar el costo unitario estimado contra el valor neto de realización.</p> <p>Hemos considerado la valuación de inventarios por proyectos como una cuestión clave de auditoría por lo significativo del rubro de los inventarios en los estados consolidados de situación financiera y por el juicio involucrado en la determinación de los costos por incurrir que inciden directamente en el costo unitario.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Nuestros procedimientos de auditoría para esta cuestión clave de auditoría incluyeron, entre otros, los siguientes: Comparamos, a través de una muestra, los principales elementos incluidos en el cálculo del estimado de costo unitario de las casas, como sigue: 1) los costos incurridos contra los registros contables; 2) los costos por incurrir, contra la última estimación realizada y 3) las casas por construir contra el número de casas del proyecto de construcción actualizado. Evaluamos el proceso de control interno que el Grupo ha establecido para la validación de los costos incurridos y para la exactitud del estimado de los costos por incurrir. Comparamos a través de una muestra, el precio de venta menos los gastos de venta contra el estimado de costo unitario de los proyectos seleccionados. Evaluamos lo adecuado de las revelaciones en los estados financieros consolidados.



Reconocimiento de ingresos

Ver nota 19 a los estados financieros consolidados.

La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
<p>El Grupo comercializa casas con personas físicas y con entidades. El monto de las ventas del año fue por \$7,374,769. La mayor parte de las ventas son generadas con créditos proporcionados por instituciones financieras a las personas físicas. Las instituciones financieras, cuando la venta fue realizada con un crédito, pagan en nombre y cuenta de dichas personas.</p> <p>Una entidad debe de reconocer sus ingresos siguiendo el modelo de cinco pasos: i) identificar el contrato con el cliente, ii) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato, iii) determinar el precio de la transacción; iv) determinar el precio de venta a cada una de las obligaciones de desempeño y; v) reconocer el ingreso cuando las obligaciones de desempeño han sido concluidas.</p> <p>El control se transfiere cuando las escrituras públicas son firmadas por todas las partes involucradas en la transacción, y no existe otra obligación de desempeño pendiente de concluir por parte del Grupo.</p> <p>Hemos determinado el reconocimiento de ingresos como una cuestión clave de auditoría, por lo significativo de los rubros de venta y cuentas por cobrar y por el riesgo de un reconocimiento de ingresos en un periodo distinto al que corresponde, debido a error o fraude.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría para esta cuestión clave de auditoría incluyeron, entre otros, los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Probamos el control interno del proceso de reconocimiento de ingresos. • Utilizando técnicas de muestreo estadístico, cotejamos que las transacciones de ventas seleccionadas estuvieran soportadas con escrituras públicas, que el Grupo no retenga ningún derecho legal sobre la propiedad y que no existan obligaciones de desempeño significativas pendientes de cumplir. • Inspeccionamos mediante técnicas de muestreo estadístico, el registro de las transacciones de ingresos, para evaluar su reconocimiento en el periodo contable correspondiente. • Obtuvimos confirmaciones escritas de Notarios Públicos de escrituras elaboradas por el periodo sujeto a revisión, para evaluar la existencia de los ingresos del año. • Evaluamos lo adecuado de las revelaciones en los estados financieros consolidados.



Otras cuestiones

Los estados financieros consolidados del Grupo al 31 de diciembre de 2017 y por el año terminado en esa fecha, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos, con fecha 3 de marzo de 2018.

Nuestra auditoría fue realizada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros consolidados tomados en su conjunto. La información suplementaria, descrita como "Utilidad ajustada antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (UAFIDA ajustada)", y "Flujos libre de efectivo", incluida en la nota 21, y la "Conversión simplificada a dólares de los estados financieros consolidados" por 2019 que se incluye en una columna adicional en los estados consolidados de situación financiera y de resultados y otros resultados integrales, y que se describe en la nota 2.6, es presentada para propósito de análisis adicionales, y no es requerida como parte de los estados financieros consolidados. Dicha información, correspondiente a los años de 2019 y 2018 ha sido sujeta a procedimientos de auditoría en el contexto de la auditoría de los estados financieros consolidados de 2019 y 2018, y, en nuestra opinión, se presenta razonablemente, en todos los aspectos materiales, en relación con los estados financieros consolidados de 2019 y 2018 tomados en su conjunto.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar este hecho a los responsables del gobierno de la entidad.



Responsabilidades de la Administración y los responsables del gobierno 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 estados financieros consolidados libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable del negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar al Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Grupo.

Responsabilidades de los auditores y la auditoría de los estados financieros consolidados.

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.



- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas relaciones 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 puede ser causa de que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presencia global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o líneas de negocio dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la Administración, supervisión y desarrollo de la auditoría del grupo. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

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

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro 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.

KPMG CÁRDENAS DOSAL, S.C.

C.P.C. R. SERGIO LÓPEZ LARA

Monterrey, Nuevo León, a 25 de febrero de 2020.

Estados consolidados de situación financiera

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019, 2018 Y 2017
(EN MILES DE PESOS)

	NOTA	MILES DE DÓLARES			
		2019 (*)	2019	2018	2017
ACTIVOS					
Activo circulante:					
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	6	\$ 21,567	\$ 406,762	\$ 579,144	\$ 765,976
Cuentas por cobrar	7	34,916	658,524	898,516	860,237
Inventarios inmobiliarios	9	223,720	4,219,355	3,806,976	3,578,514
Pagos anticipados		30,996	584,586	480,862	503,430
Otros activos circulantes		7,799	147,081	130,714	105,146
Total de activo circulante		318,998	6,016,308	5,896,212	5,813,303
Efectivo restringido	6	6,151	116,005	-	-
Cuentas por cobrar a largo plazo	7	7,256	136,851	17,993	109,120
Reservas territoriales	9	78,997	1,489,892	1,283,409	872,591
Edificios, moldes y maquinaria y equipo	10	14,309	269,871	307,364	219,846
Instrumentos financieros derivados	11	-	-	160,415	284,666
Impuestos a la utilidad diferidos	16	38,321	722,737	614,024	-
Otros activos no circulantes		4,539	85,601	85,601	85,601
Total de activos		\$ 468,571	\$ 8,837,265	\$ 8,365,018	\$ 7,385,127

	NOTA	MILES DE DÓLARES			
		2019 (*)	2019	2018	2017
PASIVO CIRCULANTE:					
Préstamos de instituciones financieras	12	\$ 4,114	\$ 77,583	\$ 107,916	\$ -
Porción circulante del pasivo a largo plazo	12	2,269	42,798	41,789	27,267
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	13	94,401	1,780,420	1,476,679	1,568,945
Cuenta por pagar a parte relacionada	8	9	165	165	165
Anticipos de clientes		1,932	36,432	19,368	9,890
Impuestos a la utilidad por pagar		1,039	19,591	7,330	16,875
Intereses por pagar		3,283	61,922	77,861	76,912
Total de pasivo circulante		107,047	2,018,911	1,731,108	1,700,054
Deuda a largo plazo	12	166,209	3,134,702	3,119,289	2,971,214
Cuentas por pagar por compra de terrenos		4,299	81,083	11,868	23,803
Beneficios a los empleados	15	3,613	68,142	49,180	44,911
Instrumentos financieros derivados	11	2,120	39,988	-	-
Impuestos a la utilidad diferidos	16	77,880	1,468,817	1,451,379	829,282
Total de pasivos		361,168	6,811,643	6,362,824	5,569,264
Capital contable:					
Capital social	17	61,351	1,157,071	1,142,151	1,130,486
Prima en emisión de acciones		660	12,452	7,296	-
Utilidades (pérdidas) acumuladas		47,015	886,707	878,231	647,629
Otras partidas de la utilidad integral	11, 15	(1,623)	(30,608)	(25,484)	37,748
Total de capital contable		107,403	2,025,622	2,002,194	1,815,863
Total de pasivos y capital contable		\$ 468,571	\$ 8,837,265	\$ 8,365,018	\$ 7,385,127

(*) Conversión a dólares estadounidenses (US\$) – Ver Nota 2.6.

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.


ING. RENÉ MARTÍNEZ MARTÍNEZ
DIRECTOR GENERAL


C.P. FELIPE LOERA REYNA
DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019, 2018 Y 2017
(EN MILES DE PESOS, EXCEPTO UTILIDAD POR ACCIÓN)

	NOTA	MILES DE DÓLARES EXCEPTO UTILIDAD POR ACCIÓN				
		2019 (*)	2019	2018	2017	
Ingresos	19	US\$ 383,167	\$ 7,374,769	\$ 8,321,080	\$ 7,562,985	
Costo de ventas		279,168	5,373,119	6,173,076	5,598,124	
Utilidad bruta		103,999	2,001,650	2,148,004	1,964,861	
Gastos de venta, generales y de administración	20	(61,817)	(1,189,779)	(1,200,819)	(1,075,860)	
Otros ingresos (gastos), neto		830	15,984	4,763	(880)	
Gasto por intereses, neto		(29,051)	(559,134)	(420,422)	(376,483)	
Ganancia cambiaria, neta		4,217	81,172	14,118	143,479	
(Pérdida) ganancia en valuación y liquidación de instrumentos financieros derivados	11	(14,433)	(277,798)	(105,477)	99,891	
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		3,745	72,095	440,167	755,008	
Impuestos a la utilidad	16	(3,305)	(63,619)	(209,565)	(313,406)	
Utilidad neta del año		440	8,476	230,602	441,602	

	NOTA	MILES DE DÓLARES EXCEPTO UTILIDAD POR ACCIÓN				
		2019 (*)	2019	2018	2017	
Otras partidas de la utilidad integral del año:						
Partida que se reclasificará en el futuro a resultados – Ganancia (pérdida) neta en coberturas de flujo de efectivo, neto de impuestos	11	184	3,541	(64,162)	(133,224)	
Partida que no se reclasificará en el futuro a resultados – (Pérdida) ganancia en remediciones actuariales, neto de impuestos	15	(450)	(8,665)	930	178	
Total de la utilidad integral del año		US\$ 174	\$ 3,352	\$ 167,370	\$ 308,556	
Utilidad básica y diluida por acción		US\$ 0.002	\$ 0.03	\$ 0.83	\$ 1.59	

El número promedio ponderado de acciones para determinar la utilidad básica por acción por los años terminados el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 fue de 278,003,910, 277,844,035 y 278,075,577, respectivamente; para la determinación de la utilidad por acción diluida, por los años terminados el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 el número promedio ponderado de acciones fue de 279,940,725, 279,892,234 y 278,576,306, respectivamente. – Ver Nota 17.

(*) Conversión a dólares estadounidenses (US\$) – Ver Nota 2.6.

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.


ING. RENÉ MARTÍNEZ MARTÍNEZ
DIRECTOR GENERAL


C.P. FELIPE LOERA REYNA
DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

Estados consolidados de cambios en el capital contable

POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019, 2018 Y 2017
(EN MILES DE PESOS, EXCEPTO UTILIDAD POR ACCIÓN)

	CAPITAL SOCIAL	PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	UTILIDADES (PÉRDIDAS) ACUMULADAS	OTRAS PARTIDAS DE LA UTILIDAD INTEGRAL	TOTAL DE CAPITAL CONTABLE
Saldos al 1 de enero de 2017	151,596	1,680,018	(432,626)	170,794	1,569,782
Capitalización de prima en emisión de acciones (Nota 17 f)	975,190	(1,680,018)	704,828	-	-
Dividendos decretados (Nota 17 e)	-	-	(71,500)	-	(71,500)
Recompra de acciones	(13,161)	-	5,325	-	(7,836)
Emisión de acciones asociadas con el plan de pago basado en acciones	16,861	-	-	-	16,861
Utilidad integral	-	-	441,602	(133,046)	308,556
Saldos al 31 de diciembre de 2017	1,130,486	-	647,629	37,748	1,815,863
Recompra de acciones	(4,769)	-	-	-	(4,769)
Emisión de acciones asociadas con el plan de pago basado en acciones	16,434	7,296	-	-	23,730
Utilidad integral	-	-	230,602	(63,232)	167,370
Saldos al 31 de diciembre de 2018	1,142,151	7,296	878,231	(25,484)	2,002,194
Recompra de acciones	(7,433)	-	-	-	(7,433)
Emisión de acciones asociadas con el plan de pago basado en acciones	22,353	5,156	-	-	27,509
Utilidad integral	-	-	8,476	(5,124)	3,352
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$ 1,157,071	\$ 12,452	\$ 886,707	\$ (30,608)	\$ 2,025,622

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Estados consolidados de flujos de efectivo

POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019, 2018 Y 2017
(EN MILES DE PESOS)

	2019	2018	2017
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 72,095	\$ 440,167	\$ 755,008
Más (menos):			
Gasto por intereses, neto	559,134	420,422	376,483
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	277,798	105,477	(99,891)
Depreciación y amortización	73,978	73,073	45,013
Pérdida (ganancia) cambiaria no realizada	2,834	(19,272)	(140,576)
Pagos basados en acciones	27,510	23,730	16,861
Cambios en capital de trabajo:			
(Aumento) / disminución en:			
Cuentas por cobrar	121,134	52,848	467,509
Inventarios inmobiliarios y reservas territoriales	(553,440)	(476,662)	(227,527)
Otros activos circulantes	(26,306)	(19,063)	(52,563)
Pagos anticipados	(196,795)	(121,236)	(127,046)
Aumento / (disminución) en:			
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	351,664	(116,517)	222,579
Cuentas por pagar a parte relacionada	-	-	157
Anticipos de clientes	17,064	9,478	3,052
Flujos procedentes de actividades de operación	726,670	372,445	1,239,059
Impuestos a la utilidad pagados	(123,748)	(186,565)	(340,197)
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación	602,922	185,880	898,862
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Derechos de uso, moldes, maquinaria y equipo	(10,465)	(9,145)	(21,043)
Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de inversión	(10,465)	(9,145)	(21,043)

	2019	2018	2017
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Obtención de préstamos de instituciones financieras	70,524	126,137	-
Obtención de préstamos a largo plazo	3,046,962	-	-
Pago de préstamos de instituciones financieras	(100,857)	(18,221)	-
Pago de préstamos a largo plazo	(3,155,924)	(39,082)	(40,009)
Intereses pagados y liquidación de instrumentos financieros derivados relacionados	(550,225)	(439,970)	(382,575)
Emisión de acciones	8,827	7,537	-
Recompra de acciones	(7,433)	(4,769)	(7,836)
Venta de acciones	15,528	-	-
Cobro de instrumentos financieros derivados	45,293	-	32,238
Pago de comisión por instrumentos financieros derivados	-	-	(56,550)
Pago de comisiones y prima por obtención de préstamos a largo plazo	(13,665)	-	-
Pago de dividendos	-	-	(328,900)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(640,970)	(368,368)	(783,632)
Efecto de las variaciones del tipo de cambio en el efectivo en moneda extranjera	(7,864)	4,801	(2,105)
(Disminución) aumento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(56,377)	(186,832)	92,082
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	579,144	765,976	673,894
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido (Nota 6)	\$ 522,767	\$ 579,144	\$ 765,976
Datos complementarios de actividades de inversión sin flujos de efectivo:			
Cuentas por pagar por la adquisición de activos fijos bajo arrendamiento financiero	\$ 34,247	\$ 163,759	\$ 31,588

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.

