

Cancún, Q. Roo a 23 de abril de 2024.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores

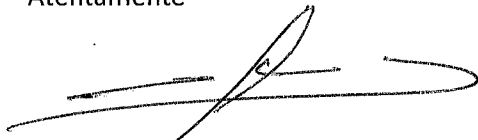
Insurgentes Sur 1971,
Torre Sur, Piso 7
Col. Guadalupe Inn
C.P. 01020
Ciudad de México

C.P. Leonardo Molina Vázquez
Director General de Emisiones Bursátiles

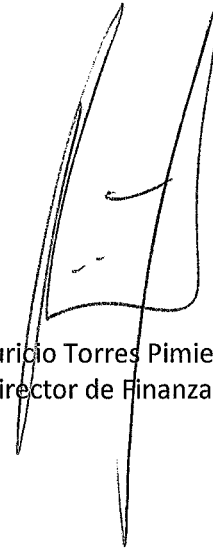
Asunto: Reporte Anual 2023

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora (Corpovael S.A.B. de C.V.) contenida en los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2023, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.


Atentamente



Pedro Vaca Elguero
Director General



Mauricio Torres Pimienta
Director de Finanzas



Israel Godina Machado
Director Jurídico



Cancún, Q. Roo a 23 de abril de 2024.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Insurgentes Sur 1972,
Torre Sur, Piso 7
Col. Guadalupe Inn
C.P. 01020
Ciudad de México

Act. Luis Mugerza Medina
Director de Supervisión de Emisoras

Asunto: Declaración artículo 32 CUAE

En cumplimiento del artículo 32 de las "Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos", los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que:

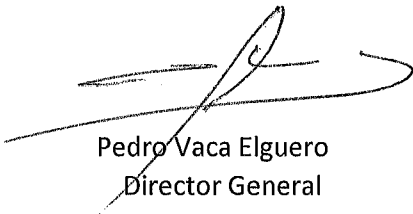
- I. Hemos revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados.
- II. Los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no han omitido algún hecho o evento relevante, que sea de nuestro conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.
- III. Los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Entidad.
- IV. Se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.

V. Se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con la Entidad, su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial se hagan del conocimiento de la administración.

VI. Durante el ejercicio, no detectamos deficiencias significativas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera, que debiéramos haber revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría.

VII. No hemos identificado fraudes o irregularidades que sean de nuestro conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles interno y así lo hemos revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, al Comité de Auditoría.

Atentamente



Pedro Vaca Elguero
Director General



Mauricio Torres Pimienta
Director de Finanzas



Israel Godina Machado
Director Jurídico

CORPOVAEL, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022,
(Con informe de los auditores independientes)

CORPOVAEL, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros auditados:

- Estados de situación financiera consolidados
- Estados de resultados integrales consolidados
- Estados de cambios en el capital contable consolidados
- Estados de flujos de efectivo consolidados
- Notas a los estados financieros consolidados

Informe de los auditores independientes

Al Consejo de Administración y a los Accionistas
Corpovael, S.A.B. de C.V. y subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Corpovael, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (la Entidad), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el capital contable consolidados y de flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, y las notas a los estados financieros consolidados, 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 Corpovael, S.A.B. de C.V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, así como sus resultados integrales 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 nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados" de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el "Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética Para Contadores" (Código de Ética del "IESBA"), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México por el "Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C." ("Código de Ética del IMCP") y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2023. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Valuación de inventarios inmobiliarios	
Nota 8 a los estados financieros	
Cuestión clave	Como se abordó la cuestión clave en la auditoría
<p>El Grupo se dedica a la construcción y comercialización de vivienda. El saldo total del inventario inmobiliario al 31 de diciembre de 2023 es de \$8,765,765 (miles de pesos).</p> <p>El costo unitario estimado para cada propiedad es determinado por la suma de los costos acumulados incurridos, a los cuales se suman los costos estimados por incurrir en cada uno de los proyectos, la suma anterior se divide entre el total de las unidades que serán vendidas, con el resultado anterior se revisa el valor de realización y se determina si existe algún potencial deterioro.</p> <p>El costo unitario para los terrenos que no cuentan con un proyecto en desarrollo a la fecha de estos estados financieros, está representado por el costo de adquisición, más los costos directamente incurridos en su adquisición.</p> <p>Por cada uno de los proyectos se lleva a cabo se revisa el valor de realización y en los casos aplicables se incluye una reserva de valuación a dicho proyecto, con este procedimiento se compara el valor de inventario contra el precio de venta menos los costos y gastos estimados para concluir el activo.</p> <p>Hemos determinado una cuestión clave debido a la importancia del inventario inmobiliario y del costo de ventas en los estados financieros consolidados, asimismo al juicio involucrado en la determinación de los costos por incurrir, así como por la determinación del valor de realización de las viviendas.</p>	<p>Los procedimientos de auditoría que hemos considerado para esta cuestión clave, entre otros, son los siguientes;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Llevamos a cabo un entendimiento de los procesos que lleva a cabo el Grupo en el reconocimiento, valuación y validación del costo incurrido. Lo anterior mediante entrevistas con los responsables del manejo y control de inventarios y costo de ventas y con los responsables de la preparación de los presupuestos y estimaciones de costos por desarrollo. - Ejecutamos pruebas selectivas para la revisión de los costos unitarios por unidades, se comparó con la documentación soporte tanto en la preparación de costos estimados incurridos y costos por incurrir. - De forma selectiva llevamos a cabo visita en los desarrollos para corroborar la información contenida en los presupuestos y para efectos de identificar que todas las actividades fueron consideradas en los costos incurridos y por incurrir. - Mediante pruebas selectivas revisamos el valor neto de realización de diferentes desarrollos considerando el valor de venta esperado y los costos incurridos por incurrir por desarrollo. - Revisamos la adecuada presentación y revelación de la información en los estados financieros y sus notas.

Reconocimiento de ingresos	
Nota 23 y 26 a los estados financieros	
Cuestión clave	Como se abordó la cuestión clave en la auditoría
<p>Hemos considerado el reconocimiento de ingresos como un asunto clave de auditoría debido al riesgo que existe en el reconocimiento de ingresos en el período correspondiente y a lo significativo de dichos ingresos y las cuentas por cobrar en los estados financieros.</p> <p>El Grupo construye y comercializa viviendas al público en general, una parte significativa de las ventas se hace con clientes acreditados por instituciones financieras. Adicionalmente se tienen ingresos por la venta de terrenos, principalmente con fines comerciales y que se ubican dentro de las áreas habitacionales.</p> <p>Los ingresos por venta inmobiliaria o venta de terrenos se deben reconocer en el período en el que el Grupo transfiere el control del bien al cliente, esto ocurre cuando se ha cumplido el modelo de 5 pasos, mismos que se relacionan a continuación: 1. identificar el contrato con el cliente; 2. identificar las obligaciones de desempeño en el contrato; 3. determinar el precio de la transacción; 4. determinar el precio de venta a cada una de las obligaciones de desempeño y; 5. reconocer el ingreso cuando las obligaciones de desempeño han sido satisfechas.</p> <p>El Grupo reconoce los ingresos por venta de viviendas o terrenos cuando se transfiere el control y no existe una obligación de desempeño pendiente de concluir por parte del Grupo.</p>	<p>Los procedimientos de auditoría que hemos considerado para esta cuestión clave, entre otros, son los siguientes;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Llevamos a cabo un entendimiento del, diseño implementación y lo eficaz de los procesos y controles que el Grupo sigue para el reconocimiento de ingresos. - Mediante pruebas selectivas efectuamos procedimientos de auditoría de control y sustantivos para las operaciones ocurridas dentro del ejercicio 2023, estas pruebas fueron diseñadas para obtener evidencia de que se han cumplido las obligaciones de desempeño que permiten el debido reconocimiento de los ingresos. - Revisamos las transacciones de venta antes del cierre del ejercicio, por estas transacciones llevamos a cabo procedimientos de corte que nos permitieron tener evidencia de que las operaciones fueron reconocidas en su periodo contable correspondiente. - Adicionalmente ejecutamos procedimientos sustantivos que nos permitieron tener evidencia del correcto reconocimiento contable de los ingresos en el ejercicio. - Revisamos la adecuada presentación y revelación de la información en los estados financieros y sus notas.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Informe Anual del Grupo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, 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 será 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 ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

Responsabilidades de la Administración y de 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 de 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 en 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 de la Entidad.
- 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 revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación 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 donde sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

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 consolidados 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.

RSM México Bogarín, S.C.



C.P.C. Mauricio González Gómez
Socio

Guadalajara, Jalisco, México.
23 de febrero de 2024

CORPOVAEL, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de situación financiera

(Cifras en miles de pesos)

	Notas	Al 31 de diciembre de	
		2023	2022
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	Nota 5 y 6	\$ 490,430	\$ 608,066
Cuentas por cobrar, neto	Nota 5 y 7	679,256	521,325
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	Nota 5 y 12	20,319	43,843
Otras cuentas por cobrar	Nota 5 y 9	259,999	283,363
Impuestos sobre la renta por recuperar y otros impuestos		101,457	100,208
Inventarios inmobiliarios, neto	Nota 8	2,070,403	2,206,685
Pagos anticipados	Nota 10	135,062	125,883
Total del activo circulante		<u>3,756,926</u>	<u>3,889,373</u>
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	Nota 5 y 6	53,736	54,474
Inventarios inmobiliarios, neto	Nota 8	6,695,362	5,810,712
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	Nota 5 y 12	200,328	185,214
Otras cuentas por cobrar	Nota 5 y 9	14,405	72,131
Pagos anticipados	Nota 10	70,916	42,372
Inmuebles, maquinaria y equipo, neto	Nota 11	24,982	27,912
Activos por derecho de uso	Nota 15	11,230	11,048
Inversión en asociada	Nota 4 a)	2,102	4,863
Otros activos		13,319	20,377
Impuestos a la utilidad diferidos	Nota 19	451,773	308,955
Total de activo no circulante		<u>7,538,153</u>	<u>6,538,058</u>
Total del activo		<u>\$ 11,295,079</u>	<u>\$ 10,427,431</u>
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Vencimiento a corto plazo de:			
Certificados bursátiles	Nota 5 y 17	\$ 138,896	\$ 494,382
Deuda bancaria	Nota 5 y 18	1,171,157	1,622,712
Financiamiento de fideicomiso	Nota 18	-	94,609
Pasivos por arrendamientos	Nota 5 y 15	4,956	2,603
Cuentas por pagar a proveedores	Nota 5 y 13	497,357	530,418
Cuentas por pagar a partes relacionadas	Nota 5 y 12	571	-
Pasivos e impuestos por pagar	Nota 14	85,680	39,365
Cuentas por pagar por adquisición de terrenos	Nota 5 y 16	272,930	496,579
Depósitos para viviendas		304,908	223,329
Total del pasivo a corto plazo		<u>2,476,455</u>	<u>3,503,997</u>

(Continúa)

CORPOVAEL, S.A.B. de C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de situación financiera

(Cifras en miles de pesos)

	Notas	Al 31 de diciembre de	
		2023	2022
Pasivo a largo plazo:			
Certificados bursátiles	<i>Nota 5 y 17</i>	491,957	630,653
Deuda a largo plazo	<i>Nota 5 y 18</i>	279,591	303,576
Cuenta por pagar por adquisición de terrenos	<i>Nota 5 y 16</i>	1,531,031	-
Pasivo por arrendamientos	<i>Nota 5 y 15</i>	9,247	11,319
Pasivo por beneficios definidos a empleados	<i>Nota 21</i>	265	7,646
Impuestos a la utilidad diferidos	<i>Nota 19</i>	1,229,997	975,380
Total del pasivo a largo plazo		3,542,088	1,928,574
Total del pasivo		6,018,543	5,432,571
Capital contable:	<i>Nota 20</i>		
Capital social		159,586	159,586
Recompra de acciones propias		(23,971)	(41)
Prima en suscripción de acciones		1,406,856	1,406,856
Reserva legal		34,602	34,602
Utilidades retenidas		3,293,030	3,034,067
Utilidad del periodo		295,978	258,963
Superávit por intercambio de acciones de subsidiarias		61,198	61,198
Participación controladora		5,227,279	4,955,231
Participación no controladora	<i>Nota 22</i>	49,257	39,629
Total del capital contable		5,276,536	4,994,860
Total del pasivo y del capital contable		\$ 11,295,079	\$ 10,427,431