Notas a los estados financieros consolidados

POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019, 2018 Y 2017
(EN MILES DE PESOS)

1. ENTIDAD QUE INFORMA

Servicios Corporativos Javer, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la Compañía, Grupo o JAVER), es una compañía tenedora que, junto con sus subsidiarias, se dedica a la construcción y comercialización en México de vivienda de interés social, media y residencial. Su oficina matriz se localiza en Av. Juárez 1102, Piso 34, Colonia Centro, Monterrey, Nuevo León, México, C.P. 64000. La Compañía inició operaciones en 1973 y en la actualidad es uno de los desarrolladores de viviendas líderes con base en el número de unidades vendidas a través del Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT).

1.1 Subsidiarias de JAVER

Las subsidiarias de JAVER y sus principales actividades, las cuales son poseídas al 100% son:

COMERCIALIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES:

Casas Javer, S. A. de C. V.
Casas Javer de México, S. A. de C. V.
Casas Javer de Querétaro, S. A. de C. V.
Inmuebles para Ti, S. A. de C. V.

SERVICIOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN:

Urbanizaciones Javer del Noreste, S. A. de C. V.
Servicios de construcción:
Construcción de Viviendas Javer, S. A. de C. V.

SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN:

Servicios Administrativos Javer, S. A. de C. V.
Servicios financieros:
Casas Consentidas Javer, S. A. de C. V., S. O. F. O. M., E. N. R.

2 BASES DE PREPARACIÓN

2.1 Cumplimiento con la normatividad contable

Los estados financieros consolidados (de aquí en adelante, los estados financieros) han sido preparados de conformidad con las normas internacionales de información financiera (NIIF o IFRS, por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad Financiera (IASB, por sus siglas en inglés), adoptadas por las entidades públicas en México de conformidad con las modificaciones a las Reglas para Compañías Públicas y otros Participantes del Mercado de Valores en México, establecidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

2.2 Bases de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por la revaluación de ciertos instrumentos financieros, que se miden a valor razonable, como se explica más adelante. El costo histórico se basa generalmente en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de la venta de un activo o la transferencia de un pasivo. El valor razonable se define como el precio que podría recibirse por vender un activo o pagar o transferir un pasivo en una transacción efectuada entre participantes del mercado en la fecha de la operación.

La partida del estado consolidado de situación financiera que fue medida a valor razonable fueron los instrumentos financieros derivados.

2.3 Presentación de estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

La Compañía presenta sus costos y gastos en los estados de resultados y otros resultados integrales atendiendo a su función, como es la práctica en la industria.

La Compañía optó por presentar el resultado integral en un solo estado que presenta en un único documento todos los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta, así como los Otros Resultados Integrales (ORI) y se denomina "Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales"

2.4 Presentación de estados consolidados de flujo de efectivo

Se presentan utilizando el método indirecto, a elección de la Compañía.

2.5 Moneda funcional y de informe

Los estados financieros consolidados adjuntos de la Compañía, se presentan en pesos mexicanos mismos que representan su moneda funcional y moneda de registro. Toda la información es presentada en miles de pesos, excepto cuando se indique de otra manera.

Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros consolidados, cuando se hace referencia a pesos o “\$”, se trata de pesos mexicanos, y cuando se hace referencia a “US”, se trata de dólares de los Estados Unidos de América.

2.6 Conversión a dólares estadounidenses (US\$)

Los estados financieros consolidados están expresados en miles de pesos. Sin embargo, solamente para beneficio del lector, el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 fue convertido a dólares estadounidenses al tipo de cambio de cierre de \$18.86 y el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales por el año que terminó en esa fecha fue convertido a dólares estadounidenses al tipo de cambio promedio de \$19.2469, tipos de cambios usados por el Banco de la Reserva Federal de Nueva York. Esta conversión aritmética no debe interpretarse como que los importes expresados en pesos mexicanos pueden ser convertidos a dólares estadounidenses a dicho tipo de cambio o a cualquier otro tipo de cambio.

2.7 Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere que la Administración efectúe estimaciones y suposiciones que afectan los importes registrados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones y suposiciones. Los juicios y estimaciones son revisados de manera regular. Los cambios en juicios y estimaciones son reconocidos prospectivamente.

Los rubros importantes sujetos a estas estimaciones y suposiciones incluyen las vidas útiles de derechos de uso, moldes, maquinaria y equipo, mejoras a propiedades arrendadas, deterioro de activos de larga duración; las estimaciones de valuación de cuentas por cobrar, inventarios inmobiliarios, activos por impuestos a la utilidad diferidos, la valuación de instrumentos financieros, obligaciones laborales por beneficios definidos y contingencias. Los resultados reales pudieran diferir.

2.8 Determinación de valores justos

La Compañía ha establecido un marco de control respecto de la determinación de valores justos, lo cual incluye que quien está encargado de determinar dichos valores justos los reporte al Director de Finanzas.

El responsable de la determinación de los valores justos revisa regularmente, información observable y no observable de un mercado, así como información de terceras partes, como información de intermediarios financieros y cotización de servicios, para soportar las valuaciones de acuerdo con los requerimientos establecidos en NIIF, incluyendo el nivel jerárquico de acuerdo en el cual debe de ser clasificado.

Cuando se determina un valor justo de un activo o un pasivo, la Compañía usa en la medida de lo posible información observable en un mercado. Los valores justos son categorizados de acuerdo con la jerarquía de valores justos, de acuerdo con la información y a la técnica de valuación usada, como sigue:

Nivel 1: Precios de mercado (sin ajustarse) en mercados activos por activos y pasivos similares;

Nivel 2: Otra información diferente a precios de mercado detalladas en el nivel 1, que son observables para un activo o pasivo, directa (precios) o indirectamente (derivados de precios);

Nivel 3: Información que no está basada en precios de mercado observables.

Si la información para determinar el valor justo de un activo o pasivo usa información que cae en diferentes niveles, la determinación es medida de acuerdo con la jerarquización de los valores justos dentro de la categoría de menor nivel.

El uso de valores justos se ha incluido en los instrumentos financieros derivados (Nota 11).

3. CAMBIOS SIGNIFICATIVOS EN POLÍTICAS CONTABLES

En el año actual, la Compañía ha aplicado nuevas modificaciones e interpretaciones a las NIIF emitidos por el IASB, las cuales son obligatorias para los periodos contables a partir del 1 de enero de 2019, su adopción no ha tenido ningún impacto material en los estados financieros.

Modificaciones a IFRS 9 – Características de prepago con compensación negativa

La Compañía adoptó las modificaciones a la IFRS 9 por primera vez en el periodo actual. Las modificaciones a la IFRS 9 aclaran que, con el propósito de evaluar si un prepago cumple con la condición de ‘únicamente pagos de capital e intereses’ (SPPI, por sus siglas en inglés), la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago independientemente de la razón de pago por adelantado. En otras palabras, los activos financieros con características de prepago con compensación negativa no necesariamente fallan la prueba de SPPI.

Modificaciones a IAS 28 – Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos

La Compañía adoptó las modificaciones a la IAS 28 por primera vez en el periodo actual. La modificación clarifica que la IFRS 9, incluyendo sus requisitos por deterioro, aplica a otros instrumentos financieros en una asociada o negocio conjunto al cual no es aplicable el método de participación. Esto incluye participaciones a largo plazo que, en sustancia, forman parte de las inversiones netas en una asociada o negocio conjunto. La Compañía aplica IFRS 9 a dichas participaciones de largo plazo a las que previamente aplicaba la IAS 28. Al aplicar la IFRS 9, la Compañía no toma en cuenta ninguno de los ajustes del importe en libros de las participaciones a largo plazo requeridas por la IAS 28 (por ejemplo, ajustes al importe en libros de participaciones a largo plazo surgidas de la asignación de pérdidas de la entidad participada o la evaluación de deterioro conforme a IAS 28).

Modificaciones a IAS 19 – Modificación, reducción o liquidación del plan de Beneficios a Empleados

Las modificaciones aclaran que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por liquidación) es calculada al medir el pasivo o activo por beneficios definidos, utilizando supuestos actuales y comparando los beneficios ofrecidos y los activos del plan antes y después de la modificación (reducción o liquidación) del plan, pero ignorando el efecto del techo del activo (que puede surgir cuando el plan de beneficios definidos está en una posición superavitaria). La IAS 19 ahora aclara que el cambio en el efecto del techo del activo que puede resultar de la modificación (reducción o liquidación) del plan se determina a través de un segundo paso y se reconoce de manera normal en otros resultados integrales.

Los párrafos relacionados con la medición del costo actual del servicio y el interés neto sobre el pasivo (activo) por beneficios definidos. Ahora se requerirá usar los supuestos actualizados de la remediación para determinar el costo actual del servicio y el interés neto después de la modificación (reducción o liquidación) del plan y por el resto del periodo de reporte. En el caso del interés neto, las modificaciones dejan en claro que para el periodo posterior a la modificación (reducción o liquidación) del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo) por beneficios definidos revaluado según la IAS 19:99 con la tasa de descuento utilizada en la nueva remediación (teniendo en cuenta el efecto de las contribuciones y los pagos de beneficios en el pasivo (activo) por beneficios definidos neto).

IFRIC 23 Incertidumbre en el tratamiento de impuestos a las ganancias

IFRIC 23 establece cómo determinar la posición fiscal contable cuando hay incertidumbre respecto a los tratamientos sobre impuestos a las ganancias. La interpretación requiere:

- Determinar si las posiciones fiscales inciertas son evaluadas por separado o como grupo; y
- Evaluar si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto utilizado, o propuesto a utilizarse, por una entidad en sus declaraciones de impuestos a las ganancias:
 - En caso afirmativo, se debe determinar la posición fiscal contable de manera consistente con el tratamiento fiscal utilizado en las declaraciones de impuesto sobre la renta.
 - En caso negativo, debe reflejarse el efecto de la incertidumbre en la determinación de la posición fiscal contable utilizando el monto más probable o el método del valor esperado.

Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2015–2017

La Compañía ha adoptado las modificaciones incluidas en las Mejoras Anuales a las Normas IFRS del Ciclo 2015–2017 por primera vez en el periodo actual. Las Mejoras anuales incluyen modificaciones en cuatro normas.

IAS 12 Impuesto a las ganancias

Las modificaciones aclaran que se deben reconocer las consecuencias del impuesto a las ganancias sobre dividendos en el estado de resultados, en otros resultados integrales o en capital conforme originalmente se reconocieron las transacciones que generaron las ganancias distribuibles. Esto aplica independientemente de si aplican distintas tasas impositivas a las ganancias distribuidas y no distribuidas.

IAS 23 Costos por préstamos

Las modificaciones aclaran que, si cualquier préstamo específico se mantiene pendiente después de que el activo relacionado está listo para su uso previsto o venta, el préstamo es parte de los fondos tomados en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.

IFRS 3 Combinaciones de negocios

Las modificaciones aclaran que cuando se obtiene el control de un negocio que es una operación conjunta, aplican los requisitos para una combinación de negocios en etapas, incluida la reevaluación de su participación previamente mantenida (PHI por sus siglas en inglés) en la operación conjunta a valor razonable. La participación previamente mantenida sujeta a remediación incluye los activos, pasivos y crédito mercantil no reconocidos relativos a la operación conjunta.

IFRS 11 Acuerdos Conjuntos

Las modificaciones aclaran que cuando una parte que participa en una operación conjunta no tenía el control conjunto, y obtiene el control conjunto, no se debe reevaluar la participación previamente mantenida en la operación conjunta.

4. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas contables que se muestran a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros que se presentan, y han sido aplicadas consistentemente por la Compañía, excepto por lo que se indica en la Nota 3 que incluye los cambios significativos en políticas contables:

4.1 Bases de consolidación

Los estados financieros incluyen los estados financieros de JAVER y sus Subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando JAVER: a) tiene poder sobre una entidad, b) está expuesto, o tiene los derechos, a los retornos variables derivados de su participación en dicha entidad y, c) tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la compañía en que invierte.

Los resultados de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en el estado de resultados y otros resultados integrales, desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de venta, según sea el caso. La utilidad integral total de las subsidiarias se atribuye a los dueños de la Compañía y a intereses no controladores (en la medida que sea posible identificarla), aun cuando esto resulte en que los intereses no controladores tengan un saldo deficitario.

Todas las transacciones y saldos entre las compañías son eliminados en la consolidación de los estados financieros.

La Nota 1.1 a los estados financieros muestra las subsidiarias en las que JAVER posee una participación controladora.

4.1.1 Intereses en operaciones conjuntas (fideicomisos de terrenos para el desarrollo de fraccionamientos)

Una operación conjunta es un acuerdo mediante el cual las partes tienen control conjunto del acuerdo por lo que tienen el derecho a los activos y obligaciones por los pasivos, relacionados con el acuerdo. El control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control de un negocio, el cual únicamente existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren la aprobación unánime de las partes que comparten el control.

Cuando una entidad de la Compañía lleva a cabo sus actividades en un marco de operaciones conjuntas, la Compañía como operador conjunto reconoce en relación con su participación en una operación conjunta:

- Sus activos, incluyendo su participación de los activos mantenidos en forma conjunta.
- Sus pasivos, incluyendo su parte de los pasivos incurridos conjuntamente.

- Sus ingresos por la venta de las casas derivada de la operación conjunta.
- Sus gastos, incluyendo su parte de los gastos incurridos en común.

La Compañía contabiliza los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados con su participación en una operación conjunta de conformidad con las IFRS, solo en la medida de su participación.

4.2 Activos financieros

Las políticas contables bajo la IFRS 9 se describen a continuación:

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados. La Compañía clasifica y mide subsecuentemente sus activos financieros en función del modelo de negocio de la Compañía para administrar sus activos financieros, así como de las características de los flujos de efectivo contractuales de dichos activos. Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Grupo cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento de su reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de manera normal se reconocen y se dan de baja con base en la fecha de la negociación, y requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por los reglamentos o acuerdos del mercado.

Clases de activos financieros bajo NIIF 9

4.2.1 *Activos financieros a costo amortizado*

Los activos financieros a costo amortizado son aquellos que i) se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener dichos activos para obtener los flujos de efectivo contractuales y ii) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Para determinar la clasificación, la Compañía evalúa los objetivos de la Administración para la gestión de activos financieros y revisa las cláusulas contractuales de los activos financieros, analizando los riesgos que afectan el modelo de negocio, cómo es que la Administración del negocio compensa los flujos de efectivo contractuales, así como la frecuencia, el volumen y los periodos de las ventas de los activos financieros en ejercicios anteriores.