(Concluye)

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

CORPOVAEL, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

(Cifras en miles de pesos)

	Notas	Por los años terminados el	
		2023	31 de diciembre de 2022
Ventas netas	<i>Nota 23 y 26</i>	\$ 4,506,032	\$ 3,726,925
Costo de ventas	<i>Nota 23 y 26</i>	(3,286,082)	(2,779,145)
Utilidad bruta		1,219,950	947,780
Gastos de venta, administración y otros	<i>Nota 24</i>	(697,946)	(570,976)
Utilidad de operación		522,004	376,804
Costo financiero:			
Gasto por intereses	<i>Nota 25</i>	(135,383)	(123,877)
Ingreso por intereses		27,831	21,125
Pérdida cambiaria, neta		(1,680)	(3,136)
		(109,232)	(105,888)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		412,772	270,916
Impuestos a la utilidad	<i>Nota 19</i>	(111,233)	(11,640)
Utilidad neta consolidada		\$ 301,539	\$ 259,276
Otros resultados integrales (ORI)			
Partidas que no se reclasificaran posteriormente al resultado del periodo:			
Mediciones de pasivos por beneficios definidos	<i>Nota 21</i>	1,393	-
Resultado integral consolidado		\$ 302,932	\$ 259,276
Utilidad neta atribuible a:			
Participación controladora		295,978	258,963
Participación no controladora		5,561	313
		\$ 301,539	\$ 259,276
Utilidad integral atribuible a:			
Participación controladora		297,371	258,963
Participación no controladora		5,561	313
		\$ 302,932	\$ 259,276

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

CORPOVAEL, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Cifras en miles de pesos)

	Capital social	Recompra de acciones propias	Prima en suscripción de acciones	Reserva legal	Utilidades retenidas	Superávit por intercambio de acciones de subsidiarias	Capital contable Atribuible a los accionistas de la Entidad	En las utilidades del periodo	Por remediación de pasivos (activos) por beneficios definidos	Total	Total del capital contable
Saldos al 1o. de enero de 2022	\$ 169,659	\$ (30,705)	\$ 1,443,632	\$ 34,602	\$ 3,034,067	\$ 43,867	\$ 4,695,122	\$ 40,673	\$ (1,393)	\$ 39,280	\$ 4,734,402
Efecto de reestructura corporativa	-	-	-	-	-	17,331	17,331	36	-	36	17,367
Amortización de capital de acciones propias	(10,073)	46,849	(36,776)	-	-	-	-	-	-	-	-
Recompra de acciones	-	(16,185)	-	-	-	-	(16,185)	-	-	-	(16,185)
Resultado Integral Utilidad neta consolidada	-	-	-	-	258,963	-	258,963	313	-	313	259,276
Saldos al 31 de diciembre de 2022	159,586	(41)	1,406,856	34,602	3,293,030	61,198	4,955,231	41,022	(1,393)	39,629	4,994,860
Efecto de reestructuración corporativa	-	-	-	-	-	-	-	2,674	-	2,674	2,674
Amortización de capital de acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Recompra de acciones	-	(23,930)	-	-	-	-	(23,930)	-	-	-	(23,930)
Resultado Integral Utilidad neta consolidada	-	-	-	-	295,978	-	295,978	5,561	1,393	6,954	302,932
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$ 159,586	\$ (23,971)	\$ 1,406,856	\$ 34,602	\$ 3,589,008	\$ 61,198	\$ 5,227,279	\$ 49,257	\$ -	\$ 49,257	\$ 5,276,536

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros consolidados.

CORPOVAEL, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de flujos de efectivo

(Cifras en miles de pesos)

Por los años terminados el
31 de diciembre de

	2023	2022
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 412,772	\$ 270,916
Ajustes por:		
Depreciación	8,598	8,249
Amortizaciones	694	2,467
Estimación para cuentas de cobro dudoso	-	9,910
Estimación por deterioro de inventarios inmobiliarios	(29,282)	(5,001)
Resultado neto del periodo por beneficios a los empleados	(7,381)	649
Utilidad por venta de transporte y mobiliario	(129)	(484)
Ingreso por intereses	(27,831)	(21,125)
Gasto por intereses	135,383	123,877
Costo de financiamiento reconocido dentro del costo de ventas inmobiliarias	214,075	255,637
	<u>706,899</u>	<u>645,095</u>
Cambios en:		
Cuentas por cobrar	(158,390)	(282,669)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	8,981	22,543
Otras cuentas por cobrar	81,090	269,423
Inventarios inmobiliarios	(695,478)	(316,757)
Pagos anticipados	(37,723)	217,012
Otros activos	6,364	(5,683)
Cuentas por pagar a proveedores	(33,061)	60,515
Cuentas por pagar por adquisición de terrenos	1,307,382	397,541
Pasivos e impuestos por pagar	46,315	30,843
Depósitos por viviendas	81,579	55,911
Impuestos sobre la renta por recuperar y otros impuestos	(790)	(86,556)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	<u>1,313,168</u>	<u>1,007,218</u>
Actividades de inversión:		
Intereses cobrados	27,831	21,125
Inversión en asociadas	2,761	270
Cobro por venta de maquinaria y equipo	1,050	4,702
Adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo	(2,435)	(6,799)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	<u>29,207</u>	<u>19,298</u>
Efectivo excedente para aplicar en actividades de financiamiento	<u>1,342,375</u>	<u>1,026,516</u>
Actividades de financiamiento:		
Recompra de acciones	(23,930)	(16,185)
Reestructura corporativa	-	(3,990)
Pagos de principal de certificado bursátil	(500,000)	(164,626)
Obtención de préstamos de instituciones financieras	2,811,858	3,056,140
Pagos de préstamos de instituciones financieras	(3,281,034)	(3,212,080)
Pago de financiamiento de fideicomiso	(94,609)	(118,423)

(Continúa)

CORPOVAEL, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
Estados consolidados de flujos de efectivo
(Cifras en miles de pesos)

	Por los años terminados el	
	31 de diciembre de	
	2023	2022
Costo de apertura de préstamos con instituciones financieras	(34,303)	(16,864)
Intereses pagados	(332,802)	(379,514)
Pagos arrendamiento	(5,929)	(2,273)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento	(1,460,749)	(857,815)
 (Disminución) incremento de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	 (118,374)	 168,701
Efectivo y equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo	662,540	493,839
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	\$ 544,166	\$ 662,540

(Concluye)

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

CORPOVAEL, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Cifras en miles de pesos, excepto importes por acción)

Nota 1. Actividad de la Compañía

Corpovael, S.A.B. de C.V. (última controladora, la “Controladora”) y Subsidiarias (en su conjunto la “Entidad”) se dedican al diseño, promoción y venta de viviendas de interés social, media, media residencial y residencial. Las principales actividades de la Entidad para cada desarrollo inmobiliario incluyen (i) la compra del terreno (ii) la obtención de los permisos y licencias necesarios, (iii) la creación de infraestructura requerida para cada desarrollo inmobiliario ya sea en terrenos propios o de terceros, (iv) el diseño, construcción y comercialización de los desarrollos inmobiliarios y (v) la asistencia a los compradores para que obtengan sus créditos hipotecarios.

La cartera de clientes de la Entidad está concentrada por clientes que contratan hipotecas otorgadas por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), así como por clientes que obtienen créditos hipotecarios otorgados principalmente por instituciones financieras y la banca comercial, así como clientes por venta de vivienda residencial de lujo.

Corpovael, S.A.B. de C.V., se constituyó el 9 de julio de 2007 y tiene su domicilio en Av. Las Américas No. 708 interior 301, Col. Las Américas, C.P. 20230, Aguascalientes, Aguascalientes. La dirección de sus oficinas corporativas es Corporativo Malecón Américas; Av. Bonampak Sm 6A Mz. 1 Lt. 1 piso 1 C.P. 77503 Cancún, Benito Juárez; Quintana Roo.

Nota 2. Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas (NIIF)

NIIF nuevas y modificadas que son efectivas para los ejercicios y periodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2023

- NIIF 17 “Contratos de seguro” (incluidas las Modificaciones de junio de 2020 y diciembre de 2021 a la NIIF 17)
- Modificaciones a la NIC 8 “Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores” – Definición de estimaciones contables.
- Modificaciones a la NIC 1 “Presentación de estados financieros” y Declaración de Práctica NIIF 2 “Realización de juicios de materialidad”.
- Modificaciones a la NIC 12 “Impuestos a la utilidad” – Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

La Entidad concluyó que no hubo impactos significativos en los estados financieros derivados de la adopción de esta nueva NIIF y sus modificaciones.

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

A la fecha de autorización de estos estados financieros, la Entidad no ha aplicado las siguientes nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas, que todavía no entran en vigor. En caso de ser aplicables, la Entidad espera adoptar estas normas, cuando entren en vigor.

- Enmiendas a NIIF 10 y NIC 28, *Venta o contribución de activos entre un inversor y su asociadas o negocio conjunto*.
- Enmiendas a NIIF 16, *Pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento posterior*.

La Entidad no espera tener un impacto significativo en sus estados financieros derivado de la adopción de estas enmiendas a las NIIF.

Nota 3. Bases de formulación de estados financieros

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) publicadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) "International Accounting Standards Board."

b) Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de la Entidad, han sido preparados sobre la base de costo histórico. No existen partidas en los estados financieros consolidados que requieran ser medidas a su valor razonable de conformidad con las NIIF.

Conforme a las NIIF, los conceptos utilizados en los estados financieros consolidados de la Entidad corresponden a lo siguiente:

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

Valor razonable — El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estados financieros consolidados se determinan de forma tal, a excepción de las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de las IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

Costo amortizado — El costo amortizado de un activo o pasivo financieros es el importe por el cual se mide el activo financiero o pasivo financiero a su valor inicial menos la amortización de los pagos realizados, usando el método de interés efectivo, de cualquier diferencia entre ese importe inicial y el valor de reembolso, y menos cualquier reducción (directamente o mediante una provisión) por deterioro o incobrabilidad.

c) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros consolidados adjuntos se presentan en miles de pesos mexicanos ("pesos" o "\$", los montos fueron redondeados a la cantidad en miles más cercana), que es la moneda funcional y de reporte. Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros consolidados cuando se hace referencia a dólares, se trata de dólares de los Estados Unidos de América.

d) Clasificación del estado consolidado de resultados y otros resultados

Los costos y gastos presentados en los estados consolidados de resultados se presentan atendiendo a su función debido a que esa es la práctica de la industria a la que pertenece la Entidad. Durante el ejercicio 2023 la Entidad generó Otros Resultados Integrales (ORI).

e) Estado de flujos de efectivo

La Entidad presenta el flujo de efectivo consolidado de actividades de operación utilizando el método indirecto, en el cual la utilidad antes de impuestos es ajustada por los efectos de transacciones que no requieren flujo de efectivo, cualquier diferimiento o acumulación de ingresos en efectivo pasados o futuros cobros y pagos, y partidas de ingresos o gastos asociados con la inversión o de financiamiento de flujos de efectivo. La Entidad clasifica el total de los intereses recibidos como actividades de inversión y el total de los intereses devengados a cargo como actividades de financiamiento.

f) 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, inmuebles, maquinaria y equipo, deterioro de activos de larga duración; las estimaciones de deterioro de cuentas por cobrar, inventarios inmobiliarios, activos por impuestos a la utilidad diferidos y contingencias.

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables

a) Bases de consolidación de estados financieros

i. Subsidiarias

Los estados financieros consolidados comprenden los estados financieros de la Controladora y sus sociedades subsidiarias al 31 de diciembre de 2023 y 2022. Se obtiene control cuando la Entidad se encuentra expuesta, o tiene derechos, a los rendimientos variables derivados de su implicación en una subsidiaria y tiene la posibilidad de influir en dichos rendimientos a través del ejercicio de su poder sobre la subsidiaria. Concretamente, la Entidad controla una subsidiaria si, y solo si, la Entidad tiene:

- Poder sobre la subsidiaria (derechos existentes que le dan la facultad de dirigir las actividades relevantes de la subsidiaria);
- Exposición, o derechos, a los rendimientos variables derivados de su involucramiento en la subsidiaria;
- Puede influir en dichos rendimientos mediante el ejercicio de su poder sobre la subsidiaria.

Generalmente, existe la presunción de que la mayoría de los derechos de voto suponen el control. Para apoyar esta presunción y cuando la Entidad no dispone de la mayoría de los derechos de voto, o derechos similares, de la subsidiaria, la Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si tiene control sobre la misma, lo cual incluye:

- Acuerdos contractuales con otros propietarios sobre los derechos de voto de la subsidiaria;
- Derechos surgidos de otros acuerdos contractuales;
- Derechos de voto potenciales de la entidad.

La Entidad realiza una evaluación sobre si tiene o no tiene control sobre una subsidiaria si los hechos y circunstancias indican que existen cambios en uno o más de los elementos que determinan control. La consolidación de una subsidiaria comienza en el momento en que la Entidad obtiene control sobre la misma y finaliza cuando la Entidad pierde el control sobre la subsidiaria.

Los beneficios o pérdidas y cada uno de los componentes de otros resultados, son atribuidos a los propietarios de las acciones de la Entidad y a la participación no controladora incluso si ello implica que la participación no controladora pase a tener un saldo deudor.

Cuando se considera necesario se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para que las políticas contables de las mismas sean coincidentes con las aplicadas por la Entidad.

Todos los activos, pasivos, capital contable, ingresos, gastos y flujos de efectivo derivados de transacciones entre sociedades de la Entidad se eliminan de forma íntegra en el proceso de consolidación. Las pérdidas se eliminan solo en la medida de que no existan indicios de deterioro.

Una variación en el porcentaje de participación en una subsidiaria, sin pérdida del control, se registra como una transacción con instrumentos de capital.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, da de baja los activos relacionados, los pasivos relacionados, las participaciones no controladas y los otros componentes del capital contable neto, registrando cualquier beneficio o pérdida en el resultado del ejercicio. Cualquier inversión que se mantenga en la antigua subsidiaria se reconocerá a valor razonable.

La participación accionaria de la Entidad en el capital contable de sus subsidiarias se muestra a continuación:

Actividad	Entidad	2023	2022
Diseño, promoción y venta de viviendas de interés social, nivel medio y residencial.	Cadu Inmobiliaria, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Inmobiliaria Tusal, S. A. de C. V.	99.95	99.95
	Cadurma, S. A. de C. V.	98.00	98.00
	Casas Duraderas del Centro, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Casas Duraderas del Sur, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Caduem, S. A. de C. V.	95.00	95.00
	Cadu Residencias, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Inmoccidente, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Viviendas de Subastas Restauradas, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Compradora de Viviendas Subastadas, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Fideicomiso Número 4378 Tulum	99.99	99.99
Urbanización de todo tipo de desarrollos inmobiliarios, comerciales industriales, así como de obra pública e interconexión con redes de distribución de servicios públicos como agua potable, drenaje, electrificación, entre otros.	Urbanizadora ASPA, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Suministros Concretora, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Urbarima, S. A. de C. V.	98.00	98.00
	Urvael, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Urbamer, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Urbacdc, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Villa Urbanizadora, S. A. de C. V.	95.00	95.00
	Subastas y Licitaciones del Altiplano, S. A. de C. V.	99.99	99.99
Construcción de todo tipo de bienes inmuebles, ya sea comerciales y habitaciones, de cualquier material.	Construcciones Punta Cancún, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Edificaciones Riviera Maya, S. A. de C. V.	98.00	98.00
	Construcciones de Montejó, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Inmobiliaria Especializada VAEL, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Villa Edificadora, S. A. de C. V.	95.00	95.00
	Edificasas del Bajío, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Ecoviviendas Tapatías, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Progresando y Creciendo, S. A. de C. V.	51.00	51.00
	Inmobilia Administradora de Capital, S. A. de C.V.	99.99	99.99

Todas las subsidiarias están domiciliadas en México.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Entidad no decretó dividendos.

ii) Inversión en asociada

Las participaciones de la Entidad en las inversiones contabilizadas bajo el método de participación incluyen las participaciones en una compañía asociada.

Una asociada es una entidad sobre la que la Entidad tiene una influencia significativa pero no control o control conjunto, de sus políticas financieras y de operación.

La participación en asociada se contabiliza usando el método de participación. Inicialmente se reconocen al costo, que incluye los costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, los estados financieros consolidados incluyen la participación de la Entidad en los resultados de la inversión contabilizada bajo el método de participación, hasta la fecha en que la influencia significativa o el control conjunto cesan.

iii) Participaciones no controladoras

Las participaciones no controladoras se miden inicialmente a la participación proporcional de los activos netos identificados de la adquiriente a la fecha de la adquisición.

b) 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 por lo que reconocen la parte correspondiente de sus 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 alguna sociedad de la Entidad lleva a cabo sus actividades en un marco de operaciones conjuntas, la Entidad como operador conjunto reconoce en relación con su participación en una operación conjunta:

- Sus activos.
- Sus pasivos.
- Sus ingresos por la venta de las casas derivan de la operación conjunta.
- Sus gastos.

La Entidad contabiliza los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados con su participación en una operación conjunta de conformidad con las NIIF, sólo en la parte correspondiente al acuerdo de operación conjunta respectivo.

c) Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes

Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios

La Entidad sigue los lineamientos establecidos en su política de reconocimiento de ingresos, misma que está elaborada conforme a lo dispuesto por la norma NIIF 15 la cual, define 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 del 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 con 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 Entidad reconoce ingresos provenientes de venta de viviendas principalmente e ingresos por venta de terrenos y soluciones habitacionales en una menor proporción.

La Entidad reconoce los ingresos por venta de viviendas y terrenos cuando transfiere el control de los inmuebles, lo cual sucede cuando estas son entregadas a los adquirientes, y se obtiene la aceptación del inmueble adquirido, y no existe una obligación de desempeño pendiente de concluir por parte de la Entidad.

Los incentivos y otras promociones comerciales relacionados con las ventas de casas habitación, terrenos y soluciones habitacionales, son reconocidos netos de los ingresos correspondientes al momento en que el control de los bienes es transferido.

El monto de los depósitos efectuados por los clientes con motivo de los apartados o anticipos de las viviendas se reconoce en el pasivo en la cuenta de depósitos para viviendas y se aplican contra la cuenta por cobrar que se origina al momento de la venta.

Los ingresos por soluciones habitacionales se reconocen como ingresos cuando se cumple con la obligación de desempeño, y el cliente acepta los trabajos efectuados a las unidades habitacionales y no existe una obligación de desempeño pendiente de concluir por parte de la Entidad.

Las cantidades recibidas antes que el trabajo haya sido ejecutado se incluyen en el estado consolidado de situación financiera, como un pasivo, como depósitos para viviendas.

d) Beneficios a los empleados

Beneficios a los empleados a corto plazo

Los beneficios a los empleados a corto plazo son reconocidos como gasto cuando se presta el servicio relacionado. Se reconoce una obligación por el monto que se espera pagar si la Entidad posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad.

Planes de aportaciones definidas

Las obligaciones por aportaciones a planes de aportaciones definidas se reconocen como gasto a medida que se presta el servicio relacionado. Las aportaciones pagadas por adelantado son reconocidas como un activo en la medida que esté disponible un reembolso de efectivo o una reducción en los pagos futuros.

Planes de beneficios definidos

La obligación neta de la Entidad relacionada con planes de beneficios definidos se calcula separadamente para cada plan estimando el importe del beneficio futuro que los empleados han ganado en el período actual y en períodos anteriores, descontando ese importe y deduciendo el valor razonable de los activos del plan.

El cálculo de las obligaciones por beneficios definidos es efectuado anualmente por un actuario calificado usando el método de unidad de crédito proyectada. Cuando el cálculo resulta en un posible activo para la Entidad, el activo reconocido se limita al valor presente de los beneficios económicos disponibles en la forma de reembolsos futuros del plan o reducciones en las futuras aportaciones al mismo.

Para calcular el valor presente de los beneficios económicos, se debe considerar cualquier requerimiento de financiación mínimo.

Las nuevas mediciones del pasivo por beneficios netos definidos, que incluye las ganancias y pérdidas actuariales, el rendimiento de los activos del plan (excluidos los intereses) y el efecto del techo del activo (si existe, excluido el interés), se reconocen de inmediato en otros resultados integrales. La Entidad determina el gasto (ingreso) neto por intereses por el pasivo (activo) por beneficios definidos neto del período aplicando la tasa de descuento usada para medir la obligación por beneficios definidos al comienzo del período anual al pasivo (activo) por beneficios definidos netos, considerando cualquier cambio en el pasivo (activo) por beneficios definidos netos durante el período como resultado de aportaciones y pagos de beneficios. El gasto neto por intereses y otros gastos relacionados con los planes de beneficios definidos se reconocen en resultados.

Beneficios por terminación

Los beneficios por terminación son reconocidos como gasto cuando la Entidad no puede retirar la oferta relacionada con los beneficios y cuando la Entidad reconoce los costos de reestructuración. Si no se espera liquidar los beneficios en su totalidad dentro de los 12 meses posteriores al término del período sobre el que se informa, estos se descuentan.

e) Instrumentos financieros

I. Reconocimiento y medición inicial

Los activos y pasivos financieros – incluyendo cuentas por cobrar y pagar – se reconocen inicialmente cuando estos activos se originan o se adquieren, o cuando estos pasivos se emiten o asumen, ambos contractualmente. Los activos y los pasivos financieros (a menos que sea una cuenta por cobrar o por pagar sin un componente de financiamiento significativo) se miden y reconocen inicialmente a su valor razonable más, en el caso de activos o pasivos financieros no medidos a valor razonable con cambios en éste, llevados a través de resultado integral, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión, cuando en lo subsecuente se midan a su costo amortizado. Una cuenta por cobrar sin un componente de financiamiento significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

II. Clasificación y medición posterior

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si la Entidad 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.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados.

– El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y

– 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.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados.

– El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y

- 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.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, la Entidad puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. En el reconocimiento inicial, la Entidad puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio

La Entidad realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye lo que se muestra a continuación.

- Las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;

- Cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia de la Entidad;

- Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;

- Cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y

- La frecuencia, el valor y el momento de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para reconocimiento no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo de la Entidad de los activos.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses.

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El 'interés' se define como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, la Entidad considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, la Entidad considera lo que se muestra a continuación:

- Hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- Términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- Características de pago anticipado y prórroga; y
- Términos que limitan el derecho de la Entidad a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas

Activos financieros al costo amortizado - Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

Pasivos financieros: Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

III. Baja contable

Activos financieros

La Entidad da de baja contable un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

Pasivos financieros

La Entidad da de baja contable un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. La Entidad también da de baja contable un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable. En el momento de la baja contable de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

IV. Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando la Entidad tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

f) Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Corresponde principalmente a depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y con riesgos de poca importancia por cambios en su valor. El efectivo restringido corresponde a la garantía líquida que garantiza el pago del principal e intereses ordinarios a los tenedores del certificado bursátil CADU20V.

g) Inventarios inmobiliarios y costo de ventas

El inventario inmobiliario se valora al menor entre el costo de adquisición y el valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta. El inventario inmobiliario incluye todos los costos directos del terreno, materiales, proyectos y costos de construcción, incluyendo costos de subcontratos y costos indirectos relacionados con el desarrollo de la construcción incurrida durante la etapa de desarrollo. La Entidad capitaliza los intereses provenientes de créditos puente hipotecario y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción en los inventarios inmobiliarios.