4.2.2 *Activos financieros a su valor razonable a través de resultados*

Los activos financieros a su valor razonable a través de resultados son activos financieros mantenidos para negociación. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si es adquirido principalmente con el propósito de ser vendido en el corto plazo. Los derivados también se clasifican como mantenidos para negociación a menos que sean designados como coberturas.

Los activos financieros registrados a valor razonable a través de resultados se reconocen inicialmente a su valor razonable y los costos por transacción se registran como gasto en el estado consolidado de resultados. Las ganancias o pérdidas por cambios en el valor razonable de estos activos se presentan en los resultados del periodo en que se incurren.

4.2.3 *Activos financieros a su valor razonable a través de otros resultados integrales*

Los activos financieros a su valor razonable a través de otros resultados integrales son aquellos cuyo modelo de negocio se basa en obtener flujos de efectivo contractuales y vender activos financieros, además de que sus condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía no mantiene activos financieros para ser medidos a su valor razonable a través de otros resultados integrales.

4.2.4 *Deterioro de activos financieros*

La NIIF 9 requiere la aplicación del modelo de pérdida crediticia esperada para la evaluación y registro de deterioro de activos financieros no derivados. Esto requiere que se aplique juicio considerable con respecto a la manera en la que los cambios en los factores económicos afectan la pérdida de crédito esperada (PCE).

La estimación del deterioro de las cuentas por cobrar se calcula bajo un modelo de pérdida esperada que contempla el reconocimiento de las pérdidas por deterioro a lo largo de toda la vida del activo.

Para lo anterior, la Compañía utiliza el concepto de la probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida para la determinación del factor del deterioro para aplicar a cada portafolio con los que cuenta.

Debido a que las cuentas por cobrar no tienen un componente significativo de financiamiento, ya que su plazo por lo general es menor a un año, se estableció un modelo de estimación de deterioro bajo un enfoque simplificado de pérdida esperada.

La Compañía seleccionó un modelo colectivo para calcular la pérdida esperada de sus cuentas por cobrar. En la estimación del deterioro bajo el modelo colectivo se definió una probabilidad de incumplimiento ponderada para calcular la pérdida esperada con base en información histórica de la cobranza de sus clientes. Adicionalmente, la Compañía considera información razonable y sustentable que sea relevante y que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado; esto incluye información tanto cualitativa como cuantitativa y análisis cualitativo basado en la experiencia histórica de la Compañía y en su juicio del riesgo crediticio para incorporar el ajuste de la expectativa futura en el modelo.

La Compañía evalúa en cada fecha de reporte la razonabilidad para determinar si hubo evidencia objetiva de deterioro, así como variables macroeconómicas que pudieran afectar la cobranza de los saldos pendientes por parte de sus clientes. Algunas evidencias objetivas de que los activos financieros estaban deteriorados incluyen: la falta de pago o morosidad de un deudor; reestructuración de los términos contractuales de un deudor bajo condiciones que la Compañía no consideraría bajo otras circunstancias; indicaciones de que un deudor o cliente entrará en quiebra; cambios adversos en el estatus de pagos de deudores o clientes; o información evidente que indique que hubo una disminución medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

La Compañía reconoce en el resultado del período, la disminución o el incremento en la estimación por pérdidas crediticias esperadas al final del periodo, como una ganancia o pérdida por deterioro de valor.

La Compañía evalúa el modelo de deterioro y los insumos utilizados en el mismo por lo menos una vez cada tres meses, con el fin de asegurar que permanezcan vigentes en base a la situación actual del portafolio.

4.3 Inventarios inmobiliarios

Los inventarios inmobiliarios se valúan al menor de su costo de adquisición (en el caso de los terrenos en desarrollo, incluye además de los terrenos, los costos incurridos para el desarrollo del proyecto más costos por incurrir) o valor neto de realización. El valor neto de realización representa el precio estimado de venta de los inventarios menos los gastos directos para su venta.

La Compañía clasifica sus reservas territoriales como un activo a largo plazo y las transfiere a un activo circulante como terreno en proceso de desarrollo dentro del rubro de inventarios, cuando la Administración comienza el desarrollo y que con base en sus planes operativos la venta de casas por construirse se espera que se realice en un período de un año.

En adición, cuando la Compañía realiza anticipos para la compra de reservas territoriales, y a fideicomisos para el desarrollo de terrenos, los pagos efectuados por este concepto se registran dentro del rubro pagos anticipados, atendiendo a la fecha en la que espera entre en fase de terrenos en desarrollo, los mismos se clasifican a corto o a largo plazo.

4.4 Edificios, moldes y maquinaria y equipo

Los edificios, moldes, maquinaria y equipo se registran al costo de adquisición y/o con el modelo de valuación de acuerdo con el IFRS 16 en el caso de arrendamientos. La depreciación de edificios, maquinaria y equipo se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil de los activos, en caso de los derechos de uso y adaptaciones en locales arrendados se deprecia al menor de su vida útil o la vigencia del contrato, como sigue:

	AÑOS
Edificios	5 – 10
Adaptaciones en locales arrendados	10
Maquinaria y equipo	10
Mobiliario y equipo de oficina	10
Equipo de cómputo	3
Camiones y equipo de transporte	4

La depreciación se reconoce en resultados para registrar el uso y desgaste de los activos menos sus valores residuales durante sus vidas útiles. Las vidas útiles estimadas, los valores residuales y método de depreciación se revisan al final de cada período, dando efecto a cualquier cambio en la estimación sobre una base prospectiva.

La depreciación de los moldes para construcción de casas (unidades) se calcula de acuerdo con las unidades producidas en el ejercicio en relación con la producción total estimada de los moldes, durante su vida de servicio. La depreciación de 2019, 2018 y 2017 representó una tasa promedio de depreciación del 4.7%, 5.5% y 3.4%, respectivamente, del valor total de dichos moldes.

La ganancia o pérdida que surge de la disposición o retiro de una partida de derechos de uso, moldes y maquinaria y equipo se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por su venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados del ejercicio.

4.5 Deterioro de activos de larga duración

Al final de cada período, la Compañía revisa los valores en libros de los activos de larga duración a fin de determinar si existe un indicio de que éstos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo en forma individual, se estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se pueda identificar una base razonable y consistente de asignación del valor de recuperación, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan al grupo más pequeño de unidad generadora de efectivo, para los que se identifica una base de distribución razonable y consistente.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de su venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos, que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para los cuales no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados. Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 no se identificó deterioro alguno.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se aumenta al valor estimado revisado a su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no exceda el valor en libros que se habría determinado si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.

4.6 Instrumentos financieros derivados

La Compañía contrata una variedad de instrumentos financieros para administrar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés y tipos de cambio, incluyendo contratos forward de moneda extranjera, y swaps de tasa de interés y divisas (cross currency swaps y full cross currency swaps). En la Nota 11 se detallan los instrumentos financieros derivados usados por la Compañía.

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable con base en métodos de valuación ampliamente aceptados en el ámbito financiero. La Compañía contrata forwards de moneda extranjera y swaps de tasas de interés y divisas. El valor razonable de estos instrumentos se determina con base al valor presente de los flujos de efectivo. Este método consiste en estimar los flujos de efectivo futuros de los derivados de acuerdo con los tipos de cambio y/o tasas de referencia de la operación y descontar esos flujos con la curva de mercado apropiada para estimar el valor presente. Adicionalmente, la Compañía utiliza fuentes de información reconocidas para obtener los factores de riesgo. Todos los derivados de la Compañía se clasifican en el Nivel 2 de la jerarquía del valor razonable establecido por la norma internacional de información financiera 13, "Instrumentos Financieros: Información a Revelar". Las mediciones de valor razonable de Nivel 2, son aquellas derivadas de información diferente a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1 (derivadas de precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos) que se pueden observar para el activo o pasivo, ya sea de manera directa (p. ej., como precios) o indirecta (p. ej., derivado de precios).

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente se reconocen a su valor razonable al final del período. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados inmediatamente, a menos que el derivado esté designado como un instrumento de cobertura, en cuyo caso el reconocimiento en los resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Los derivados implícitos, que no se encuentran alojados en un activo financiero, se separan del contrato principal y se contabilizan por separado si las características económicas y riesgos del contrato principal y el derivado implícito no están estrechamente relacionados. Un instrumento separado con los mismos términos que el derivado implícito satisface la definición de un derivado, y el instrumento combinado no se valúa a su valor razonable a través de resultados. Cuando se trata de derivados implícitos alojados en activos financieros, el instrumento financiero en su totalidad sigue la contabilidad de acuerdo a la clasificación y medición establecida en la NIIF 9 para activos financieros.

4.6.1 Contabilidad de coberturas

La Compañía designa ciertos instrumentos financieros, que incluyen derivados y no derivados con respecto al riesgo de moneda extranjera, ya sea como coberturas de valor razonable o como coberturas de flujos de efectivo. Las coberturas de riesgo cambiario sobre compromisos firmes se contabilizan como coberturas de flujos de efectivo.

Al inicio de la relación de cobertura, la Compañía documenta formalmente la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de administración de riesgo y su estrategia para realizar operaciones de cobertura. Además, al inicio de la cobertura y de manera continua, la Compañía realiza pruebas para determinar si el instrumento de cobertura es altamente efectivo al compensar cambios en los valores razonables o flujos de efectivo del derivado y la partida cubierta.

Para la evaluación de las coberturas, la Compañía sigue los lineamientos establecidos en la NIIF 9, el cual requiere un análisis más robusto y de forma cualitativa y requiere alinear todas las relaciones de cobertura con la estrategia de administración de riesgos. La Compañía contrata y designa sus instrumentos financieros derivados como coberturas, de acuerdo con lo establecido en su política de riesgos.

La Compañía documenta formalmente la relación entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, incluyendo los objetivos y estrategia de administración de riesgos para llevar a cabo la transacción de cobertura, así como los métodos que se emplearán para evaluar la efectividad de la operación de cobertura y las posibles fuentes de ineffectividad, siendo la posible fuente la siguiente: cambio en las condiciones del préstamo originalmente cubierto. En caso de una ineffectividad usualmente la Administración de la Compañía toma estrategias para balancear nuevamente la efectividad de los instrumentos adecuando las condiciones de los instrumentos financieros derivados de acuerdo con las condiciones de la deuda actual.

4.6.2 Coberturas de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que son designados y califican como coberturas de flujo de efectivo, se reconoce en el capital contable en el rubro de "Otras partidas de la utilidad (pérdida) integral del año" y se acumula en la partida de valuación de instrumentos financieros derivados. La ganancia o pérdida relacionada con la porción no efectiva se reconoce inmediatamente en los resultados del año y se incluye en la (pérdida) ganancia en valuación de instrumentos financieros derivados dentro de los estados de resultados y otros resultados integrales.

Los montos previamente reconocidos en "Otras partidas de la utilidad (pérdida) integral del año" y acumulados en el capital contable se reclasifican a la ganancia o pérdida en los períodos en que la partida cubierta se reconoce en resultados, en el mismo rubro del estado de resultados y otros resultados integrales, que la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando el pronóstico de cobertura resulta en el reconocimiento de un activo o un pasivo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente reconocidas en "Otras partidas de la utilidad (pérdida) integral del año" y acumuladas en capital contable se traspasan del capital contable y se incluyen en la medición inicial del costo del activo o pasivo no financiero.

La contabilidad de coberturas se suspende cuando la Compañía cancela la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura expira o se vende, termina o se ha ejercido, o cuando ya no califica para la contabilidad de coberturas. Cualquier ganancia o pérdida reconocida en "Otras partidas de la utilidad (pérdida) integral del año" y acumulada en capital contable, permanece en el capital contable y se reconoce cuando la transacción se ha efectuado y es reconocida en resultados. Cuando ya no se espera que ocurra un pronóstico de cobertura, la ganancia o pérdida acumulada en el capital contable se reconoce inmediatamente en resultados.

4.6.3 Coberturas de valor razonable

Los cambios en el valor razonable de derivados que son designados y califican como coberturas de valor razonable se reconocen en los resultados inmediatamente, junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o pasivo cubierto que sea atribuible al riesgo cubierto. El cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura y el cambio en la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto son reconocidos en el rubro del estado de resultados y otros resultados integrales relacionado con la partida cubierta.

La contabilidad de coberturas se suspende cuando la Compañía cancela la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura expira o se vende, termina o se ha ejercido, o cuando ya no califica para la contabilidad de coberturas. El ajuste del valor razonable al valor contable de la partida cubierta que surge del riesgo cubierto se amortiza en resultados a partir de esa fecha.

4.7 Costos atribuibles a préstamos

La Compañía construye la mayoría de las casas de manera similar con base en un diseño estándar. Para construir casas de interés social, la Compañía compra y utiliza moldes para crear la estructura y el techo, después de que se hayan puesto los cimientos de concreto.

La Compañía estima que el periodo transcurrido desde el inicio de un proyecto en desarrollo hasta el comienzo de la comercialización de las viviendas es menor a un año, en adición a que dichos proyectos se realizan en cantidades importantes y sobre una base repetitiva, razón por la cual no está sujeta a capitalización de intereses por préstamos.

4.8 Cuentas por pagar por compra de terrenos

La Compañía ha celebrado contratos para adquirir terrenos, pagaderos principalmente en pesos mexicanos que no generan intereses, con varios vencimientos hasta el 2021. La porción circulante de estas cuentas por pagar se presenta bajo el rubro "Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar" en los estados de posición financiera, y las cuentas por pagar a largo plazo se presentan, valuadas a su valor presente, como un rubro separado en dichos estados.

4.9 Beneficios a los empleados

Conforme a la Ley Federal del Trabajo, la Compañía otorga beneficios de primas de antigüedad a sus empleados bajo ciertas circunstancias. Estos beneficios, a los cuales los empleados no contribuyen, consisten en un pago único de 12 días de salario por cada año de servicio prestado (utilizando el salario más reciente del empleado, sin exceder dos veces el salario mínimo oficial), pagadero a todos los empleados con 15 o más años de servicio, así como a ciertos empleados que fueron despedidos contra su voluntad antes de que se les haya adjudicado el beneficio de primas de antigüedad. Adicionalmente, durante 2012 se estableció un plan de beneficios acumulados al retiro definido para ciertos empleados que califiquen para tal fin, cuando los empleados alcancen la fecha de retiro a los 65 años de edad. Los costos asociados con estos beneficios se determinan con base en cálculos actuariales utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Estos planes de beneficios definidos se calculan por separado para cada plan, estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los períodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones de la Compañía. La Compañía reconoce las ganancias y pérdidas actuariales derivadas de los planes de beneficios definidos en la cuenta de utilidad integral dentro del capital contable en el período en que ocurren y nunca se reciclan a resultados.

Los beneficios al término de la relación laboral no asociados a un evento de reestructura como son las indemnizaciones legales se reconocen dentro de los resultados de operación del periodo en que se incurren. Se reconoce un pasivo por beneficios de terminación y un costo o gasto cuando la Compañía no tiene una alternativa realista diferente a afrontar los pagos y cuando cumple con las condiciones para reconocer los costos de una reestructuración lo que ocurra primero.