Para las reservas territoriales que no cuentan actualmente con un proyecto en desarrollo, el costo unitario está representado por el costo de adquisición, más los costos directamente incurridos en su adquisición.

El costo de ventas de los inventarios inmobiliarios es determinado y asignado a cada vivienda vendida con base en los costos totales incurridos de cada proyecto.

El costo unitario estimado para cada vivienda en desarrollo 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 viviendas a construir y se utiliza para estimar el valor neto de realización de los inventarios inmobiliarios en proceso y determinar si existe algún potencial deterioro.

La Entidad evalúa al final de cada periodo de reporte, la necesidad de una reserva de valuación por cada proyecto, al comparar el valor en libros del inventario contra el valor neto de realización (precio de venta menos gastos de venta y costos estimados para concluir el activo).

La Administración de la Entidad realiza proyecciones mediante las cuales estima por cada desarrollo inmobiliario el tiempo que se requerirá para completar la construcción y venta de las viviendas y clasifica como activo circulante el inventario inmobiliario cuya construcción estima completar y vender dentro de un plazo de doce meses. El activo cuya construcción estima completar y vender dentro de un plazo mayor a doce meses se clasifica en el activo no circulante.

En adición, cuando la Entidad realiza anticipos para la compra de reservas territoriales o para la ejecución de servicios de construcción de sus desarrollos, o a fideicomisos para el desarrollo de terrenos, los pagos efectuados por estos conceptos se registran dentro del rubro pagos anticipados, atendiendo a la fecha en la que espera sean realizados (circulante o no circulante).

h) Inmuebles, maquinaria y equipo

Los inmuebles, maquinaria y equipo se registran inicialmente al costo de adquisición. Posteriormente se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro.

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo (distintos a los terrenos) menos su valor residual, sobre sus vidas útiles, utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada fecha de reporte, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

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

La depreciación se calcula linealmente durante la vida útil estimada de los activos, tal como se muestra a continuación:

	Vida útil estimada
Edificios	20 años
Maquinaria	10 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario, herramientas y equipo	10 años
Equipo de cómputo	3.33 años

En cada cierre de ejercicio se revisan y ajustan prospectivamente, en su caso, los valores residuales, vidas útiles y métodos de depreciación de los activos de inmuebles, maquinaria y equipo.

i) Costo por préstamos

Los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la construcción o producción de un activo cuya puesta en marcha o venta requiere necesariamente un periodo sustancial de tiempo son capitalizados como parte del costo del activo. El resto de los gastos por intereses se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren.

Los gastos financieros incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la Entidad en relación con el financiamiento obtenido.

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

j) Arrendamientos

En el momento de celebración de un contrato, la Entidad evalúa si dicho contrato es o contiene un arrendamiento. Un contrato es o contiene un arrendamiento si dicho contrato conlleva el derecho a controlar el uso de un activo identificable por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

i. Arrendatario

Al comienzo o en la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Entidad asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento o servicio sobre la base de sus precios independientes relativos. Sin embargo, para los arrendamientos de propiedades, la Entidad ha elegido no separar los componentes que no son de arrendamiento y contabilizar los componentes de arrendamiento y los que no son de arrendamiento, como un solo componente de arrendamiento.

La Entidad reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento, la cual es igual a la fecha del inicio de uso del bien arrendado. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, más los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos para dismantelar o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

Posteriormente, el activo por derecho de uso se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final del plazo del arrendamiento, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente a la Entidad al final del plazo del arrendamiento o el costo del activo por derecho de uso refleja que la Entidad ejercerá una opción de compra. En ese caso, el activo por derecho de uso se depreciará a lo largo de la vida útil del activo subyacente, que se determina sobre la misma base que los de propiedades y equipo. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro, si corresponde, y se ajusta por ciertas nuevas valuaciones del pasivo por arrendamiento como cambios en el monto de la renta por ajuste de inflación.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no han sido pagados en la fecha de inicio, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no puede determinarse fácilmente, la tasa incremental de financiamiento de la Entidad. Generalmente, la Entidad usa su tasa de interés incremental como tasa de descuento.

El pasivo por arrendamiento conlleva un ajuste en el activo por derecho de uso correspondiente que puede registrarse en su valor en libros o en el Estado de Resultados si el valor en libros ha sido reducido a cero.

La Entidad determina su tasa incremental de financiamiento obteniendo tasas de interés de varias fuentes de financiamiento externo y realiza ciertos ajustes para reflejar los términos del arrendamiento (como plazo del arrendamiento y moneda en que se encuentran denominados los pagos) y el tipo de activo arrendado.

Los pagos de arrendamiento incluidos en la valuación del pasivo por arrendamiento comprenden lo siguiente:

- Pagos fijos, incluidos los pagos en sustancia fijos;
- Pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, inicialmente valuados utilizando el índice o la tasa en la fecha de inicio;
- Importes que se espera pagar bajo una garantía de valor residual; y
- El precio de ejercicio bajo una opción de compra que la Entidad está razonablemente segura de ejercer, los pagos de arrendamiento en un período de renovación opcional si la Entidad está razonablemente segura de ejercer una opción de extensión y las sanciones por la terminación anticipada de un arrendamiento a menos que la Entidad esté razonablemente segura de no terminar antes de tiempo.

El pasivo por arrendamiento se valúa al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se vuelve a valorar cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que surgen de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación de la Entidad, del monto que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, si la Entidad cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, extensión o terminación o si hay un pago en sustancia fijo de arrendamiento modificado. Cuando el pasivo por arrendamiento se vuelve a valorar de esta manera, se realiza un ajuste correspondiente al importe en libros del activo por derecho de uso, o se registra en resultados si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

La Entidad presenta activos de derecho de uso que no cumplen con la definición de propiedad de inversión y pasivos por arrendamiento en pasivos por arrendamiento en el estado de situación financiera.

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

La Entidad ha decidido no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos para arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos a corto plazo, incluidos equipos de TI. La Entidad reconoce los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

ii. Arrendador

Al momento de celebración o modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Entidad asigna la contraprestación correspondiente a cada componente del arrendamiento, sobre la base de su precio unitario relacionado.

Cuando la Entidad actúa como arrendador, determina al inicio del arrendamiento si cada arrendamiento constituye un arrendamiento capitalizable o un arrendamiento operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, la Entidad realiza una evaluación general para determinar si el arrendamiento transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios correspondientes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, entonces el arrendamiento constituye un arrendamiento capitalizable; de lo contrario, representa un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, la Entidad considera ciertos indicadores tales como evaluar si el arrendamiento es por un periodo de tiempo equiparable a la mayor parte de la vida económica del activo.

Cuando la Entidad es un arrendador intermedio, se contabiliza su participación en el arrendamiento principal y en el subarrendamiento por separado. Evalúa la clasificación de un subarrendamiento tomando como referencia el activo por derechos de uso que surge del arrendamiento principal y no con respecto al activo subyacente. Si el arrendamiento principal es un arrendamiento de corto plazo para el cual la Entidad aplica la excepción descrita anteriormente, entonces se clasifica el subarrendamiento como un arrendamiento operativo.

Si un acuerdo incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, entonces la Entidad aplica la NIIF 15 para asignar la contraprestación establecida en el contrato.

La Entidad aplica la baja de cuentas y los requerimientos de deterioro establecidos en la NIIF 9, a la inversión neta en el arrendamiento. Adicionalmente, la Entidad regularmente revisa el estimado de los valores residuales no garantizados utilizados en la determinación de la inversión bruta del arrendamiento.

La Entidad reconoce los pagos de los arrendamientos clasificados como operativos, como un ingreso en una base lineal respecto del plazo del arrendamiento como parte de los ingresos por arrendamientos.

k) Deterioro

Instrumentos financieros – activos financieros

La Entidad reconoce estimaciones de pérdidas crediticias esperadas por los activos financieros medidos al costo amortizado.

La Entidad mide las estimaciones de pérdidas por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide como el importe de las pérdidas crediticias esperadas de doce meses:

- Saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Las estimaciones de pérdidas por cuentas por cobrar comerciales y activos del contrato siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Entidad considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esto incluye información cuantitativa y cualitativa y análisis, basados en la experiencia histórica de la Entidad y en una evaluación de crédito informada e incluyendo información prospectiva.

La Entidad asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 150 días, con excepción de los casos en que la Entidad tenga información de que el riesgo no se ha incrementado significativamente.

La Entidad considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- No es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo a la Entidad, sin un recurso por parte de la Entidad tal como acciones para la ejecución de la garantía (si existe alguna); o
- El activo financiero tiene una mora de 90 días, o bien cuando la Entidad tenga información razonable y respaldada para considerar que un plazo mayor es un criterio más apropiado.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero, sobre eventos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de los estados financieros (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses). El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que la Entidad está expuesta al riesgo de crédito.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por la probabilidad de las pérdidas crediticias y se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la Entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Activos financieros con deterioro crediticio

A la fecha de los estados financieros, la Entidad evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene "deterioro crediticio" cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- Una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 150 días;
- La reestructuración de un préstamo o adelantos por parte de la Entidad en términos que ésta no consideraría de otra manera;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Presentación de la estimación para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera.

Las estimaciones de pérdida para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

Cancelación

El importe en libros bruto de un activo financiero es castigado (parcialmente o por completo) en la medida que no exista una posibilidad realista de recuperación. Para los clientes individuales, normalmente la Entidad tiene una política de cancelación del valor bruto en libros cuando el activo financiero tiene un vencimiento de 150 días, basada en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a acciones legales a fin de cumplir con los procedimientos de la Entidad para la recuperación de los importes adeudados.

(ii) Activos no financieros

En cada fecha de presentación, la Entidad revisa los importes en libros de sus activos financieros (distintos de inventarios inmobiliarios y activos por impuestos diferidos) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en entidades de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivados de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o UGE excede su importe recuperable.

I) Impuestos a la utilidad

Impuestos a la utilidad del periodo

El Impuesto Sobre la Renta (ISR) incluye el impuesto causado y el impuesto diferido. El impuesto causado y el impuesto diferido se reconocen en resultados, excepto que correspondan a una combinación de negocios, o partidas reconocidas directamente en el capital contable u otros resultados integrales.

El ISR causado es el impuesto que se espera pagar. El ISR a cargo por el ejercicio se determina de acuerdo con los requerimientos legales y fiscales para las compañías en México, aplicando las tasas de impuestos promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte, y cualquier ajuste al impuesto a cargo respecto a años anteriores.

El ISR diferido se registra de acuerdo con el método de activos y pasivos, el cual compara los valores contables y fiscales de los activos y pasivos de las Compañías y se reconocen impuestos diferidos (activos o pasivos) respecto a las diferencias temporales entre dichos valores. No se reconocen impuestos por las siguientes diferencias temporales: el reconocimiento inicial de activos y pasivos en una transacción que no sea una adquisición de negocios y que no afecte al resultado contable ni fiscal, y diferencias relativas a inversiones en subsidiarias y asociada en la medida en que la Entidad pueda controlar la fecha de reversión y es probable que no se revertirán en un futuro previsible.

Los impuestos diferidos se calculan utilizando las tasas que se espera se aplicarán a las diferencias temporales cuando se reviertan, con base en las leyes promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si existe un derecho legalmente exigible para compensar los activos y pasivos fiscales causados, y corresponden a impuesto sobre la renta gravado por la misma autoridad fiscal y a la misma Entidad fiscal, o sobre diferentes Entidades fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales causados sobre una base neta o sus activos y pasivos fiscales se materializan simultáneamente.

Se reconoce un activo diferido por pérdidas fiscales por amortizar, créditos fiscales y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que en el futuro se disponga de utilidades gravables contra las cuales se puedan aplicar. Los activos diferidos se revisan a la fecha de reporte y se reducen en la medida en que la realización del correspondiente beneficio fiscal ya no sea probable.

m) Participación de los trabajadores en las utilidades

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

n) Provisiones

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

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

Las provisiones se determinan descontando los flujos de efectivo futuros esperados usando una tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones correspondientes al valor temporal del dinero que el mercado cotice (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material), así como el riesgo específico del pasivo correspondiente. La reversión del descuento se reconoce como costo financiero.

o) Cuentas por pagar por adquisición de terrenos

La Entidad ha celebrado contratos para adquirir terrenos, pagaderos principalmente en pesos mexicanos que no generan intereses, y con vencimientos a corto plazo y largo plazo.

p) Clasificación circulante contra clasificación no circulante

La Entidad presenta activos y pasivos en el estado consolidado de posición financiera basados en la clasificación de activos circulantes y no circulantes. Un activo es circulante cuando: (i) se espera que sea realizado o destinado a ser vendido o consumido en el ciclo normal de la operación, (ii) se espera que sea realizado dentro de los doce meses después del período de presentación del informe, o (iii) se trata de efectivo o equivalente de efectivo a menos que se trate de efectivo restringido para ser intercambiado o utilizado para cancelar un pasivo por al menos doce meses después del período de presentación del informe. Todos los demás activos se clasifican como no circulantes.

Un pasivo se considera circulante cuando: (i) se espera que sea liquidado en el ciclo normal de operación, es destinado a ser liquidado dentro de los doce meses después del período de presentación del informe, o (ii) no existe un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos doce meses después del período de reporte. La Entidad clasifica todos los demás pasivos como no circulantes. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no circulantes.

q) Moneda funcional y transacciones en moneda extranjera

Los estados financieros consolidados de la Entidad se presentan en pesos mexicanos, que es también la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las diferencias en tipo de cambio se registran en el estado consolidado de resultados. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los saldos y transacciones en moneda extranjera no son significativas.

r) Depósitos para viviendas

Los depósitos para viviendas representan los recursos recibidos de los clientes por concepto de apartados recibidos durante la etapa de preventa.

s) Utilidad básica por acción y diluida

La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La utilidad por acción diluida se determina ajustando la participación controladora y las acciones ordinarias. La utilidad básica es igual a la utilidad diluida debido a que no existen transacciones que pudieran potencialmente diluir la utilidad.

Nota 5. Instrumentos financieros

A. Clasificaciones contables y valores razonables

La tabla siguiente muestra los importes en libros y a manera de referencia, los valores razonables de los activos financieros y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable. La tabla no incluye información para los activos financieros y pasivos financieros no medidos al valor razonable si el importe en libros es una aproximación razonable del valor razonable.

31 de diciembre de 2023	Importe en libros			Valor razonable			
	Activos financieros	Pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<u>Activos financieros no medidos al valor razonable</u>							
Cuentas por cobrar (1)	\$ 679,256		\$ 679,256				
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	220,647		220,647				
Otras cuentas por cobrar (2)	274,404		274,404				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	544,166		544,166				
<u>Pasivos financieros no medidos al valor razonable</u>							
Deuda		\$ (1,450,748)	\$ (1,450,748)		\$ (1,485,947)		\$ (1,485,947)
Financiamiento de Fideicomiso		-	-		-		-
Certificados bursátiles		(630,853)	(630,853)		(644,473)		(644,473)
Pasivo por arrendamiento		(14,203)	(14,203)				
Cuenta por pagar por adquisición de terrenos (3)		(1,803,961)	(1,803,961)				
Cuentas por pagar a proveedores		(497,357)	(497,357)				

31 de diciembre de 2022	Importe en libros			Valor razonable			
	Activos financieros	Pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<u>Activos financieros no medidos al valor razonable</u>							
Cuentas por cobrar (1)	\$ 521,325		\$ 521,325				
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	229,057		229,057				
Otras cuentas por cobrar (2)	355,494		355,494				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	662,540		662,540				
<u>Pasivos financieros no medidos al valor razonable</u>							
Deuda		\$ (1,926,288)	\$ (1,926,288)		\$ (1,947,355)		\$ (1,947,355)
Financiamiento de Fideicomiso		(94,609)	(94,609)		(94,609)		(94,609)
Certificados bursátiles		(1,125,035)	(1,125,035)		(1,180,212)		(1,180,212)
Pasivo por arrendamiento		(13,922)	(13,922)				
Cuenta por pagar por adquisición de terrenos (3)		(496,579)	(496,579)				
Cuentas por pagar a proveedores		(530,418)	(530,418)				

(1) Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2022 incluyen la estimación para deterioro por \$15,097; al 31 de diciembre de 2023 no se determinó estimación para deterioro debido a la aplicación de diversas cuentas que conformaban el saldo de la estimación del ejercicio 2022.

(2) Las otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre 2023 y 2022, no se incluyen los impuestos por recuperar. En el ejercicio 2022 no se incluyen las estimaciones por deterioro por \$459.

(3) Al 31 de diciembre 2023 las cuentas por pagar por la adquisición de terrenos tuvieron un incrementaron significativo respecto el ejercicio 2022 debido a la compra de diversos terrenos que se encuentran ubicados en Playa del Carmen, Tulum, Cancun y Querétaro.

B. Medición de valores razonables

La Entidad determina el valor razonable de sus pasivos financieros usando la jerarquía de métodos Nivel 2, resultando el valor razonable de la deuda determinada a partir del monto de cada bono y/o disposición descontando los valores de riesgo de crédito y liquidez, tomando en consideración el valor de bono en pizarra de Bloomberg, ya que a una mayor apreciación del bono el monto total del valor de mercado sube, en contrario una situación difícil por parte de la Entidad disminuiría el valor razonable de los bonos por temas de riesgo de liquidez y crédito.

C. Administración de riesgos

La Entidad se encuentra expuesto a los siguientes riesgos por el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información sobre la exposición de la Entidad a cada uno de los riesgos arriba mencionados, los objetivos, políticas y procesos de la Entidad para la medición y administración de riesgos, así como la administración de capital de la Entidad. En diversas secciones de estos estados financieros consolidados se incluyen más revelaciones cuantitativas.

Marco de administración de riesgos

El Consejo de Administración tiene la responsabilidad general del establecimiento y supervisión del marco de administración de riesgos de la Entidad, dicha actividad es realizada a través de sus distintos comités en funciones.

Las políticas de administración de riesgos de la Entidad se establecen para identificar y analizar los riesgos que enfrenta la Entidad, establecer los límites y controles apropiados, y para monitorear los riesgos y que se respeten los límites. Las políticas y sistemas de administración de riesgos se revisan periódicamente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y en las actividades de la Entidad. La Entidad, mediante capacitación, sus estándares y procedimientos de administración, pretende desarrollar un entorno de control disciplinado y constructivo en el cual todos los empleados comprendan sus funciones y obligaciones.

La dirección de auditoría interna de la Entidad, quien asiste al Comité de Auditoría en su función de supervisión y aseguramiento de los riesgos empresariales, propone para su aprobación a dicho comité de forma anual, el plan general de auditoría, mismo que se establece con base a los mapas de riesgos, los cuales son revisados conjuntamente con la Administración. Dicho plan pone énfasis en aquellos riesgos cuyo impacto y probabilidad son significativos, y los resultados de su ejecución, llevadas a cabo por esa dirección de auditoría, son reportados de forma directa al Comité de Auditoría.

Es de esta forma como este Comité vigila el esquema establecido por la propia Administración para monitorear, mitigar y controlar los riesgos empresariales, cumpliendo su función para asegurar que el riesgo residual, se encuentra dentro del rango de riesgo tolerable y aceptado, por parte del Consejo de Administración.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito representa el riesgo de pérdida financiera para la Entidad, si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y surge principalmente de las cuentas por cobrar a clientes y efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido de la Entidad.

Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar

La exposición de la Entidad al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. No obstante, la Administración también considera la demografía de la base de clientes de la Entidad, que incluye el riesgo de impago de la industria, ya que este factor puede influir en el riesgo de crédito. Los productos y servicios de la Entidad se comercializan con un gran número de clientes, sin que exista concentración importante en algún cliente específico.

El Comité de Crédito analiza a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega de la Entidad. La revisión de la Entidad incluye calificaciones externas, cuando están disponibles, y en algunos casos referencias bancarias. Se establecen límites de compra para cada cliente, los que representan el monto abierto máximo que no requiere la aprobación del Comité; estos límites se revisan ya sea en forma anual, cuando el cliente solicita una ampliación de su límite de compra o cuando incurre en alguna morosidad de pago. Los clientes que no cumplen con la referencia de solvencia de la Entidad sólo pueden efectuar transacciones con la Entidad de contado.

La Entidad no tiene clientes que representen un porcentaje importante de sus ventas anuales, por lo que no existe una concentración de negocio a uno o varios clientes.

La Entidad crea una estimación para pérdidas por deterioro que representa su mejor estimación de las pérdidas incurridas y esperadas respecto a cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, como se detalla en la nota 3 anterior.

Exposición al riesgo de crédito

El valor en libros de los activos financieros representa la máxima exposición crediticia. La máxima exposición al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera como se muestra a continuación:

	2023	2022
Cuentas por cobrar a clientes (1)	\$ 679,256	\$ 521,325
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	220,647	229,057
Otras cuentas por cobrar (2)	274,404	355,494
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	544,166	662,540
Total	\$ 1,718,473	\$ 1,768,416

(1) Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2022 incluyen la estimación para deterioro por \$15,097; al 31 de diciembre de 2023 no se determinó estimación para deterioro debido a la aplicación de diversas cuentas que conformaban el saldo de la estimación del ejercicio 2022.

(2) Las otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre 2023 y 2022, no se incluyen los impuestos por recuperar. En el ejercicio 2022 no se incluyen las estimaciones por deterioro por \$459.

Pérdidas por deterioro

A continuación, se presenta la clasificación de las cuentas por cobrar a clientes según la antigüedad a la fecha del estado de situación financiera:

	Bruto	Deterioro 2023	Bruto	Deterioro 2022
Al corriente	\$ 679,256	\$ -	\$ 521,325	\$ -
Vencido a más de 151 días	-	-	15,097	15,097
Total	\$ 679,256	\$ -	\$ 536,422	\$ 15,097

Otras cuentas por cobrar

A continuación, se muestra la exposición máxima al riesgo crediticio para otras cuentas por cobrar y deudores diversos a la fecha del estado de situación financiera, por tipo de cuenta:

	Bruto	Deterioro 2023	Bruto	Deterioro 2022
Deudores diversos	\$ 47,154	\$ -	\$ 47,420	\$ 459
Otras cuentas por cobrar	227,250	-	308,533	-
Total	\$ 274,404	\$ -	\$ 355,953	\$ 459

Efectivo

La Entidad mantenía efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido por un total de \$544,166 y \$662,540 al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente, que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo y equivalentes al efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras.

Inversiones

La Entidad limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo únicamente en valores líquidos, (inversiones de 24 horas) la Administración no anticipa que alguna contraparte incumpla sus obligaciones.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que la Entidad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Entidad para administrar su liquidez consiste en asegurar, en la medida de lo posible, que contará con la liquidez suficiente para solventar sus pasivos a la fecha de su vencimiento, tanto en situaciones normales como en condiciones extraordinarias, sin incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación de la Entidad.

La Entidad utiliza el costeo con base en la fórmula de costos identificados para los inventarios inmobiliarios, lo cual le ayuda a monitorear los requerimientos de flujos de efectivo y a optimizar el rendimiento en efectivo de sus inversiones. Normalmente, la Entidad se asegura de contar con suficiente efectivo disponible para cubrir los gastos de operación previstos para un periodo de 90 días, que incluye el pago de sus obligaciones financieras; lo anterior excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no son razonablemente predecibles, como son los desastres naturales. Además, la Entidad mantiene líneas de crédito por aproximadamente \$4,037,847 con diversos bancos a través de diferentes contratos, que pueden usarse para necesidades de capital de trabajo y desarrollos inmobiliarios. Los contratos tienen vigencia entre 1 y 4 años, si no fuesen cubiertos al vencimiento. El interés es a Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) más entre 2 y 4 puntos porcentuales.