4.10 Plan de bono pagado en acciones

El plan de bono para ejecutivos se basa en el cumplimiento de ciertas métricas establecidas anualmente por la Administración, el monto del bono se determina con base en el nivel de responsabilidad de cada participante, y se concede al empleado elegible anualmente y después de retener los impuestos aplicables, pagadero en acciones de Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V.

En la Asamblea General de Accionistas celebrada el 29 de abril de 2016, se aprobó la implementación de un plan de acciones para ciertos ejecutivos de la Compañía, mismo que fue ratificado en la Asamblea General de Accionistas del 27 de abril de 2017, siendo los resultados obtenidos en el ejercicio 2016 los primeros para evaluar el cumplimiento, dicha evaluación fue realizada durante el mes de mayo de 2017.

4.11 Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad comprenden el impuesto causado por pagar del año y el impuesto diferido relativo.

4.11.1 Impuesto causado

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

4.11.2 Impuesto a la utilidad diferido

El impuesto a la utilidad diferido se reconoce 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, a 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 Compañía 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 las diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, excepto cuando la Compañía 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 período 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 período 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 período sobre el que se informa. El reconocimiento de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que la Compañía espera, al final del período, para recuperar o liquidar el valor contable de sus activos y pasivos.

4.11.3 Impuestos causados y diferidos del período

Los impuestos causados y diferidos se reconocen en los resultados, excepto cuando se refieren a partidas que son reconocidas en el rubro de "Otras partidas de la utilidad (pérdida) integral del año" o directamente en capital contable, en cuyo caso el impuesto causado y diferido también se reconoce en "Otras partidas de la utilidad (pérdida) integral del año" o directamente en capital contable, respectivamente.

4.12 Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros reconocidos a su costo amortizado o a valor razonable con cambios reconocidos en los resultados.

4.12.1 Pasivos financieros reconocidos a su costo amortizado

Los pasivos financieros reconocidos a su costo amortizado, incluyendo los préstamos, se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción.

Otros pasivos financieros son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, y se reconocen los gastos por interés sobre una base de rendimiento efectivo.

4.12.2 Pasivos financieros a valor razonable con cambios reconocidos en los resultados

Es un pasivo que se clasifica como mantenido con fines de negociación o se designa como a valor razonable con cambios reconocidos en los resultados.

Estos pasivos se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de la remediación en el estado de resultados. La ganancia o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del pasivo financiero.

4.12.3 Baja de pasivos financieros

La Compañía da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Compañía se cumplen, cancelan o expiran.

4.13 Arrendamientos

Se reconoce un activo por derecho de uso en los casos en los que la Compañía arrienda diferentes clases de activos como oficinas administrativas, bodegas, equipo de cómputo, mobiliario y equipo y otra maquinaria. La Compañía mide el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos mínimos futuros utilizando una tasa de descuento implícita en el arrendamiento, o en su caso, la tasa incrementada por préstamos del arrendamiento; en caso de pagos fijos o incentivos, el precio de ejercicio de una opción de compra, entre otros. Estos son tomados en cuenta como parte de los pagos al momento de determinar los pagos mínimos futuros. Los pagos mínimos futuros toman en consideración además del tiempo original establecido en el contrato de arrendamiento, las posibles renegociaciones que razonablemente la Compañía espera ejercer.

El costo del activo por derecho de uso se compone por la medición inicial del pasivo por arrendamiento descrita en el párrafo anterior, más los costos directos iniciales incurridos, los costos a incurrir por obligaciones de retiro de activos o restauración de sitios, menos incentivos recibidos en el arrendamiento.

La Compañía evaluó las exenciones que permiten no reconocer un activo y un pasivo como se describió previamente, definiendo que en dichas excepciones incluirá aquellos contratos de arrendamiento con un plazo menor a 12 meses (siempre que no contengan opciones de compra ni de renovación de plazo) y aquellos contratos en los que la adquisición de un activo individual del contrato es de bajo valor.

4.14 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, cuando es probable que la Compañía tenga que liquidar a obligación, y cuando pueda determinarse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación para liquidar la obligación presente al final del período, teniendo en cuenta los riesgos e incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se evalúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor contable representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del tiempo del dinero es significativo).

Cuando se espera que se recupere alguno o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo, si existe certeza que se recibirá el desembolso y si el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuada confiablemente.

4.15 Reconocimiento de ingresos

La Compañía sigue los lineamientos incorporados en la norma bajo el enfoque de los 5 pasos para el reconocimiento de ingresos:

Paso 1: Identificación del contrato con un cliente

Paso 2: Identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato

Paso 3: Determinación del precio de la transacción

Paso 4: Asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño en el contrato

Paso 5: Reconocimiento de los ingresos cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño

Según la NIIF 15, una entidad reconoce los ingresos cuando (o a medida que) se cumple una obligación de desempeño, es decir, cuando el "control" de los bienes o servicios subyacentes a la obligación de desempeño particular se transfiere al cliente.

La Compañía reconoce los ingresos provenientes principalmente de venta de casas habitación y otros menores (lotes comerciales).

Ambos tipos de ingresos se reconocen en un solo momento en el tiempo, usualmente cuando el cliente acepta tomar el control de la propiedad, lo cual ocurre cuando se firma la escritura pública de la propiedad.

Los incentivos y otras promociones comerciales relacionados con las ventas de casas habitación y lotes comerciales son reconocidas dentro del precio final de venta al momento que el control de la propiedad es transferido.

4.16 Beneficios directos a los empleados

Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales y se reconoce el pasivo conforme se devenga. Estos beneficios incluyen principalmente la participación de los trabajadores en las utilidades por pagar, ausencias compensadas, como vacaciones y prima vacacional, e incentivos.

4.17 Utilidad por acción

La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 la Compañía mantuvo acciones que potencialmente puedan ser diluidas, sin embargo, la diferencia de dichas acciones con las ordinarias no fueron materiales.

4.18 Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en los rubros de gastos de venta, generales y de administración en los estados de resultados y otros resultados integrales adjuntos.

4.19 Operaciones en moneda extranjera

Los estados financieros de la Compañía se presentan en la moneda del entorno económico principal en el que opera la Compañía (su moneda funcional). Para efectos de los estados financieros, los resultados y posición financiera de cada una de las subsidiarias de la Compañía se expresan en pesos mexicanos, que es la moneda funcional y de reporte para los estados financieros.

Las diferencias cambiarias se reconocen en los resultados del período en que se incurren, excepto por las diferencias cambiarias en operaciones realizadas para cubrir ciertos riesgos cambiarios. (Ver Nota 11) para las políticas contables de coberturas), que son clasificadas como coberturas de flujo.

5. ADMINISTRACIÓN DE CAPITAL

La Compañía gestiona su financiamiento principalmente para asegurar que se cubran los requerimientos financieros para continuar como negocio en marcha, así como para satisfacer los objetivos de su crecimiento con el fin de maximizar los beneficios de los accionistas y para mantener una estructura de capital óptima. La Compañía gestiona la estructura de capital y realiza ajustes considerando los cambios en las condiciones económicas, sus actividades comerciales, de inversión y planes de crecimiento y las características de riesgo de los activos subyacentes.

La Administración de la Compañía evalúa mensualmente la deuda financiera neta, los gastos por intereses y su relación con el UAFIDA ajustada (que representa la utilidad neta, excluyendo: (i) la depreciación y amortización; (ii) gasto por intereses, neto; (iii) la ganancia (pérdida) cambiaria, neta; (iv) la ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados; (v) los impuestos a la utilidad; (vi) los otros (gastos) ingresos, netos; (vii) el gasto por el plan de compensaciones a ejecutivos y (viii) la participación de los trabajadores en la utilidad). La Compañía administra su endeudamiento a través de mantener una razón neta de efectivo no mayor a 3.00 veces el UAFIDA, en caso de excederlo el Consejo de Administración debe autorizar cualquier solicitud de deuda adicional. Los índices al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, fueron 2.83, 2.19 y 2.39, respectivamente. La UAFIDA ajustada, no es una medición del desempeño definida en IFRS. La definición presentada por la Compañía pudiera no ser comparable con otras mediciones de desempeño similares en concepto y revelaciones usadas por otras compañías.

6. EFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFECTIVO Y EFECTIVO RESTRINGIDO

Para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo, el efectivo incluye efectivo disponible en bancos e inversiones temporales. Las inversiones temporales de gran liquidez se mantienen en posiciones de efectivo de un día. El efectivo al final del período, como se muestra en los estados consolidados de flujos de efectivo, puede conciliarse con las partidas en los estados consolidados de posición financiera como sigue:

	2019	2018	2017
Efectivo y bancos	\$ 225,383	\$ 223,571	\$ 101,790
Inversiones temporales	114,602	355,573	664,186
Efectivo restringido a corto plazo ⁽¹⁾	66,777	-	-
Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido a corto plazo	406,762	579,144	765,976
Efectivo restringido a largo plazo ⁽¹⁾	116,005	-	-
Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido presentado en el estado de flujos de efectivo	\$ 522,767	\$ 579,144	\$ 765,976

⁽¹⁾ Corresponde al efectivo destinado para el pago de los intereses trimestrales del Crédito Sindicado (Nota 12). Dicho efectivo se compone principalmente de inversiones de alta liquidez y realizadas con instituciones de bajo riesgo crediticio.

7. CUENTAS POR COBRAR

	2019	2018	2017
INFONAVIT	\$ 444,408	\$ 509,121	\$ 413,452
Otros créditos	72,017	59,521	92,258
Lotes comerciales	85,607	272,007	290,062
Otros	192,709	175,285	159,472
	794,741	1,015,934	955,244
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(136,217)	(117,418)	(95,007)
	\$ 658,524	\$ 898,516	\$ 860,237

7.1 Derechos de cobro

Los derechos de cobro de las cuentas por cobrar a corto y largo plazo al 31 de diciembre de 2019, fueron cedidos a un fideicomiso de garantía el cual fue creado de acuerdo al contrato del crédito sindicado (Nota 12).

7.2 Cuentas por cobrar a clientes

El período de crédito promedio para la venta de casas es de aproximadamente 45 días.

Una parte importante del financiamiento para la vivienda en México ha sido otorgado por el INFONAVIT, los otros créditos se refieren a cuentas por cobrar por ventas de casas, a través de Instituciones Financieras y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOMES), que proveen financiamiento a individuos que requieren créditos para comprar una casa, y del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), entidad similar al INFONAVIT que atiende las necesidades de crédito del sector de los trabajadores del gobierno. La Compañía depende de la disponibilidad del financiamiento hipotecario que otorgan los proveedores de créditos hipotecarios para efectuar todas sus ventas. La exposición de la Compañía por crédito de sus contrapartes es continuamente monitoreada, para el caso de INFONAVIT y otros créditos con instituciones financieras, basados en la calidad crediticia y a la historia de la Compañía no se tiene una expectativa de pérdida esperada. Para los demás tipos de cartera, después del análisis de sus garantías la tasa de pérdida promedio ponderado fue entre 27-37%.

A continuación, se presenta un análisis de la antigüedad de saldos de cuentas por cobrar a clientes al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017:

	NO VENCIDO	A 30 DÍAS	31 A 60 DÍAS	MÁS DE 60 DÍAS
2019	\$ 523,766	\$ 65,504	\$ 21,159	\$ 184,312
2018	\$ 663,919	\$ 72,634	\$ 8,214	\$ 271,167
2017	\$ 690,916	\$ 59,712	\$ 3,534	\$ 201,082

7.3 Movimiento de la estimación para cuentas de cobro dudoso

	2019	2018	2017
Saldo al inicio del año	\$ 117,418	\$ 95,007	\$ 67,977
Incremento del año	19,156	22,642	27,567
Aplicaciones	(357)	(231)	(537)
Saldo al final del año	\$ 136,217	\$ 117,418	\$ 95,007

7.4 Cuentas por cobrar a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, las cuentas por cobrar a largo plazo presentadas en el estado consolidado de posición financiera corresponden a la venta de Lotes Comerciales.

8. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Los detalles de las transacciones y saldos entre la Compañía y otras partes relacionadas se presentan a continuación:

8.1 Transacciones

	2019	2018	2017
Ingresos por venta de lotes comerciales ⁽¹⁾	\$ -	\$ 1,986	\$ -
Gasto por servicios de urbanización ⁽²⁾	(4,563)	(1,337)	(1,093)
Gastos por servicios administrativos ⁽³⁾	(319)	(972)	(535)
Gasto por interés ⁽³⁾	(8,127)	(6,674)	-
Otros ingresos ⁽³⁾	1,006	-	-

⁽¹⁾ Venta de lote comercial a ejecutivo de la Compañía, al 31 de diciembre de 2019 la cuenta por cobrar por esta operación es por \$1,291, la cual se encuentra registrada dentro de las cuentas por cobrar a corto plazo.

⁽²⁾ Durante 2019, 2018 y 2017 la Compañía realizó las siguientes transacciones con una afiliada de Casas Javer, S. A. de C. V. y con partes relacionadas de terceros, éstas últimas son entidades controladas por Corporativo SMS, S. A. de C. V., una compañía propiedad de un accionista de JAVER.

⁽³⁾ Los gastos por intereses, así como los servicios administrativos son derivados de los arrendamientos que se mantienen con las empresas mencionadas en el siguiente punto 8.2 a los estados financieros, adicionalmente, se reconoció un ingreso por recuperación de gastos de instalación.

8.2 Saldos por pagar con parte relacionada al 31 de diciembre:

	2019	2018	2017
Desarrolladora y Urbanizadora Las Láminas, S. A. de C. V. ⁽¹⁾	\$ 165	\$ 165	\$ 165

⁽¹⁾ 99.9% propiedad de un accionista de JAVER y se dedica a la infraestructura para desarrollos habitacionales.

	2019	2018	2017
Inmobiliaria Torre M, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	\$ 70,730	\$ 72,115	\$ -
Administración de Proyectos y Servicios en Condominio, S.C. ⁽¹⁾	6,638	7,126	-
	\$ 77,368	\$ 79,241	\$ -

⁽¹⁾ Estos saldos corresponden al pasivo por derechos de uso por la renta de las oficinas corporativas y se presentan en la deuda a largo plazo dentro de la sección contratos de arrendamiento (ver Nota 14) y su correspondiente porción circulante.

8.3 Cuentas por cobrar

Como se menciona en la Nota 8.1 durante diciembre de 2018, se realizó una venta de un lote comercial a un ejecutivo de la Compañía, al 31 de diciembre de 2019 la cuenta por cobrar por esta operación es por \$1,291, la cual se encuentra registrada dentro de las cuentas por cobrar a corto plazo.

8.4 Compensación a personal administrativo clave

La remuneración a directores y miembros del consejo de administración durante el año fue como sigue:

	2019	2018	2017
Honorarios, sueldos y otras prestaciones	\$ 85,917	\$ 83,479	\$ 73,674

9. INVENTARIOS INMOBILIARIOS Y RESERVAS TERRITORIALES

	TERRENO EN PROCESO DE DESARROLLO	CASAS EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN	URBANIZACIÓN Y EQUIPAMIENTO	TOTAL (2)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	\$ 1,120,718	\$ 997,418	\$ 1,072,192	\$ 3,190,328
Adiciones / compras	236,562	3,368,770	1,651,176	5,256,508
Transferencia de reservas territoriales	330,036	-	-	330,036
Ventas (1)	(635,836)	(3,395,548)	(1,166,974)	(5,198,358)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	1,051,480	970,640	1,556,394	3,578,514
Adiciones / compras	627	3,448,889	1,778,048	5,227,564
Transferencia de reservas territoriales	763,228	-	-	763,228
Ventas (1)	(709,277)	(3,433,486)	(1,619,567)	(5,762,330)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	1,106,058	986,043	1,714,875	3,806,976
Adiciones / compras	-	3,109,605	1,630,895	4,740,500
Transferencia de reservas territoriales	655,420	-	-	655,420
Ventas (1)	(650,650)	(2,905,657)	(1,427,234)	(4,983,541)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$ 1,110,828	\$ 1,189,991	\$ 1,918,536	\$ 4,219,355

(1) En adición al costo de ventas de terrenos, construcción y urbanización, el costo de ventas incluye, gastos por nómina en un 4% y otros costos en un 3%, del total del costo de ventas por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019, 2018, y 2017, respectivamente.

(2) Al 31 de diciembre de 2019, los inventarios inmobiliarios de la Compañía se encuentran garantizando el crédito sindicado mencionado en la Nota 12.

9.1 Reservas territoriales

Se refiere a las reservas de terrenos en breña que la Compañía pretende desarrollar en el futuro y se presentan como activos no circulantes.

La Compañía no identificó ningún deterioro relacionado con dichos activos al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017.

Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, el monto de inventarios y reservas territoriales que garantizan las líneas de crédito revolventes menores a un año mencionadas en la Nota 13, asciende a \$205,612, \$206,588 y \$134,672, respectivamente. Por otra parte, al 31 de diciembre de 2019 un importe de \$1,016,705 del saldo de reservas territoriales se encuentra garantizando el crédito sindicado mencionado en la Nota 12.

El movimiento de las reservas territoriales es como sigue:

Saldo al 31 de diciembre de 2016	\$ 992,186
Adiciones / compras	210,441
Transferencia a terrenos en proceso de desarrollo	(330,036)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	872,591
Adiciones / compras	1,174,046
Transferencia a terrenos en proceso de desarrollo	(763,228)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	1,283,409
Adiciones / compras	861,903
Transferencia a terrenos en proceso de desarrollo	(655,420)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	\$ 1,489,892

10. EDIFICIOS, MOLDES, MAQUINARIA Y EQUIPO

	EDIFICIOS	ADAPTACIONES EN LOCALES ARRENDADOS	MAQUINARIA Y EQUIPO	MOLDES	OTROS (3)	TOTAL (1) (2)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	\$ -	\$ 16,263	\$ 16,410	\$ 108,974	\$ 78,934	\$ 220,581
Altas	-	2,580	5,828	17,370	38,213	63,991
Bajas	-	(4,845)	(248)	-	(2,624)	(7,717)
Transferencia de inversiones en proceso	-	557	-	-	(557)	-
Gasto por amortización y depreciación	-	(4,962)	(7,849)	(16,197)	(28,001)	(57,009)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	-	9,593	14,141	110,147	85,965	219,846
Altas	127,831	5,972	5,531	5,555	35,411	180,300
Bajas	(2,439)	(439)	(291)	-	(1,963)	(5,132)
Gasto por amortización y depreciación	(17,713)	(3,662)	(8,168)	(24,562)	(33,545)	(87,650)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	107,679	11,464	11,213	91,140	85,868	307,364
Altas	4,950	4,056	8,612	3,973	27,639	49,230
Bajas	(1,711)	(101)	(404)	-	(1,325)	(3,541)
Gasto por amortización y depreciación	(19,550)	(5,384)	(6,537)	(18,119)	(33,592)	(83,182)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$ 91,368	\$ 10,035	\$ 12,884	\$ 76,994	\$ 78,590	\$ 269,871

(1) Al 31 de diciembre de 2019, el activo fijo de la Compañía se encuentra garantizando el crédito sindicado (Nota 12).

(2) Los activos fijos de la Compañía, excepto por las adaptaciones en locales arrendados y el mobiliario y equipo, están representados por derechos de uso derivados de los arrendamientos (Nota 14).

(3) Los otros activos, se integra como sigue:

	MOBILIARIO Y EQUIPO	EQUIPO DE CÓMPUTO	EQUIPO DE TRANSPORTE	TOTAL
Saldos al 31 de diciembre:				
2017	\$ 17,800	\$ 42,482	\$ 25,683	\$ 85,965
2018	19,574	37,196	29,098	85,868
2019	17,562	37,682	23,346	78,590

11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

11.1 Valor razonable de instrumentos financieros

Los montos de efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos por la Compañía, las cuentas por cobrar y por pagar a terceros y partes relacionadas y la porción circulante de la deuda financiera se aproximan a su valor razonable debido a que tienen vencimientos a corto plazo o porque los efectos del valor del dinero en el tiempo no son importantes. La deuda financiera a largo plazo se reconoce a su costo amortizado y genera intereses a tasa variable.

Para efectos de revelar el valor razonable de la deuda financiera a largo plazo se utilizan precios de cotización del mercado.

A continuación, se presentan los importes en libros de los instrumentos financieros y sus valores razonables:

	31 DE DICIEMBRE 2019		31 DE DICIEMBRE 2018		31 DE DICIEMBRE 2017	
	VALOR RAZONABLE	VALOR EN LIBROS	VALOR RAZONABLE	VALOR EN LIBROS	VALOR RAZONABLE	VALOR EN LIBROS
Efectivo y equivalentes de efectivo	522,767	522,767	\$ 579,144	\$ 579,144	\$ 765,976	\$ 765,976
Cuentas por cobrar	658,524	658,524	898,516	898,516	860,237	860,237
Cuentas por cobrar a largo plazo	136,851	136,851	17,993	17,993	109,120	109,120
Instrumentos financieros derivados	(39,988)	(39,988)	160,415	160,415	284,666	284,666
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	(1,780,420)	(1,780,420)	(1,476,679)	(1,476,679)	(1,568,945)	(1,568,945)
Cuentas por pagar por compra de terrenos	(81,083)	(81,083)	(11,868)	(11,868)	(23,803)	(23,803)
Deuda a corto plazo	(120,381)	(120,381)	(149,705)	(149,705)	(27,267)	(27,267)
Deuda a largo plazo	(3,134,702)	(3,134,702)	(3,269,063)	(3,119,289)	(3,061,781)	(2,971,214)
	\$ (3,838,432)	\$ (3,838,432)	\$ (3,251,247)	\$ (3,101,473)	\$ (2,661,797)	\$ (2,571,230)

TIPO	TÉCNICA DE VALUACIÓN	INFORMACIÓN USADA	RELACIÓN ENTRE INFORMACIÓN OBSERVADA Y VALOR RAZONABLE
Instrumentos financieros derivados (CCS) (Nivel 2)	El valor razonable es determinado usando las curvas de tipo de cambio comparando contra los nocionales en las monedas de origen y descontando los flujos futuros usando tasas de rendimiento de instituciones de alto valor crediticio.	Curvas de tipo de cambio de Bloomberg.	A un mayor tipo de cambio se espera que el derivado disminuya. Por el contrario, la baja incrementa el valor del pasivo financiero. Por debajo del monto no tiene impacto derivado ya que tiene un margen hasta ese monto.
Instrumentos financieros derivados (SWAP) (Nivel 2)	El valor razonable es determinado usando las curvas de tipo de tasas comparando contra los nocionales y descontando los flujos futuros usando tasas de rendimiento de instituciones de alto valor crediticio.	Tasas de interés de Bloomberg.	A un incremento en la tasa se espera que el derivado disminuya. Por el contrario, la baja incrementa el valor del pasivo financiero.
Nota de deuda (Nivel 2)	El valor razonable de la deuda es determinado usando las curvas de tipo de tasas y tipo de cambio y descontando los flujos futuros usando tasas de rendimiento de instituciones de alto valor crediticio.	Curvas de tipo de cambio y tasas de interés de Bloomberg	El valor razonable de la deuda esta inversamente relacionado con la cobertura de sus instrumentos financieros derivados.

11.2 Riesgos de mercado

Riesgo cambiario – La exposición de la Compañía a la volatilidad del tipo de cambio del peso contra el dólar norteamericano se muestra como sigue (cifras en esta nota expresadas en miles de dólares norteamericanos – US\$):

a. La posición financiera al 31 de diciembre es:

	2019		2018		2017	
Activos financieros	US\$	6,087	US\$	10,032	US\$	4,044
Pasivos financieros		(21,281)		(157,716)		(152,823)
Posición financiera neta pasiva	US\$	(15,194)	US\$	(147,684)	US\$	(148,779)
Equivalente en pesos mexicanos	\$	(286,752)	\$	(2,902,965)	\$	(2,936,213)

b. Las operaciones en moneda extranjera fueron como sigue:

	2019		2018		2017	
Compra de moldes	US\$	-	US\$	294	US\$	811

c. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros y la fecha de emisión de los mismos son como sigue:

	31 DE DICIEMBRE			25 DE FEBRERO				
	2019	2018	2017	2010				
Dólar norteamericano	\$	18.8727	\$	19.6566	\$	19.7354	\$	19.0878

d. Estrategia de cobertura sobre riesgos de mercado.

El 14 de noviembre de 2019 se realizó el prepago de las Notas Senior (Ver Nota 12) por un importe de US\$158.519 millones, por lo que en dicha fecha también fueron cancelados anticipadamente los instrumentos financieros derivados que cubrían el principal y los intereses de las Notas Senior, por los cuales se obtuvo un flujo de \$45.3 millones.

Debido a la cancelación anticipada que se menciona en el párrafo anterior y como se indica en la Nota 12, y de la contratación de la nueva deuda, la Compañía reestructuró su portafolio de instrumentos de cobertura para adecuarlo a las nuevas condiciones contractuales.

La Compañía está expuesta a riesgo de tipo de cambio y tasas de interés, ambos riesgos relacionados con el Crédito Sindicado el cual vence en 2024, por el cual se obtuvo un préstamo en pesos por \$2,745 millones y US\$21 millones en dólares norteamericanos (ver Nota 12). Los intereses se liquidan sobre una base trimestral. La Compañía ha implementado una estrategia de cobertura de derivados para cubrir el principal en dólares por US\$21 millones, así como el pago de intereses en pesos mexicanos a una tasa promedio ponderada de 13.81%.

La intención de la Administración es mantener su portafolio de coberturas de derivados mientras siga estando expuesta a riesgos de tipo de cambio en el pago del principal e intereses. Al 31 de diciembre de 2019 la Compañía tiene cubierto el principal y los pagos de intereses hasta el vencimiento del Crédito Sindicado en 2024. Los efectos de la cobertura se registran dentro de las otras partidas de la utilidad integral y son recicladas al resultado integral de financiamiento conforme su devengación, la exposición que cubren son los cambios derivado a variaciones en el tipo de cambio y tasas. Los instrumentos derivados cumplieron con un alto porcentaje de efectividad.

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía ha contratado los siguientes instrumentos financieros derivados combinados para implementar la estrategia de administración de riesgos de cobertura descrita en el párrafo anterior (montos nominales en millones), que fueron designados como coberturas de flujos de efectivo:

VENCIMIENTO	NOCIONAL (POR COBRAR)	NOCIONAL (POR PAGAR)	TIPO DE CAMBIO	TASA VARIABLE (POR COBRAR)	TASA FIJA (POR PAGAR)	FECHA DE PAGO (POR COBRAR)	FECHA DE PAGO (POR PAGAR)	VALOR RAZONABLE
13 de noviembre de 2024 ⁽¹⁾	US\$10.5	\$ 201.285	19.17	LIBOR 3M + 6.85%	14.34%	Trimestral	Trimestral	\$ (9,077)
13 de noviembre de 2024 ⁽¹⁾	US\$10.5	\$ 201.285	19.17	LIBOR 3M + 6.85%	14.34%	Trimestral	Trimestral	(8,993)
13 de noviembre de 2024 ⁽²⁾	\$1,372.6	\$ 1,372.6	-	TIIE 28 + 6.75%	13.73%	Trimestral	Trimestral	(10,959)
13 de noviembre de 2024 ⁽²⁾	\$1,372.6	\$ 1,372.6	-	TIIE 28 + 6.75%	13.73%	Trimestral	Trimestral	(10,959)
								\$ (39,988)

(1) Cross Currency Swap

(2) Interest Rate Swap

La Administración monitorea la exposición a la TIIE usada por la Compañía para mitigar los riesgos de tasas de interés crecientes y evalúa el costo / beneficio de contratar transacciones derivadas para fijar la tasa de interés a pagar. Los incrementos en la tasa de interés podrían impactar su relación de cobertura de intereses.

Derivado implícito

Debido a que el precio de ejercicio de la opción de redimir anticipadamente las Notas Senior no era similar en cada fecha de ejercicio al costo amortizado en esos años, se registró un derivado implícito en 2011 por \$38,511, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2018, 2017 representó activos por \$1,745 y \$47,086, respectivamente, los cuales fueron reconocidos en los resultados de cada año.

Por los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 la Compañía reconoció los siguientes impactos relacionados con sus coberturas de tipo de cambio:

a) Instrumentos financieros derivados combinados al 31 de diciembre de 2019:

	CCS'S ANTERIORES	DERIVADO IMPLÍCITO	CCS'S VIGENTES	SWAP'S VIGENTES	TOTAL
Efectos en activos / pasivos					
Saldo inicial	\$ 158,670	\$ 1,745	\$ -	\$ -	\$ 160,415
Efectos de valuación	(113,377)	-	(18,070)	(21,918)	(153,365)
Cobros por terminación	(45,293)	-	-	-	(45,293)
Cancelaciones	-	(1,745)	-	-	(1,745)
Saldo Final	\$ -	\$ -	\$ (18,070)	\$ (21,918)	\$ (39,988)

	CCS ANTERIORES	DERIVADO IMPLÍCITO	CCS'S VIGENTES	SWAP'S VIGENTES	TOTAL
Efectos en OCI					
Saldo inicial	\$ (47,033)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ (47,033)
Efectos de valuación	(113,377)	-	(18,070)	(21,918)	(153,365)
Reciclajes	27,804	-	2,961	(4,947)	25,818
Cancelaciones de posiciones primarias	19,229	-	-	-	19,229
Cancelaciones	113,377	-	-	-	113,377
Saldo Final	\$ -	\$ -	\$ (15,109)	\$ (26,865)	\$ (41,974)
Efectos en resultados					
Cancelaciones de posiciones primarias	\$ (19,229)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ (19,229)
Cancelaciones	(113,377)	1,745	-	-	(111,632)
Reciclajes	(27,804)	-	(2,961)	4,947	(25,818)
Pagos netos del cargo financiero	(166,412)	-	-	-	(166,412)
Cobros por terminación	45,293	-	-	-	45,293
Saldo Final	\$ (281,529)	\$ 1,745	\$ (2,961)	\$ 4,947	\$ (277,798)

b) Los montos reconocidos dentro de "Otras partidas de la utilidad (pérdida) integral del año" representaron una pérdida por \$205,247 en 2018 y \$284,157 en 2017, respectivamente. Los importes reconocidos en la utilidad integral serán reciclados a la utilidad del año con base en los vencimientos de los instrumentos financieros derivados que se muestran en la tabla de la Nota 11.3. El importe reciclado a los resultados del año 2018 y 2017 representó un ingreso por \$23,920 y \$58,699, respectivamente.

c) Opciones de tipo de cambio: los montos reconocidos en la "ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados" por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017 representaron una pérdida por \$60,201.