A continuación, se muestran los vencimientos de los pasivos financieros, incluyendo los pagos estimados de intereses.

31 de diciembre de 2023	Valor en libros	Salida de flujos	0 – 12 meses	2º año	3er año	4º año en adelante
Pasivos financieros no derivados:						
Préstamos de instituciones financieras	\$ 1,450,748	\$ 1,888,988	\$ 670,589	\$ 695,736	\$ 498,817	\$ 23,846
Certificados bursátiles	630,853	816,449	207,151	42,114	293,163	274,021
Pasivo por arrendamiento	14,203	17,546	6,582	4,615	4,434	1,915
Cuenta por pagar por adquisición de terrenos	1,803,961	1,803,961	272,930	255,468	258,146	1,017,417
Cuentas por pagar a proveedores	497,357	497,357	497,357	-	-	-
Total	\$ 4,397,122	\$ 5,024,301	\$ 1,654,609	\$ 997,933	\$ 1,054,560	\$ 1,317,199

31 de diciembre de 2022	Valor en libros	Salida de flujos	0 – 12 meses	2º año	3er año	4º año en adelante
Pasivos financieros no derivados:						
Préstamos de instituciones financieras	\$ 1,926,288	\$ 2,476,977	\$ 1,141,893	\$ 416,320	\$ 826,895	\$ 91,869
Financiamiento de Fideicomiso	94,609	94,609	94,609	-	-	-
Certificados bursátiles	1,125,035	1,259,341	551,227	153,903	40,550	554,211
Pasivo por arrendamiento	13,922	13,922	3,972	3,972	3,972	5,627
Cuenta por pagar por adquisición de terrenos	496,579	496,579	496,579	-	-	-
Cuentas por pagar a proveedores	530,418	530,418	530,418	-	-	-
Total	\$ 4,186,851	\$ 4,871,846	\$ 2,818,698	\$ 574,195	\$ 871,417	\$ 651,707

Los pagos de intereses de deuda variable son calculados utilizando la tasa vigente al 31 de diciembre de 2023.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tasas de interés puedan afectar los ingresos de la Entidad. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

Riesgo de tasa de interés

Las fluctuaciones en tasas de interés impactan principalmente a los préstamos cambiando ya sea su valor razonable (deuda a tasa fija) o sus flujos de efectivo futuros (deuda a tasa variable). La Administración no cuenta con una política formal para determinar cuánto de la exposición de la Entidad deberá ser a tasa fija o variable. No obstante, al momento de obtener nuevos préstamos, la Administración usa su juicio para decidir si considera que una tasa fija o variable sería más favorable para la Entidad durante el plazo previsto, hasta su vencimiento.

El perfil de tasa de interés de los instrumentos financieros que devengan intereses de la Entidad fue como se muestra a continuación:

Instrumentos a tasa variable	Valor en libros	
	2023	2022
Pasivos financieros	\$ 2,081,601	\$ 3,145,932

Análisis de sensibilidad de valor razonable para instrumentos a tasa variable

Una variación de 50 puntos base en las tasas de interés a la fecha de reporte hubiera afectado los resultados por los montos que se muestran a continuación. Este análisis supone que todas las demás variables, permanecen constantes. El análisis se realiza sobre la misma base para 2023 y 2022:

	<u>+50 ptb</u>		<u>-50ptb</u>	
2023				
Efecto en resultados	\$	(10,408)	\$	10,408
2022				
Efecto en resultados	\$	(15,730)	\$	15,730

Una disminución de las tasas de interés por un punto porcentual daría el mismo efecto, pero de manera inversa en los resultados.

Riesgo operativo

El riesgo operativo es el riesgo de obtener una pérdida directa o indirecta derivada de diferentes causas relacionadas con los procesos, el personal, la tecnología e infraestructura de la Entidad, y de factores externos distintos a los riesgos de crédito, mercado y liquidez, como son los derivados de requerimientos legales.

La responsabilidad del desarrollo e implantación de controles para cubrir el riesgo operativo se asigna a la alta administración de cada unidad de negocios. Esta responsabilidad está enfocada al desarrollo de políticas para la administración del riesgo operativo de la Entidad, en las siguientes áreas:

- Segregación apropiada de funciones, incluyendo la autorización independiente de transacciones.
- Conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento de requerimientos normativos y legales.
- Documentación de controles y procedimientos.
- Evaluación periódica de los riesgos operativos que se enfrentan, y la suficiencia de los controles y procedimientos para atender los riesgos identificados.
- Requerimientos de informe de pérdidas de operación y medidas correctivas propuestas.
- Desarrollo de planes de contingencia que entre otros considera, desastres naturales, sargazo, epidemias, etc.
- Capacitación y desarrollo profesional.
- Normas de ética y negocios.
- Mitigación de riesgos, incluyendo contratación de seguros cuando sea eficaz.

El cumplimiento de las políticas de la Entidad es apoyado por un programa de revisiones periódicas realizado por Auditoría Interna y la Dirección de Finanzas.

Administración del capital

La política del Consejo de Administración es mantener una base de capital a fin de mantener la confianza en la Entidad de los inversionistas, acreedores y mercado, y para sustentar el desarrollo futuro del negocio. El Consejo de Administración monitorea el rendimiento de capital, que la Entidad define como el resultado de las actividades de operación, dividido entre el total del capital contable. El Consejo de Administración también monitorea el monto de dividendos distribuidos a los accionistas poseedores de acciones ordinarias.

El índice deuda-capital de la Entidad al término de los periodos reportados como se muestra a continuación:

	2023	2022
Total pasivos	\$ 6,018,543	\$ 5,432,571
Menos		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	544,166	662,540
Deuda neta	5,474,377	4,770,031
Capital contable	5,276,536	4,994,860
Razón de deuda a capital contable	1.04	0.95

La Entidad cuenta con una política formal para la administración de capital; en la cual la Administración busca mantener una base de capital para satisfacer las necesidades de operación y estratégicas de la Entidad y mantener la confianza de los participantes del mercado.

Esto se logra con una administración efectiva del efectivo, monitoreando los ingresos y utilidad de la Entidad, y los planes de inversión a largo plazo, que principalmente financian los flujos de efectivo de operación de la Entidad. Con estas medidas, la Entidad pretende alcanzar un crecimiento constante de las utilidades.

Nota 6. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

El efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido se integra como sigue:

	2023	2022
Efectivo	\$ 453,056	\$ 406,269
Inversiones temporales (1)	37,374	201,797
Efectivo y equivalentes de efectivo	490,430	608,066
Efectivo restringido (2)	53,736	54,474
Total	\$ 544,166	\$ 662,540

(1) Las inversiones temporales corresponden a inversiones a corto plazo y con vencimiento no mayor a 90 días.

(2) El saldo corresponde a la garantía líquida para el pago de intereses ordinarios a los tenedores del certificado bursátil CADU20V (ver nota 17).

Nota 7. Cuentas por cobrar, neto

a) Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

	2023	2022
Cientes viviendas interés social	\$ 148,174	\$ 138,486
Cientes viviendas media, media residencial y residencial	190,547	174,932
Cientes terrenos	340,535	223,004
	679,256	536,422
Menos deterioro de cuentas por cobrar	-	(15,097)
Total	\$ 679,256	\$ 521,325

b) Derechos de cobro

Los recursos provenientes de las cuentas por cobrar a clientes de vivienda son direccionados para cubrir la parte proporcional de la obligación de los créditos puente asociados con las viviendas vendidas, de conformidad con los contratos de crédito respectivos (ver nota 18).

c) Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar de la Entidad se derivan principalmente de la venta de vivienda de interés social, media, media residencial, residencial y terrenos, dichas operaciones son de corto plazo. La Entidad celebra ocasionalmente contratos de venta de terrenos, los cuales, se valúan en el estado consolidado de situación financiera al costo histórico, menos cualquier deterioro.

Una parte importante del financiamiento para la vivienda proviene de créditos otorgados por proveedores de créditos hipotecarios, entre los que se encuentran (i) el INFONAVIT, (ii) las Instituciones del sistema financiero, (iii) las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOMES) y (iv) el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE). La disponibilidad del financiamiento hipotecario otorgado por estos influye directamente en la Entidad para efectuar sus ventas de vivienda en los segmentos de interés social, media, media residencial y residencial. Basados en la calidad crediticia y en el historial de la Entidad, para este tipo de créditos no se tiene una expectativa de pérdida esperada significativa.

Al 31 de diciembre de 2023 con base al análisis y evaluación de las cuentas por cobrar se determinó la aplicación de las pérdidas por deterioro. Al 31 de diciembre de 2022, el monto de la pérdida por deterioro de las cuentas por cobrar ascendía a \$15,097.

Nota 8. Inventarios inmobiliarios, neto

Los inventarios inmobiliarios se integran como sigue:

	2023	2022
Desarrollos en proceso	\$ 3,165,448	\$ 5,745,046
Reserva territorial	5,610,593	2,311,909
Total de inventarios inmobiliarios y reserva territorial	8,776,041	8,056,955
Menos deterioro de inventarios inmobiliarios	(10,276)	(39,558)
Total de inventarios inmobiliarios y reserva territorial, neto	8,765,765	8,017,397
Menos inventarios inmobiliarios circulantes	(2,070,403)	(2,206,685)
Inventarios no circulantes	\$ 6,695,362	\$ 5,810,712

Durante los de ejercicios de 2023 y 2022, el deterioro asciende a \$10,276 y \$39,558, respectivamente, correspondiente a algunos proyectos inmobiliarios ubicados en la Ciudad de México.

Los inventarios inmobiliarios reconocidos en el costo de ventas por consumo durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, fueron de \$3,286,082 y \$2,779,145, respectivamente.

Algunos de estos inventarios inmobiliarios han sido otorgados en garantía de las obligaciones que se describen en las notas 17 y 18.

Las reservas territoriales incluyen terrenos en breña para desarrollos futuros y se presentan como activos no circulantes.

Nota 9. Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

	2023	2022
Desarrollos de Palma, S. de R.L. de C.V. (1)	\$ 104,435	\$ 155,359
Otras cuentas por cobrar	122,815	153,174
Deudores diversos	47,154	46,961
	274,404	355,494
Menos otras cuentas por cobrar no circulantes (2)	(14,405)	(72,131)
Total	\$ 259,999	\$ 283,363

(1) La subsidiaria Cadu Residencias, S. A. de C.V. (CADURES) tiene celebrado un Contrato de Fideicomiso Irrevocable de administración y fuente de pago, conjuntamente con Desarrollos de Palma, S. de R. L. de C. V., ambos en su carácter de fideicomitentes, dicho contrato tiene por objeto la construcción y administración del desarrollo inmobiliario denominado "Blume", el saldo de las otras cuentas por cobrar no circulantes corresponde al saldo de la inversión de Desarrollos de Palma, S de R. L. de C. V., que ha sido cubierta por CADURES y que se empezó a recuperar a partir del inicio de las ventas de dicho desarrollo durante 2021.

(2) Las otras cuentas por cobrar no circulantes al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se encuentran integradas por \$14,405 y \$72,131, respectivamente, corresponden al saldo de Desarrollos de Palma, S. de R. L. de C. V.

Nota 10. Pagos anticipados

Los pagos anticipados se integran como sigue:

	2023	2022
Anticipo de servicios de construcción	\$ 64,346	\$ 60,902
Anticipo de terrenos	70,916	42,372
Otros pagos anticipados	70,716	64,981
	205,978	168,255
Menos pagos anticipados no circulantes (1)	(70,916)	(42,372)
Total	\$ 135,062	\$ 125,883

(1) Los pagos anticipados no circulantes, se encuentran constituidos por anticipos para la adquisición de terrenos.