11.2.1 Análisis de sensibilidad sobre los riesgos de mercado

Las siguientes revelaciones proporcionan un análisis de sensibilidad de los riesgos de mercado a los que está expuesta la Compañía, tanto de tipo de cambio como de tasas de interés, considerando su estrategia de cobertura existente:

- a) Si el tipo de cambio usado por el Banco de la Reserva Federal de Nueva York (\$18.8600) hubiera disminuido en un 10.00%, la otra partida de utilidad integral del año de la Compañía hubiera disminuido \$49,326, resultante del impacto asociado con el valor razonable de los instrumentos financieros derivados.
- b) Si las tasas de interés LIBOR 3M y TIE 28 hubieran aumentado en un 10.00%, la otra partida de utilidad integral del año de la Compañía hubiera disminuido \$53,951, resultante del impacto asociado con el valor razonable de los instrumentos financieros derivados.

11.3 Riesgo de liquidez

La siguiente tabla muestra las fechas de vencimiento de los financiamientos a corto y largo plazo al 31 de diciembre de 2019. Los montos indicados representan los pagos de efectivo contractuales (no descontados), por lo que difieren de los montos reconocidos en los estados financieros consolidados. Los instrumentos financieros derivados se presentan en una base neta (efectivo por pagar neto de efectivo por cobrar) como si la capacidad e intención de liquidarlos fuera sobre una base neta:

TIPO DE PASIVO	2010	2011	2012	2013	2014	TOTAL
Préstamos de instituciones financieras e intereses relativos	86,134	–	–	–	–	86,134
Porción circulante del pasivo a largo plazo y sus relativos intereses	58,908	–	–	–	–	58,908
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	1,528,486	–	–	–	–	1,528,486
Cuentas por pagar por compra de terrenos	251,934	81,083	–	–	–	333,017
Deuda a largo plazo e intereses ⁽¹⁾	–	384,012	563,024	595,909	1,333,954	2,876,899
Derivados ⁽²⁾	421,370	472,818	436,162	359,094	375,426	2,064,870
Total	\$ 2,346,832	\$ 937,913	\$ 999,186	\$ 955,003	\$ 1,709,380	\$ 6,948,314

(1) Los pagos de intereses de deuda variable son calculados utilizando la tasa al 31 de diciembre de 2019.

(2) El pago de intereses asociados con el Crédito Sindicado está cubierto con instrumentos financieros derivados como se describe anteriormente (Nota 11.2), por lo tanto, los pagos contractuales de interés a ser hechos por el Crédito Sindicado, se presentan netos de las utilidades a ser recibidas por las coberturas de derivados.

La Compañía espera efectuar los pagos de sus pasivos financieros de largo plazo, principalmente con efectivo generado proveniente de sus operaciones.

11.4 Riesgo de crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito corresponde a los saldos de efectivo y equivalentes, cuentas por cobrar y los activos por instrumentos financieros derivados. Los saldos de efectivo son mantenidos en instituciones financieras con alta calidad crediticia. La Compañía administra su riesgo de crédito relacionado con su cartera de derivados celebrando solamente transacciones con contrapartes reconocidas y sujetas de crédito. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la exposición máxima al riesgo de crédito relacionada con su activo proveniente de instrumentos financieros derivados fue de \$158,670 y \$237,580, respectivamente. La Compañía no mantiene colaterales para dichos montos. Derivado a que las principales cuentas por cobrar están basadas con el INFONAVIT y otras instituciones de créditos que operan de manera nacional, y a que el perfil de otros clientes es similar, no existe un cambio sustancial en el crédito por región geográfica (Ver Nota 7).

12 DEUDA

a) Deuda a largo plazo

	2019	2018	2017
A costo amortizado			
Crédito Sindicado \$2,475 ⁽ⁱ⁾	\$ 2,620,857	\$ -	\$ -
Crédito Sindicado US\$21 millones ⁽ⁱ⁾	378,368	-	-
Notas Senior US\$210 millones refinanciadas – 2021 ⁽ⁱⁱ⁾	-	1,415,236	1,376,467
Notas Senior US\$30 millones – 2021 ⁽ⁱⁱ⁾	-	586,024	587,095
Notas Senior US\$50 millones – 2021 ⁽ⁱⁱ⁾	-	971,660	971,438
Pasivos por arrendamiento ⁽ⁱⁱⁱ⁾	178,275	188,158	63,481
	3,177,500	3,161,078	2,998,481
Porción circulante	(42,798)	(41,789)	(27,267)
Deuda a largo plazo	\$ 3,134,702	\$ 3,119,289	\$ 2,971,214

(i) El 19 de septiembre de 2019, la Compañía firmó un contrato de deuda mediante un Crédito Sindicado con garantías por un monto en pesos de \$2,745 millones a una tasa de TIIE 28 + 6.75% y un monto en dólares por \$21 millones a una tasa de LIBOR 3M + 6.50%, el 12 de noviembre de 2019 ejerció la disposición de los importes mencionados anteriormente, con dichos recursos el 14 de noviembre de 2019, la Compañía realizó el prepago de las Notas Senior que mantenía por US\$158.5 millones. El Crédito Sindicado tiene una vigencia de 5 años y ha sido garantizado por una parte sustancial de los activos de la Compañía y sus subsidiarias, mediante la celebración de un fideicomiso de garantía, administración y fuente de pago, un contrato de prenda sobre acciones de las subsidiarias y un contrato de prenda sin transmisión de posesión. La obtención del Crédito Sindicado generó gastos adicionales cuyo saldo neto asciende a \$142,352, y se presentan neto en el pasivo a largo plazo en el estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2019.

El contrato base del Crédito Sindicado con vencimiento en 2024, contiene ciertas restricciones, compromisos de hacer y no hacer y otros requisitos, los cuales han sido cumplidos al 31 de diciembre de 2019. Dichas restricciones, compromisos de hacer y no hacer y requisitos restringen la facultad de la Compañía y de sus subsidiarias para, entre otras cosas y bajo ciertas condiciones, incurrir en deuda adicional, pagar dividendos o redimir, recomprar o retirar acciones de su capital social o de la deuda subordinada, realizar ciertas inversiones, constituir gravámenes, ventas de activos, ciertas operaciones con partes relacionadas, fusiones y consolidaciones.

Los vencimientos por año del Crédito Sindicado se muestran a continuación:

	USD	MXN
2021	\$ 2,520	\$ 329,430
2022	3,990	521,598
2023	4,410	576,503
2024	10,080	1,317,719

(ii) Como se menciona en el punto anterior, el 14 de noviembre de 2019 la Compañía liquidó las Notas Senior por un importe de US\$158.5 millones, los cuales estaban conformados por US\$210 millones que fueron refinanciados el 1 de abril de 2011, así como la emisión de deuda realizada el 6 de abril de 2011 y el 20 de marzo de 2013 por US\$30 millones y US\$50 millones respectivamente, y que devengaban intereses a una tasa de interés fija de 9.875%, al 31 de diciembre de 2018 los gastos y primas en emisión de deuda de las Notas Senior pendientes de amortizar ascendían a \$143,025 y fueron presentados neto de la deuda, éstos importes han sido amortizados en su totalidad en los resultados del ejercicio como parte de la liquidación de la deuda.

Los contratos de deuda de las Notas Senior contenían opciones para redimir las deudas antes o después de agosto de 2014 o entre abril de 2016 y abril de 2021, bajo ciertos mecanismos y restricciones de hacer y no hacer. Dichas opciones resultaron en el reconocimiento de un derivado implícito cuyo saldo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 representaron activos por \$1,745 y \$47,086, respectivamente (ver Nota 11.2).

(iii) La Compañía tiene contratados diferentes arrendamientos relacionados con moldes, camiones, equipo de transporte y equipo de cómputo, así como renta oficinas corporativas y otras oficinas administrativas y comerciales, con diversos plazos de vencimiento (ver Nota 14 para las revelaciones relacionadas con dichos arrendamientos).

	2019
Saldo inicial de la deuda	\$ 3,161,078
Pagos de deuda	(3,155,924)
Obtención de nueva deuda	3,046,962
Pago de comisiones y prima por obtención de préstamos a largo plazo	(13,665)
Fluctuación cambiaria	(4,963)
Amortización de gastos y primas en emisión de deuda	144,012
	\$ 3,177,500

b) Préstamos de instituciones financieras

El 16 de agosto de 2018, la Compañía contrató una línea de crédito con Banco del Bajío S.A. Institución de Banca Múltiple hasta por \$160,095, con una tasa de interés TIIE más puntos adicionales de acuerdo a la fecha de cada disposición. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Compañía mantiene un saldo por pagar de \$7,059 y \$107,916, respectivamente, a una tasa de interés TIIE + 3.5 puntos, y puede disponer aun de dicha línea de crédito un importe de \$33,958.

El 27 de septiembre de 2019, la Compañía contrató una nueva línea de crédito con Banco del Bajío S.A. Institución de Banca Múltiple hasta por \$352,622, con una tasa de interés TIIE más puntos adicionales de acuerdo a la fecha de cada disposición. Al 31 de diciembre de 2019 la Compañía mantiene un saldo por pagar de \$70,524 a una tasa de interés TIIE+3.25 puntos, y puede disponer aun de dicha línea de crédito un importe de \$282,097.

13. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	2019	2018	2017
Cuentas por pagar a proveedores (i)	\$ 561,485	\$ 550,363	\$ 478,260
Cuentas por pagar por compra de terrenos	251,934	192,779	140,639
Líneas de crédito revolventes (ii)	673,830	457,434	689,450
Otros pasivos	293,171	276,103	260,596
	\$ 1,780,420	\$ 1,476,679	\$ 1,568,945

(i) La Compañía mantiene un fondo de garantías relacionado con defectos potenciales en la construcción de las casas, que se les retiene a los constructores y se reembolsa hasta que se libere la vivienda de defectos en su construcción, que es aproximadamente un año. El pasivo relacionado con dicho fondo ascendió a \$266,725, \$296,725 y \$205,050, al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, respectivamente.

(ii) Bajo un programa que permite a sus proveedores obtener financiamiento de varias instituciones financieras. El límite máximo es de \$691,000, \$931,000 y \$895,000, al 31 de diciembre de 2019, 2018, 2017, respectivamente. Ordinariamente, la Compañía paga a las instituciones financieras calificadas dentro de los 90 días de la fecha de la factura y el proveedor es responsable de pagar a la institución financiera una comisión por financiamiento. Al 31 de diciembre de 2019 el importe por disponer por estas líneas de crédito es por \$17,170.

14. ARRENDAMIENTOS

14.1 Pasivos por arrendamiento de oficinas corporativas administrativas y comerciales

El reconocimiento inicial de los pasivos por arrendamiento por derechos de uso, relacionados con la renta de oficinas corporativas, administrativas y comerciales fue registrado al costo, considerando lo siguiente:

- El valor presente de los pagos por arrendamiento no pagados. Los pagos por arrendamiento fueron descontados usando una tasa incremental para arrendamientos de edificios de 10.40%.
- Los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos;
- Los costos directos iniciales incurridos en el arrendamiento; y
- Una estimación de los costos a incurrir al desmantelar y/o eliminar el activo subyacente, en su caso, restaurando el lugar en el que está ubicado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento.

El periodo de arrendamientos está basado en lo establecido contractualmente como periodo no cancelable y la evaluación de la Administración respecto a la certeza razonable de ejercer las renovaciones incluidas en el contrato de arrendamiento.

Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, el gasto financiero relacionado con los intereses por los derechos de uso fue por \$19,034 y \$18,125, respectivamente.

Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, el gasto de operación relacionado con los arrendamientos a corto plazo y de bajo valor fueron por \$12,087 y \$10,879, respectivamente.

14.2 Pasivos por arrendamiento de activos operativos

Adicionalmente, la Compañía cuenta con contratos de arrendamiento por activos operativos. Al 31 de diciembre de 2019 dichos contratos incluyen: a) camiones, que devengan una tasa de interés promedio de 20.91%, con diferentes vencimientos hasta 2023, b) equipo de transporte que devenga una tasa de interés anual promedio de 16.50%, con diferentes vencimientos hasta 2023, c) equipo de cómputo que devenga una tasa de interés anual promedio de 6.80%, con diferentes vencimientos hasta 2022 y d) moldes que devenga una tasa de interés anual fija de 23.98%, con diferentes vencimientos hasta 2022.

La Compañía tiene opciones para comprar los activos en arrendamiento por un monto nominal al término de los contratos, la cual ha sido considerada al momento de la determinación del pasivo por arrendamiento. Las obligaciones de la Compañía conforme a los arrendamientos están garantizadas con los títulos de propiedad de los activos arrendados.

A continuación, se presenta el desglose de la nota de arrendamientos, tanto por oficinas como por activos operativos:

	PAGOS MÍNIMOS		
	2019	2018	2017
Corto plazo	\$ 58,907	\$ 59,282	\$ 31,746
Largo plazo	169,540	191,705	39,760
	228,447	250,987	71,506
Menos cargos financieros futuros	(50,172)	(62,829)	(8,025)
Valor presente de pagos mínimos de arrendamiento	\$ 178,275	\$ 188,158	\$ 63,481
Valor presente de los pagos mínimos:			
Corto plazo	\$ 42,798	\$ 41,789	\$ 27,267
Largo plazo	135,477	146,373	36,214
	\$ 178,275	\$ 188,162	\$ 63,481

15. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El costo neto del período de las obligaciones derivadas de primas de antigüedad fue de \$9,437, \$7,899 y \$7,706 en 2019, 2018 y 2017, respectivamente. El monto total de los sueldos, salarios y bonos pagados en 2019, 2018 y 2017 fue de \$366,488, \$348,973 y \$303,375, respectivamente. Otras revelaciones requeridas por las IFRS se consideran poco importantes.

16. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

La Compañía está sujeta al ISR por 2019, 2018 y 2017.

Conforme a la Ley de ISR la tasa fue 30% para 2019, 2018 y 2017 y continuará la misma tasa para años futuros.

Los impuestos a la utilidad, causados por la Compañía y sus subsidiarias se integran como sigue para los años terminados al 31 de diciembre de:

	2019	2018	2017
ISR causado	\$ 152,698	\$ 174,392	\$ 231,010
ISR diferido	(89,079)	35,173	82,396
	\$ 63,619	\$ 209,565	\$ 313,406

La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva, expresada como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad, por los años terminados el 31 de diciembre es:

	2019	2018	2017
Tasa legal de gasto (ingreso) esperado	30.0%	30.0%	30.0%
Efecto de gastos no deducibles	20.7	3.9	2.9
Efectos de la inflación fiscales	18.6	7.3	5.1
Deducción de compra de terrenos ⁽¹⁾	43.0	6.3	3.1
Instrumentos financieros derivados	2.7	(0.6)	(0.2)
Otros	(26.8)	0.7	0.6
Tasa efectiva	88.2%	47.6%	41.5%

(1) Representa el porcentaje 3% de no acumulación por concepto de adquisiciones de terrenos.

Los principales conceptos que originan el saldo del pasivo por ISR diferido son:

	2019	2018	2017
Activos por ISR diferido:			
Provisiones	\$ 152,463	\$ 125,276	\$ 102,539
Pérdidas fiscales por amortizar	595,625	472,672	357,284
	748,088	597,948	459,823
Pasivos por ISR diferido:			
Anticipos a proveedores	(15,713)	(22,023)	(25,767)
Inventarios inmobiliarios	(1,447,503)	(1,348,335)	(1,170,940)
Otros	(30,952)	(64,945)	(92,398)
	(1,494,168)	(1,435,303)	(1,289,105)
Pasivo por ISR diferido, neto	\$ (746,080)	\$ (837,355)	\$ (829,282)

Movimiento de los impuestos diferidos:

	AL 1 DE ENERO DE 2019	RESULTADOS	CAPITAL CONTABLE	AL 31 DE DICIEMBRE DE <i>2019</i>
Provisiones	\$ 125,276	\$ 27,187	\$ -	\$ 152,463
Pérdidas fiscales por amortizar	472,672	122,953	-	595,625
Anticipos a proveedores	(22,023)	6,310	-	(15,713)
Inventarios inmobiliarios	(1,348,335)	(99,168)	-	(1,447,503)
Otros	(64,945)	31,797	2,195	(30,952)
	\$ (837,355)	\$ 89,079	\$ 2,195	\$ (746,080)

	AL 1 DE ENERO DE 2018	RESULTADOS	CAPITAL CONTABLE	AL 31 DE DICIEMBRE DE <i>2018</i>
Provisiones	\$ 102,539	\$ 22,737	\$ -	\$ 125,276
Pérdidas fiscales por amortizar	357,284	115,388	-	472,672
Anticipos a proveedores	(25,767)	3,744	-	(22,023)
Inventarios inmobiliarios	(1,170,940)	(177,395)	-	(1,348,335)
Otros	(92,398)	353	27,100	(64,945)
	\$ (829,282)	\$ (35,173)	\$ 27,100	\$ (837,355)

	AL 1 DE ENERO DE 2017	RESULTADOS	CAPITAL CONTABLE	AL 31 DE DICIEMBRE DE <i>2017</i>
Provisiones	\$ 73,195	\$ 29,344	\$ -	\$ 102,539
Pérdidas fiscales por amortizar	343,550	13,734	-	357,284
Anticipos a proveedores	(23,263)	(2,504)	-	(25,767)
Inventarios inmobiliarios	(1,081,096)	(89,844)	-	(1,170,940)
Otros	(45,807)	(33,126)	(13,465)	(92,398)
	\$ (733,421)	\$ (82,396)	\$ (13,465)	\$ (829,282)

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía y ciertas subsidiarias tienen pérdidas fiscales por amortizar para ISR, que pueden ser utilizadas para compensar utilidades gravables futuras, como sigue:

AÑO DE GENERACIÓN	PÉRDIDAS FISCALES POR AMORTIZAR	AÑO DE VENCIMIENTO
2010	\$ 53,631	2020
2011	251,674	2021
2013	89	2023
2014	90,825	2024
2015	558,077	2025
2016	161,072	2026
2017	158,914	2027
2018	351,533	2028
2019	359,601	2029
	\$ 1,985,416	

Las pérdidas fiscales antes indicadas fueron ajustadas por la inflación de acuerdo con la Ley del ISR y la Compañía estima que utilizará las pérdidas en años subsecuentes.

17. CAPITAL CONTABLE

a. El capital social a valor nominal al 31 de diciembre se integra como sigue:

	NÚMERO DE ACCIONES			IMPORTE		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Capital fijo	1,577	1,577	1,577	\$ 50	\$ 50	\$ 50
Capital variable	279,505,834	278,538,834	278,538,834	1,130,622	1,126,710	1,126,710
	279,507,411	278,540,411	278,540,411	\$ 1,130,672	\$ 1,126,760	\$ 1,126,760

b. Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, el (i) 25.1% del capital social, propiedad de Proyectos del Noreste, S. A. de C. V., está actualmente en posesión de Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank, División Fiduciaria, como fiduciaria (la Fiduciaria Scotiabank) conforme a un contrato de fideicomiso irrevocable de administración celebrado por y entre Proyectos del Noreste, S. A. de C. V. como fideicomitente, los accionistas controladores, como fideicomisarios, y la Fiduciaria Scotiabank. Las acciones en poder de la Fiduciaria Scotiabank se liberarán progresivamente ya sea a Proyectos del Noreste, S. A. de C. V. o a los accionistas controladores, con base en ciertos criterios de liberación descritos en el contrato de compra de acciones, que corresponden al pago de indemnizaciones y/o ajustes de precios incluidos, así como del resultado de las acciones legales relacionadas con contingencias fiscales entre los accionistas propietarios de las acciones que integran el capital social de JAVER; (ii) Southern Cross Group, GP II, y Arzentia, mantienen el 39.6% del capital social; (iii) Promotora Turín mantiene el 1.3% del capital social y el porcentaje remanente del capital social es mantenido por el público inversionista.

c. Proyectos del Noreste mantiene derechos de voto especiales con respecto a ciertos asuntos identificados en los estatutos como asuntos reservados y decisiones importantes, que deberán ser aprobadas en una asamblea extraordinaria por la mayoría de votos de los accionistas controladores y por la totalidad de los accionistas Serie "B".

d. Durante los periodos que terminaron el 31 de diciembre 2019, 2018 y 2017, se realizó la recompra de 450,943 acciones por un monto de \$7,433, 289,158 acciones por un monto de \$4,769 y 499,884 acciones por un monto de \$7,836, respectivamente.

e. Entre las resoluciones adoptadas por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el día 12 de julio de 2017, se acordó pagar un dividendo en efectivo por un monto total de \$71,500 proveniente de la Cuenta Fiscal Neta generada al 31 de diciembre de 2013 a razón de \$0.256695248432013 por acción, pagadero a cada una de las 278,540,411 acciones ordinarias representativas del capital social suscrito, pagado y en circulación a la fecha de pago de dicho dividendo. Este dividendo se pagará en 3 exhibiciones, dependiendo la disponibilidad de flujos presentes en la Compañía.

f. Mediante resoluciones adoptadas en la Asamblea General Anual Ordinaria de Accionistas del 12 de julio de 2017, la Compañía aprobó la amortización de las pérdidas acumuladas mediante la capitalización de \$704,828 pertenecientes a la prima en emisión de acciones.

g. Asimismo, en la asamblea mencionada en el inciso anterior fue aprobado un aumento en la parte variable del capital social de la Sociedad por la cantidad de \$975,190, el cual fue suscrito y pagado mediante la capitalización del saldo remanente de la prima en emisión de acciones posterior a la amortización de las pérdidas acumuladas mencionadas en el inciso anterior, sin que dicho aumento implique la emisión de nuevas acciones representativas del capital social de la Sociedad.

h. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo de la Compañía a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución se podrá acreditar contra el ISR 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.

Los dividendos pagados a personas físicas residentes en México y a residentes en el extranjero que provengan de utilidades generadas a partir del 1 de enero de 2014, pudieran estar sujetos a un ISR adicional de hasta el 10%, el cual deberá ser retenido por la Compañía.

En la Ley de Ingresos de la Federación publicada el pasado 18 de noviembre de 2015, en el Artículo Tercero de las disposiciones de vigencia temporal de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, se otorga un estímulo fiscal a las personas físicas residentes en México que se encuentren sujetas al pago adicional del 10% sobre los dividendos o utilidades distribuidos.

El estímulo es aplicable siempre y cuando dichos dividendos o utilidades se hayan generado en 2014, 2015, 2016 y sean reinvertidos en la persona moral que generó dichas utilidades, y consiste en un crédito fiscal equivalente al monto que resulte de aplicar al dividendo o utilidad que se distribuya, el porcentaje que corresponda al año de distribución como sigue:

AÑO DE DISTRIBUCIÓN DEL DIVIDENDO O UTILIDAD	PORCENTAJE DE APLICACIÓN AL MONTO DEL DIVIDENDO O UTILIDAD DISTRIBUIDO
2017	1%
2018	2%
2019 en adelante	5%

El crédito fiscal determinado será acreditable únicamente contra el 10% adicional de ISR que la persona moral deba retener y enterar. Para poder aplicar el crédito se deben cumplir los siguientes requisitos:

- La persona moral debe identificar en su contabilidad los registros correspondientes a utilidades o dividendos generados en 2014, 2015 y 2016, así como las distribuciones respectivas.
- Presentar en las notas a los estados financieros la información analítica del periodo en el cual se generaron las utilidades, se reinvirtieron o se distribuyeron los dividendos.
- Para las personas morales cuyas acciones no se encuentren colocadas en la Bolsa Mexicana de Valores y apliquen este estímulo deberán optar por dictaminar sus estados financieros para efectos fiscales en términos del Artículo 32-A del Código Fiscal de la Federación.

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

	2019	2018	2017
Cuenta de capital de aportación	\$ 10,430,840	\$ 10,135,839	\$ 9,662,211
Cuenta de utilidad fiscal neta al cierre de 2014 (CUFIN)	1,134,693	1,761,909	1,052,584
CUFIN a partir del 2015	2,151,238	1,103,424	1,313,129
Total	\$ 13,716,771	\$ 13,001,172	\$ 12,027,924

18. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

a. El 20 de agosto de 2019, el Servicio de Administración Tributaria notificó a Casas Javer, S.A. de C.V. ("Casas Javer") subsidiaria de la Compañía, una determinación derivada de una revisión fiscal al ejercicio 2014, aplicando un criterio en la deducción de los gastos de urbanización e infraestructura realizados por Casas Javer, desconociendo los mismos por considerar que éstos no son estrictamente indispensables para los fines de la empresa por el simple hecho de que parte de las obras de urbanización e infraestructura son cedidas y donadas a los municipios para su posterior operación. Como resultado de lo anterior, la autoridad fiscal determinó un crédito por concepto de supuestas contribuciones omitidas en

relación con el impuesto sobre la renta de personas morales en el ejercicio fiscal 2014, por la cantidad de \$120,413, más actualizaciones, recargos y multas.

El 27 de septiembre de 2019, la Compañía presentó un recurso de revocación, el cual, al 31 de diciembre de 2019 las autoridades fiscales se encuentran en proceso de revisión de dicho recurso, así como de las pruebas presentadas, se espera que durante el primer semestre del 2020 las autoridades fiscales puedan dar una resolución al caso.

La Compañía considera que cuenta con los elementos suficientes para obtener una resolución favorable.

b. Fideicomisos de terrenos para el desarrollo de fraccionamientos (Convenios) – La Compañía celebra convenios donde el terreno (aportado por un tercero) y otros activos (inventarios) contribuidos por la Compañía se mantienen en fideicomisos; la Compañía y los dueños del terreno actúan como fideicomitentes y fideicomisarios respectivamente en dichos Convenios.

El fideicomiso sirve como garantía para asegurar que el convenio entre las dos partes se ejecute conforme a los términos establecidos.

c. En el cuarto trimestre de 2012, el Gobierno Mexicano modificó la Ley Federal del Trabajo respecto a los contratos de subcontratación de personal (outsourcing). La Compañía actualmente mantiene este tipo de contratos. Las modificaciones a dicha Ley aclaran ciertas reglas asociadas con la obligación del patrón de compensar a los empleados con una razonable participación de los trabajadores en las utilidades. La Compañía evaluó las implicaciones de estas modificaciones y ha determinado, con base en la opinión de sus asesores legales, que es probable que no exista ninguna obligación adicional para el pago de PTU diferente a la provisión reconocida por este concepto en los estados financieros consolidados por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017.

d. La Compañía se ve involucrada en ciertos procedimientos legales de carácter incidental en el desarrollo de sus operaciones y actividades en el curso habitual. Actualmente la Compañía no es parte de litigio o procedimiento arbitral alguno que involucre reclamaciones o el pago de cantidades significativas, ni tiene conocimiento de que se encuentre pendiente de resolución o exista amenaza de inicio de algún procedimiento de este tipo. En opinión de sus asesores legales, no existe a la fecha de emisión de los estados financieros contingencia alguna por reconocer.

e. De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

f. De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

19. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

El Consejo de Administración evalúa, asigna recursos y toma decisiones operativas de la Compañía con base en el ingreso por tipo de vivienda.

a) Productos de cuyos segmentos a informar se derivan ingresos por tipo de vivienda

Con base en la IFRS 8 "Segmentos de operación", los segmentos a informar por la Compañía son los siguientes:

TIPO DE VIVIENDA

Interés social
Media
Residencial
Venta de lotes comerciales

b) Ingresos y resultados por segmento de tipo de vivienda:

	INGRESOS POR SEGMENTO			UTILIDADES POR SEGMENTO		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Interés social ⁽¹⁾	\$ 515,299	\$ 690,819	\$ 473,734	\$ 94,043	\$ 47,875	\$ (466)
Media ⁽¹⁾	4,978,341	5,898,380	4,957,402	1,328,216	1,552,084	1,242,051
Residencial ⁽¹⁾	1,857,340	1,697,903	2,041,540	560,622	527,668	642,016
Lotes comerciales	23,789	33,978	90,309	18,769	20,377	81,260
Total	\$ 7,374,769	\$ 8,321,080	\$ 7,562,985	2,001,650	2,148,004	1,964,861
Costos administrativos corporativos y salarios de los directores				(1,173,795)	(1,196,056)	(1,076,740)
Costos financieros				(755,760)	(511,781)	(133,113)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad				\$ 72,095	\$ 440,167	\$ 755,008

La utilidad por segmento representa la utilidad obtenida por cada segmento sin la asignación de los costos administrativos corporativos y salarios de los directores, por ingresos y gastos financieros y gasto por impuestos a la utilidad.