Nota 11. Inmuebles, maquinaria y equipo, neto

Los inmuebles, maquinaria y equipo se integran como sigue:

	Edificios	Mobiliario, herramientas y equipo	Equipo de cómputo	Maquinaria y equipo	Equipo de transporte	Total
Inversión						
Saldo al 1 de enero de 2022	\$ 64,223	\$ 28,056	\$ 26,048	\$ 19,159	\$ 37,304	\$ 174,790
Adquisiciones	1,628	4,159	762	250	-	6,799
Bajas	-	(5,035)	-	-	-	(5,035)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	65,851	27,180	26,810	19,409	37,304	176,554
Adquisiciones	-	182	1,332	-	680	2,194
Bajas	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2023	65,851	27,362	28,142	19,409	37,984	178,748
Depreciación acumulada						
Saldo al 1 de enero de 2022	58,493	16,794	17,398	11,756	37,304	141,745
Depreciación del ejercicio	1,401	3,920	1,543	1,385	-	8,249
Bajas	-	(1,352)	-	-	-	(1,352)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	59,894	19,362	18,941	13,141	37,304	148,642
Depreciación del ejercicio	1,566	667	1,175	1,036	-	4,444
Bajas	-	-	-	-	680	680
Saldo al 31 de diciembre de 2023	61,460	20,029	20,116	14,177	37,984	153,766
Al 31 de diciembre de 2022	5,957	7,818	7,869	6,268	-	27,912
Al 31 de diciembre de 2023	\$ 4,391	\$ 7,333	\$ 8,026	\$ 5,232	\$ -	\$ 24,982

Nota 12. Transacciones y saldos con partes relacionadas

Los saldos y transacciones entre la Entidad y sus subsidiarias han sido eliminados en la consolidación.

Los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas se integran como sigue:

	Relación	2023	2022
Suvel, S. A. de C. V.	Afiliada	\$ 220,637	\$ 221,214
Arrendadora Cadu, S. A. de C. V.	Afiliada	-	6,996
Vivo Arrendadora, S. A. de C. V.	Afiliada	-	252
Vael Materiales, S. A. de C. V.	Afiliada	10	595
		220,647	229,057
Menos cuentas por cobrar a partes relacionadas circulantes		(20,319)	(43,843)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas no circulantes		\$ 200,328	\$ 185,214

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo por pagar se integra con la parte relacionada Cumple y Crece, S.A. de C.V., por \$571.

Las remuneraciones pagadas durante 2023 y 2022 a directores y miembros del consejo de administración por concepto de honorarios, sueldos y otras prestaciones fueron por un importe de \$33,438 y \$27,075, respectivamente.

Nota 13. Cuentas por pagar a proveedores

Las cuentas por pagar a proveedores se integran como sigue:

	2023		2022
Cadenas productivas con proveedores (1)	\$ 355,120	\$	382,716
Cadenas por pagar a proveedores	142,237		147,702
Total	\$ 497,357	\$	530,418

- (1) Bajo un programa que permite a sus proveedores obtener financiamiento de instituciones financieras (Fideicomiso de Fomento Minero, Sabadell, BBVA Bancomer y Banregio). El límite máximo de dichas líneas de crédito al 31 de diciembre de 2023 es de \$520,000 y 2022 es de \$420,000. 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.

Nota 14. Pasivos e impuestos por pagar

Los pasivos e impuestos por pagar se integran como sigue:

	2023		2022
IVA por pagar	\$ 50,992	\$	12,541
Acreedores diversos	31,567		25,886
Otros impuestos por pagar	3,121		938
Total	\$ 85,680	\$	39,365

Nota 15. Arrendamientos

La Entidad renta inmuebles utilizados como oficinas en régimen de arrendamiento operativo. Los arrendamientos normalmente son por un período de 1 a 5 años, con la opción de renovar el arrendamiento después de esa fecha. Los pagos por arrendamiento generalmente se incrementan anualmente para reflejar los precios de las rentas en el mercado.

Activos en arrendamientos (activos por derecho de uso)

Los activos por derecho de uso relacionados con propiedades arrendadas que no cumplen con la definición de propiedad de inversión se integran por lo siguiente:

2023	Importe
Saldo al 1o. de enero	\$ 11,048
Depreciación del año	(4,153)
(Bajas) - Adiciones	4,335
Saldo al 31 de diciembre	\$ 11,230

2022	Importe
Saldo al 1o. de enero	\$ 21,638
Depreciación del año	(2,467)
(Bajas) - Adiciones	(8,123)
Saldo al 31 de diciembre	\$ 11,048

Montos reconocidos en resultados:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Intereses de pasivos por arrendamientos	\$ 1,873	\$ 1,632
Gasto relacionado con arrendamientos a corto plazo o de bajo valor	-	-

Las salidas de efectivo por arrendamientos durante 2023 y 2022 fueron de \$5,929 y \$2,273, respectivamente.

Nota 16. Cuenta por pagar por adquisición de terrenos

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se tienen cuentas por pagar por compra de terrenos ubicados en Playa del Carmen, Tulúm, Cancún y Querétaro.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Pasivo total	\$ 1,803,961	\$ 496,579
Porción a corto plazo	(272,930)	(496,579)
Porción a largo plazo	\$ 1,531,031	\$ -

Nota 17. Certificados Bursátiles

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los Certificados Bursátiles se integran como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
CADU 20V	\$ 502,100	\$ 502,100
CADU 19	142,857	500,000
CADU 18	-	142,857
Gastos de emisión por amortizar	(14,104)	(19,922)
Total de certificados bursátiles	630,853	1,125,035
Menos certificados bursátiles a corto plazo	(138,896)	(494,382)
Certificados bursátiles a largo plazo	\$ 491,957	\$ 630,653

a) El 21 de febrero de 2018 la Entidad emitió un certificado bursátil, bajo la clave CADU18, por un monto de \$500,000, con cupón de pago de intereses a la tasa TIIE a 28 días más 2.9 puntos porcentuales. El pago del principal originalmente pactado se efectuaría mediante treinta y cuatro amortizaciones mensuales de \$14,286, la primera amortización correspondía al 21 de abril de 2020, y la última se realizará el 21 de febrero de 2023; por esta emisión se incurrieron en gastos de emisión por un monto de \$9,997, los cuales se incluyen en el total del préstamo.

Los recursos obtenidos fueron destinados al financiamiento de nuevos proyectos, adquisición de terrenos, la sustitución de pasivos bancarios y otros destinos corporativos.

b) El 5 de abril de 2019, la Entidad emitió un certificado bursátil, bajo la clave CADU19, por un monto de \$500,000, con cupón de pago de intereses a la tasa TIIE a 28 días más 2.9 puntos porcentuales. El pago del principal se efectuará mediante trece amortizaciones mensuales de \$35,714, la primera amortización se realizará el 5 de marzo de 2023, y la última se realizará el 5 de abril de 2024; por esta emisión se incurrieron en gastos de emisión por un monto de \$9,587, los cuales se incluyen en el total del préstamo.

c) El 16 de diciembre de 2020, la Entidad emitió un certificado bursátil, bajo la clave CADU20V, por un monto de \$502,100, con cupón de pago de intereses a la tasa de 9.13%. El pago del principal se efectuará mediante cuatro amortizaciones semestrales de \$125,525, la primera amortización se realizará el 12 de junio de 2026, y la última se realizará el 10 de diciembre de 2027; por esta emisión se incurrieron en gastos de emisión por un monto de \$23,871, los cuales se incluyen en el total del préstamo.

El 14 de mayo de 2020, se celebró una Asamblea de Tenedores de los Certificados CADU 18 en la que se aprobó y autorizó, con efectos a partir de la celebración de la asamblea: (i) Otorgar una prórroga al Emisor respecto de la obligación de los pagos de principal; (ii) Otorgar un premio equivalente a 25 puntos base sobre el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles; (iii) Modificar el Título con la finalidad incluir la obligación de hacer del Emisor de constituir un contrato de fideicomiso de garantía, cuyo fin es garantizar el pago del Monto Diferido; (iv) Otorgar una dispensa al Emisor respecto del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la sección "Obligaciones de No Hacer" del Título por lo que hace al ejercicio social de 2020; (v) Otorgar una dispensa al Emisor respecto del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones establecidas en la sección "Obligaciones de No Hacer" del Título por lo que hace al ejercicio de 2021.

El 14 de mayo de 2020, se celebró una Asamblea de Tenedores de los Certificados CADU 19 en la que se aprobó y autorizó, con efectos a partir de la celebración de la asamblea: (i) Otorgar una dispensa al Emisor respecto del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la sección "Obligaciones de No Hacer" del Título por lo que hace al ejercicio social de 2020; (ii) Otorgar una a dispensa al Emisor respecto del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones establecidas en la sección "Obligaciones de No Hacer" del Título por lo que hace al ejercicio de 2021.

Con fecha 16 de diciembre de 2021 se celebraron dos Asambleas de Tenedores de los Certificados la primera CADU 19 y la segunda CADU 20V en las que se aprobó y autorizó, (1) el otorgar una dispensa al Emisor, respecto del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones establecidas en la sección "Obligaciones de No Hacer" del Título por lo que hace al ejercicio de 2022, en el entendido, que las dispensas que se otorgan en términos de dichas resoluciones, se encuentran sujetas a la condición resolutoria consistente en que la Asamblea de Accionistas del Emisor, no decreta pago de dividendos durante el año 2022; de presentarse dicha condición resolutoria, la dispensa otorgada al Emisor se resolverá con efectos retroactivos a partir del 1o de enero de 2022 como si la dispensa no se hubiere otorgado, y (2) el Emisor se obliga a pagar un premio a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, en los términos en los que fue presentado por el Emisor en la Asamblea, en el entendido además que, la falta de pago del premio se considerará un incumplimiento al amparo de los Certificados Bursátiles.

Con fecha 12 de enero de 2022, se celebró una Asamblea de Tenedores de los Certificados CADU 18 en las que se aprobó y autorizó, (1) el otorgar una dispensa al Emisor, respecto del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones establecidas en la sección "Obligaciones de No Hacer" del Título por lo que hace al ejercicio de 2022, en el entendido, que las dispensas que se otorgan en términos de dichas resoluciones, se encuentran sujetas a la condición resolutoria consistente en que la Asamblea de Accionistas del Emisor, no decreta pago de dividendos durante el año 2022; de presentarse dicha condición resolutoria, la dispensa otorgada al Emisor se resolverá con efectos retroactivos a partir del 1o de enero de 2022 como si la dispensa no se hubiere otorgado, y (2) el Emisor se obliga a pagar un premio a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, en los términos en los que fue presentado por el Emisor en la Asamblea, en el entendido además que, la falta de pago del premio se considerará un incumplimiento al amparo de los Certificados Bursátiles.

Con fecha 23 de junio de 2022, se celebraron tres actas Asambleas de Tenedores de los Certificados la primera CADU 18, la segunda CADU 19 y la tercera CADU 20V en las que se aprobó y autorizó, (1) el otorgar una dispensa al Emisor, respecto del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones establecidas en la sección "Obligaciones de No Hacer" del Título por lo que hace al ejercicio de 2022, en el entendido, que las dispensas que se otorgan en términos de dichas resoluciones, se encuentran sujetas a la condición resolutoria consistente en que la Asamblea de Accionistas del Emisor, no decreta pago de dividendos durante el año 2022; de presentarse dicha condición resolutoria, la dispensa otorgada al Emisor se resolverá con efectos retroactivos a partir del 1o de enero de 2022 como si la dispensa no se hubiere otorgado, y (2) el Emisor se obliga a pagar un premio a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, en los términos en los que fue presentado por el Emisor en la Asamblea, en el entendido además que, la falta de pago del premio se considerará un incumplimiento al amparo de los Certificados Bursátiles.