⁽¹⁾ A partir del 1 de enero de 2018 los rangos de los precios para los tipos de vivienda fueron actualizados, por lo que los ingresos y utilidades por segmento para el 2017 considerando los rangos de precios actuales hubieran sido de la siguiente manera:

- Interés social – Representaría ingresos por \$1,811,910, así como una utilidad de \$250,590.
- Media – Representaría ingresos por \$4,370,260, así como una utilidad de \$1,221,726.
- Residencial – Representaría ingresos por \$1,290,506, así como una utilidad de \$411,285.

c) **Unidades vendidas**

	2019	2018	2017
Interés social ⁽¹⁾	1,878	2,476	4,470
Media ⁽¹⁾	12,411	15,147	11,714
Residencial ⁽¹⁾	1,427	1,339	2,168
	15,716	18,962	18,750

⁽¹⁾ A partir del 1 de enero de 2018 los rangos de los precios para los tipos de vivienda fueron actualizados, por lo que el número de unidades para el 2017 considerando los rangos de precios actuales hubieran sido de la siguiente manera:

- a) Interés social – 6,692.
- b) Media – 11,096.
- c) Residencial – 962.

Adicionalmente a la información por segmentos presentada en las tablas anteriores, la Compañía analiza los ingresos por áreas geográficas (Estados) para determinar los resultados de la implementación de las estrategias comerciales y operativas en dichos estados. Los ingresos por estados son como sigue:

	2019	2018	2017
Nuevo León	\$ 3,192,674	\$ 3,755,386	\$ 3,188,620
Jalisco	1,170,808	1,202,565	1,576,067
Aguascalientes	699,115	613,612	518,547
Querétaro	610,465	678,971	775,608
Estado de México	1,086,030	1,378,830	908,561
Tamaulipas	59,148	41,946	25,982
Quintana Roo	556,529	649,770	569,600
	\$ 7,374,769	\$ 8,321,080	\$ 7,562,985

Los inventarios inmobiliarios y reservas territoriales por áreas geográficas son los siguientes:

	2019	2018	2017
Nuevo León	\$ 1,825,799	\$ 1,972,241	\$ 1,806,585
Jalisco	974,147	958,302	800,044
Aguascalientes	382,486	382,339	298,051
Querétaro	711,138	339,235	262,917
Estado de México	955,509	789,498	646,710
Tamaulipas	306,728	333,670	341,579
Quintana Roo	553,440	315,100	295,219
	\$ 5,709,247	\$ 5,090,385	\$ 4,451,105

d) **Información sobre principales clientes**

Como se indica en la Nota 7, dado que el INFONAVIT financia una parte significativa de las ventas de la Compañía a sus clientes, existe una concentración de crédito con esta institución.

20. GASTOS DE VENTA, GENERALES Y DE ADMINISTRACIÓN

La composición de los gastos de venta, generales y administración es como se muestra a continuación:

	2019	2018	2017
Gastos de venta	\$ 516,138	\$ 581,713	\$ 482,265
Gastos generales	270,652	269,530	250,713
Gastos de administración	402,989	349,576	342,882
	\$ 1,189,779	\$ 1,200,819	\$ 1,075,860

GASTO DE VENTA	2019	2018	2017
Sueldos y derivados	\$ 170,301	\$ 247,996	\$ 156,530
Comisiones	149,292	150,652	153,216
Publicidad	87,005	83,237	75,194
Rentas y mantenimiento	7,337	7,437	10,188
Otros	102,203	92,391	87,137
	\$ 516,138	\$ 581,713	\$ 482,265

GASTOS GENERALES	2019	2018	2017
Sueldos y derivados	\$ 134,919	\$ 132,347	\$ 131,903
Honorarios	18,422	28,694	28,448
Rentas y mantenimiento	17,283	15,381	19,543
Depreciación y amortización	31,467	27,538	15,705
Servicios públicos	12,312	9,716	7,256
Seguros y fianzas	12,215	9,808	9,668
Otros	44,034	46,046	38,190
	\$ 270,652	\$ 269,530	\$ 250,713

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	2019	2018	2017
Sueldos y derivados	\$ 225,242	\$ 149,373	\$ 165,357
Honorarios	70,447	69,682	64,150
Rentas y mantenimiento	30,396	33,933	35,631
Depreciación y amortización	22,036	22,791	15,451
Otros	54,868	73,797	62,293
	\$ 402,989	\$ 349,576	\$ 342,882

21. INFORMACIÓN ADICIONAL UTILIDAD AJUSTADA ANTES DE INTERESES, IMPUESTOS, DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN (UAFIDA AJUSTADA) Y FLUJO LIBRE DE EFECTIVO

a) UAFIDA ajustada

La Administración de la Compañía ha presentado la medición de rendimiento UAFIDA ajustada ya que monitorea esta medición de rendimiento a nivel consolidado y considera que es pertinente para lograr un entendimiento del rendimiento financiero de la Compañía. La UAFIDA ajustada se calcula ajustando las utilidades de las operaciones continuas con el propósito de excluir el efecto de los impuestos, los costos financieros netos, la depreciación, la amortización, los otros ingresos y gastos, los pagos basados en acciones a ejecutivos, la participación de los trabajadores en las utilidades y los otros ingresos y gastos.

La UAFIDA ajustada no es una medición de desempeño definida en las NIIF. Es posible que la definición de la UAFIDA ajustada por parte de la Compañía no sea comparable con mediciones de rendimiento con títulos similares y revelaciones realizadas por otras entidades.

Conciliación de la UAFIDA ajustada con los resultados de operaciones continuas:

	2019	2018	2017
Utilidad (pérdida) neta	\$ 8,476	\$ 230,602	\$ 441,602
Depreciación y amortización	73,978	73,073	45,013
Pagos basados en acciones	27,510	35,425	16,861
Gasto por intereses, neto	(559,134)	(420,422)	(376,483)
Ganancia cambiaria, neta	81,172	14,118	143,479
(Pérdida) ganancia en valuación de instrumentos financieros derivados	(277,798)	(105,477)	99,891
Impuestos a la utilidad	(63,619)	(209,565)	(313,406)
Participación de los trabajadores en las utilidades	6,000	6,000	5,200
Otros ingresos (gastos), neto	9,594	4,763	(880)
	\$ 925,749	\$ 1,061,683	\$ 956,075

b) Flujo libre de efectivo

El flujo de efectivo libre se refiere al flujo de efectivo disponible antes del pago de la deuda y distribuciones a los accionistas, y se deriva de los flujos de efectivo de actividades operativas. Aunque es parte de las actividades operativas de la Compañía, se deduce la adquisición de nuestra tierra mantenida para el desarrollo futuro de este cálculo, ya que es de naturaleza a largo plazo.

Conciliación del flujo libre de efectivo

	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
Flujos de efectivo por actividades de operación	\$ 602,922	\$ 185,880	\$ 898,862
Más: Pagos por adquisiciones de inventarios inmobiliarios y reservas territoriales	695,713	1,031,287	768,696
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación	1,298,635	1,217,167	1,667,558
Menos: Adquisiciones de inventarios inmobiliarios y reservas territoriales	695,713	1,031,287	768,696
Flujos de efectivo por actividades de inversión y financiamiento			
Adquisición de moldes, maquinaria y equipo	(10,465)	(9,145)	(21,043)
Otros costos financieros	(13,665)	-	-
Intereses pagados	(504,932)	(439,970)	(406,887)
Flujo libre de efectivo	\$ 73,860	\$ (263,235)	\$ 470,932

El Flujo libre de efectivo no es una medición de desempeño definida en las NIIF. Es posible que la definición de flujo libre de efectivo por parte de la Compañía no sea comparable con mediciones de rendimiento con títulos similares y revelaciones realizadas por otras entidades.

22 NUEVAS NORMAS NO ADOPTADAS

En la fecha de autorización de estos estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y revisadas que se han emitido, pero que aún no están vigentes. El Grupo continúa con su proceso de evaluación de las implicaciones de dichos cambios contables, mismos que espera sean concluidos y reportados en su próxima emisión de información financiera. A la fecha de emisión de los estados financieros anuales, los análisis preparados preliminarmente por la Administración indican ningún efecto material en la situación financiera o resultados de operación de Javer. Las nuevas normas, modificaciones o interpretaciones aplicables a la Compañía, bajo revisión son como sigue:

Modificaciones a IFRS 10 e IAS 28 Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

Las modificaciones a la IFRS 10 y la IAS 28 tratan con situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista 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 contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora sólo en la medida en que la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de capital) al valor razonable, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Compañía en períodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.

Modificaciones a IFRS 3 Definición de un negocio

Las modificaciones aclaran que, mientras los negocios usualmente tienen salidas (outputs), las salidas no son requeridas para que una serie de actividades y activos integrados califiquen como un negocio. Para ser considerado como un negocio, una serie de actividades y activos adquiridos deben incluir, como mínimo, una entrada y un proceso sustancial que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de generar salidas.

Se provee de guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustancial ha sido adquirido.

Las modificaciones introducen una prueba opcional para identificar la concentración de valor razonable, que permite una evaluación simplificada de si una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un activo identificable único o un grupo de activos similares.

Las modificaciones se aplican prospectivamente a todas las combinaciones de negocios y adquisiciones de activos cuya fecha de adquisición sea en o después del primer período de reporte comenzado en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

Modificaciones a IAS 1 e IAS 8 Definición de materialidad

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la IAS 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las Normas IFRS. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad influyente para los usuarios se ha cambiado de “podrían influir” a “podría esperarse razonablemente que influyan”.

La definición de materialidad en la IAS 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

La modificación se aplicará prospectivamente para periodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

Marco Conceptual de las Normas IFRS

Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigor en su publicación el 29 de marzo de 2018, el IASB también emitió las Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas IFRS. El documento contiene modificaciones para las IFRS 2, 3, 6, 14; IAS 1, 8, 34, 37, 38; IFRIC 12, 19, 20, 22 y SIC 32.

Sin embargo, no todas las modificaciones actualizan a los pronunciamientos respecto a las referencias al marco conceptual de manera que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a cuál versión se refieren (al Marco IASC adoptado por el IASB en 2001, el Marco IASB de 2010 o el Marco revisado del 2018) o para indicar que las definiciones en la Norma no se han actualizado con nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

23. AUTORIZACIÓN DE LA EMISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

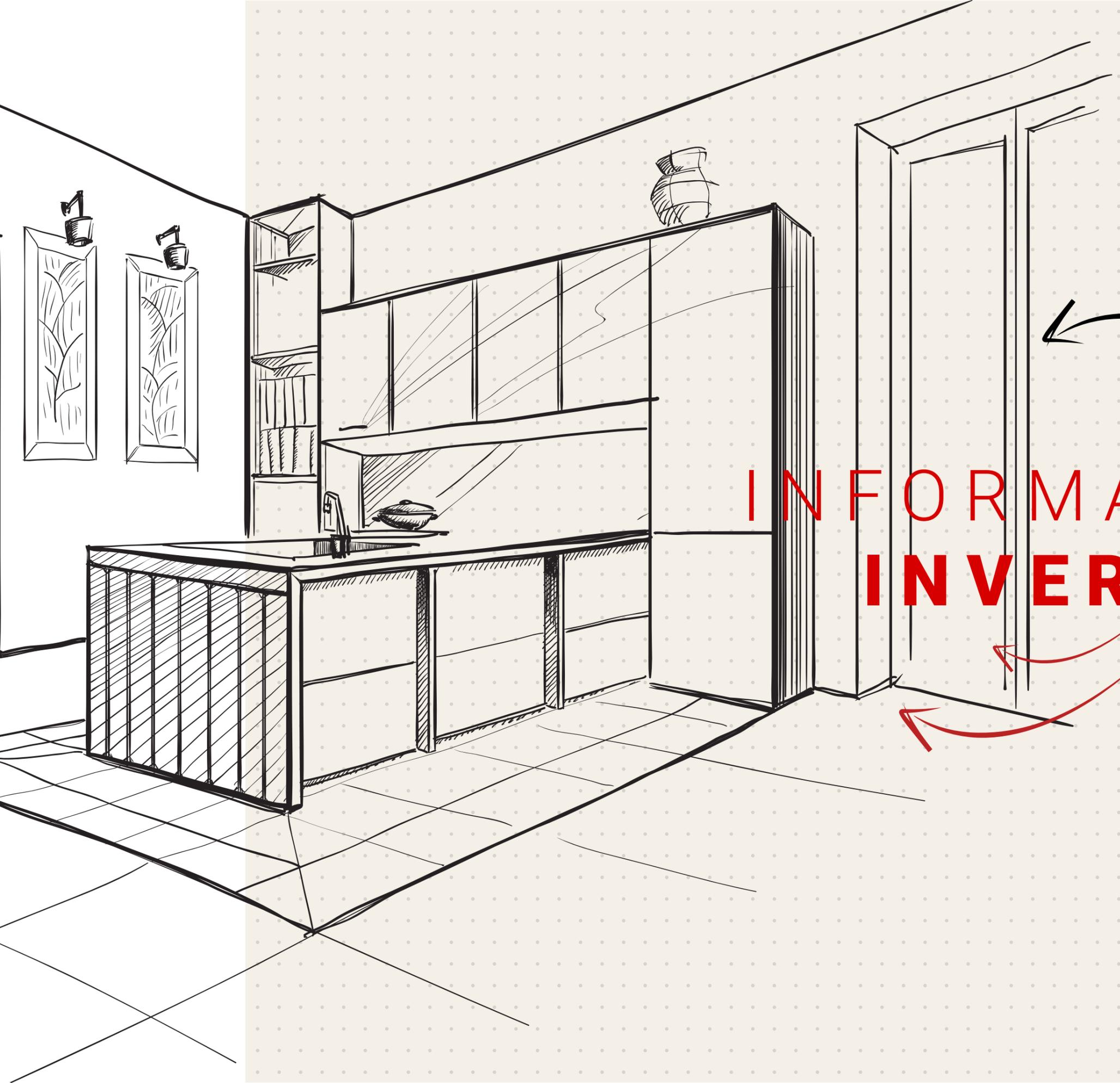
Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 25 de febrero de 2020, por el Ing. René Martínez Martínez y por el C.P. Felipe Loera Reyna, Director General y Director de Administración y Finanzas, respectivamente, consecuentemente éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación del Consejo de Administración y de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Compañía, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.



ING. RENÉ MARTÍNEZ MARTÍNEZ
DIRECTOR GENERAL



C.P. FELIPE LOERA REYNA
DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS



INFORMACIÓN PARA INVERSIONISTAS

102-53

VERÓNICA LOZANO GALVÁN

**DIRECTORA DE PLANEACIÓN, RELACIÓN CON INVERSIONISTAS
Y RESPONSABILIDAD CORPORATIVA**

Tel. +52 (81) 1133.6699 Ext. 6515
vlozano@javer.com.mx