Con fecha 21 de abril de 2023, se celebraron dos actas de Asambleas de Tenedores la primera de los Certificados CADU 19 y la segunda de los Certificados CADU 20V en los que se aprobó y autorizó, con efectos retroactivos al 1o de enero de 2023, ampliar la dispensa otorgada a la Emisora respecto del cumplimiento de las obligaciones consistentes en que: a) la razón de la suma de todos los pasivos financieros del Emisor menos la caja y equivalentes de efectivo del Emisor al final de cada trimestre entre la utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortizaciones, incluyendo intereses capitalizados asignables al costo de venta, y (b) la razón de cobertura de intereses, la utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortizaciones, incluyendo intereses capitalizados asignables al costo de venta entre intereses pagados, establecidas en la Sección "Obligaciones de No Hacer" del Título, a efecto de que la referida dispensa sea aplicable a la totalidad del ejercicio 2023 y, en consecuencia, de la ampliación de la dispensa antes mencionada.

La información financiera que el Emisor deberá entregar respecto del cuarto trimestre de 2023 a principios de 2024, no cumplirá con las Razones, en el entendido que, la dispensa que se otorga en términos de la presente resolución se encuentra sujeta a la condición resolutoria consistente en que la asamblea de accionistas del Emisor decreta el pago de dividendos durante el año 2023 y no se encuentren en cumplimiento de las obligaciones antes mencionadas como se encuentran previstas originalmente en el Título; en el entendido además, que (1) de presentarse dicha condición resolutoria, la dispensa otorgada al Emisor por lo que respecta al cumplimiento de las obligaciones antes mencionadas, se resolverá con efectos retroactivos a la fecha de la presente asamblea, por lo que el Emisor estará obligado a su cumplimiento con efectos a partir del 1o de enero de 2023 como si la dispensa no se hubiere otorgado y (2) el Emisor se obliga a pagar un premio a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, en los términos en los que fue presentado por el Emisor en la presente Asamblea, y que se describen en el cuerpo del acta, en el entendido además que, la falta de pago del premio se considerará un incumplimiento al amparo de los Certificados Bursátiles.

El pago de los premios que serán pagados a los tenedores de los Bonos CADU 18, CADU 19 y CADU 20V, mencionados anteriormente, se realizarán de acuerdo con la tabla incluida a continuación:

Obligaciones de No Hacer	Premio asamblea 2022 Cadu 18, Cadu 19 y Cadu 20V		Premio asamblea 2023 Cadu 19 y Cadu 20V	
	Anterior rango de cumplimiento	Premio (pb)	Nuevo rango de cumplimiento	Premio (pb)
Deuda Neta / Ebitda	3.0x a 4.5x	7.5	3.0x a 4.5x	15.5
	4.5x a 6.0x	12.5	4.5x a 6.0x	20.5
	6.0x a 7.5x	17.5	6.0x a 7.5x	25.5
	7.5x a 9.0x	22.2	7.5x a 9.0x	30.2
	9.0x a 11.0x	27.5	9.0x a 11.0x	35.5
	11.0x a 13.0x	32.5	11.0x a 13.0x	40.5
Ebitda / Intereses Pagados	2.0x a 2.5x	7.5	2.0x a 2.5x	15.5
	1.5x a 2.0x	12.5	1.5x a 2.0x	20.5
	1.0x a 1.5x	17.5	1.0x a 1.5x	25.5
	0.5x a 1.0x	22.5	0.5x a 1.0x	30.5

El pago de premio de los certificados bursátiles identificados CADU 18 y CADU 19, se realizará trimestralmente, en el caso de los certificados bursátiles CADU 20V, se realizará semestralmente, en la fecha inmediata siguiente a la publicación del informe trimestral del emisor que coincida con el pago de intereses señalada en el título de que se trate. La razón financiera correspondiente a cada trimestre será la que se tome en cuenta para la determinación del premio a pagar.

Los pagos correspondientes al premio del Certificado CADU 18, los cuales ya han sido liquidados.

21 de Febrero de 2023.

Los pagos correspondientes al premio del Certificado CADU 19 corresponde a las siguientes fechas:

12 de Febrero de 2023.
 12 de Mayo de 2023.
 14 de Agosto de 2023.
 13 de Noviembre de 2023.
 12 de Marzo de 2024.

Los pagos correspondientes al premio del Certificado CADU 20V corresponde a las siguientes fechas:

16 de Junio de 2023 (Pago correspondiente al 4T 2022)
 15 de Diciembre de 2023 (Pago correspondiente al 1T 2023)
 14 de Junio de 2024 (Pago correspondiente al 2 y 3T 2023)
 13 de Diciembre de 2024 (Pago correspondiente al 4T 2023)

Los vencimientos anuales a largo plazo de estos pasivos al 31 de diciembre de 2023 y 2022, son los siguientes:

	2023	2022
2024	\$ -	\$ 139,136
2026	245,979	245,759
2027	245,978	245,758
Total	\$ 491,957	\$ 630,653

El gasto por intereses sobre préstamos, durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, fue de \$103,211 y \$126,097, respectivamente.

Conciliación entre los cambios relevantes en la deuda bursátil al 31 de diciembre 2023 y 2022, se muestra continuación:

	2023	2022
Saldo inicial de la deuda bursátil	\$ 1,125,035	\$ 1,289,661
Pago de deuda bursátil	(500,000)	(171,430)
Amortización de gastos por emisión de deuda bursátil	5,818	6,804
Total	\$ 630,853	\$ 1,125,035

Nota 18. Deuda bancaria

A continuación, se muestra la información sobre los términos contractuales de la deuda que devengan intereses, los cuales se miden a costo amortizado. Para más información sobre la exposición de la Entidad a los riesgos de tasa de interés y liquidez, (ver nota 5).

Los contratos son celebrados en pesos mexicanos con distintas instituciones financieras, las cuales se integran como se muestra a continuación:

Al 31 de diciembre de 2023

Institución bancaria	Límite de crédito	Saldo al cierre del		Tasa TIIE	Vencimiento	Tipo de crédito
		ejercicio		28+		
BBVA Bancomer, S.A.	\$ 457,891	\$	208,178	3.00	02/07/2026	Puente (1)
Banco Actinver, S.A.	200,000		200,000	3.00	29/07/2024	CSGH-CT
BBVA Bancomer, S.A.	169,970		169,970	3.50	17/08/2025	CSGH-CT
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	683,956		158,643	3.78	20/12/2025	Puente (1)
BBVA Bancomer, S.A.	296,130		143,237	3.00	31/01/2025	Puente (1)
Banco Ve por Más, S.A.	184,500		85,424	3.50	26/05/2026	Puente (1)
BBVA Bancomer, S.A.	80,000		80,000	3.50	21/07/2026	Quirografario
BBVA Bancomer, S.A.	301,714		69,303	3.00	20/05/2024	Puente (1)
Banco Santander México, S.A..	85,000		64,479	4.15	31/07/2024	Quirografario
Banco Interamericano de Desarrollo, S.A.	200,000		50,000	3.00	15/10/2025	CSGH – CT
Banco Inmobiliario Mexicano, S.A.	75,000		50,000	4.00	27/03/2025	CSGH – CT
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	106,207		43,924	2.86	23/01/2026	Puente (1)
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	549,219		38,624	2.30	24/01/2024	Puente (1)
Banco Regional, S.A.	260,000		21,675	3.65	21/10/2025	Puente (1)
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	203,260		21,342	1.27	01/02/2027	Puente (1)
Banco Actinver, S.A.	60,000		20,000	4.00	17/03/2025	CSGH – CT
Banco Regional, S.A.	20,000		20,000	3.50	15/09/2024	Quirografario
BBVA Bancomer, S.A.	45,000		20,000	3.50	26/11/2026	Quirografario
BBVA Bancomer, S.A.	60,000		13,380	3.50	22/04/2024	CSGH – CT
Total de préstamos de instituciones financieras	\$ 4,037,847	\$	1,478,179			
Menos costos de apertura de crédito			27,431			
Total de préstamos de instituciones financieras			1,450,748			
Menos vencimientos a corto plazo			1,171,157			
Deuda a largo plazo		\$	279,591			

Al 31 de diciembre de 2022

Institución bancaria	Límite de crédito	Saldo al cierre del		Tasa TIIE	Vencimiento	Tipo de crédito
		ejercicio		28+		
BBVA Bancomer, S.A.	\$ 301,714	\$	201,370	3.00	19/05/2024	Puente (1)
Banco Regional, S.A.	260,000		198,378	3.65	20/10/2025	Puente (1)
BBVA Bancomer, S.A.	384,300		182,377	3.00	07/09/2025	Puente (1)
Banco Ve por Más, S.A.	90,200		82,885	3.50	26/05/2026	Puente (1)
Banco Santander México, S.A.	130,000		59,830	3.15	31/05/2025	Puente (1)
BBVA Bancomer, S.A.	55,016		55,016	3.00	14/02/2023	Puente (1)
BBVA Bancomer, S.A.	60,000		53,340	3.00	22/04/2024	CSGH – CT
Banco Actinver, S.A.	260,000		260,000	3.50	27/03/2023	CSGH – CT
BBVA Bancomer, S.A.	385,759		4,141	3.15	01/06/2023	Puente (1)
BBVA Bancomer, S.A.	130,000		57,780	3.50	12/08/2023	CSGH – CT
BBVA Bancomer, S.A.	80,000		51,870	4.00	17/08/2023	CSGH – CT
Metrofinanciera, S.A.	319,137		3,952	2.30	15/04/2023	Puente (1)
Banco Monex, S.A.	37,500		23,500	3.25	22/01/2023	CSGH – CT
Banco Monex, S.A.	62,500		50,000	3.25	19/06/2023	CSGH – CT
Banco Regional, S.A.	20,000		20,000	3.50	15/03/2023	CSGH – CT
Banco Santander México, S.A.	85,000		80,848	4.15	21/09/2023	CSGH – CT
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	433,073		314,945	2.30	26/10/2024	Puente (1)
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	241,709		96,738	2.26	20/09/2023	Puente (1)
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	70,000		68,439	4.40	07/08/2023	Infraestructura
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	179,166		81,946	2.3	12/04/2023	Puente (1)
Total de préstamos de instituciones financieras	\$ 3,585,074	\$	1,947,355			
Menos costos de apertura de crédito			21,067			
Total de préstamos de instituciones financieras			1,926,288			
Menos vencimientos a corto plazo			1,622,712			
Deuda a largo plazo		\$	303,576			

Algunos de los créditos puentes con vencimientos posteriores al 31 de diciembre del 2023 y 2022, han sido clasificados como parte de la porción circulante de la deuda bancaria a largo plazo, basado en la estimación de ventas de inventarios inmobiliarios realizada por la administración de la Entidad para los ejercicios 2023 y 2022. Lo anterior debido a que, de conformidad con los contratos respectivos, le Entidad ha otorgado la facultad a las instituciones financieras de realizar el cobro proporcional del financiamiento otorgado por cada venta de unidades inmobiliarias que realice. De no realizarse las ventas de unidades inmobiliarias conforme a la estimación de ventas antes mencionada, la entidad tiene la facultad de diferir el pago del crédito correspondiente hasta la fecha contractual de vencimiento.

Los vencimientos anuales de la deuda a largo plazo son como sigue:

Año	Importe
2025	\$ 179,591
2026	100,000
Total	\$ 279,591

El gasto por intereses sobre préstamos, durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, fue de \$263,900 y \$381,561, respectivamente.

Los créditos “puente” con instituciones financieras se utilizan para la construcción de desarrollos inmobiliarios y los créditos para capital de trabajo se utilizan para cubrir las necesidades de recursos operativos, todos estos créditos están garantizados por inventarios inmobiliarios de la Entidad. Los créditos bancarios establecen ciertas obligaciones de hacer y no hacer, entre las que destacan mantener el negocio en marcha sin modificar su objeto social, mantener los activos de la empresa y no contratar pasivos o costos financieros que afecten la capacidad crediticia para solventar las obligaciones del crédito. Todas estas obligaciones se han cumplido al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

A continuación, se muestra la conciliación entre cambios en los pasivos, capital y los flujos de efectivo surgidos de actividades de financiamiento:

	Pasivos				Capital			Total
	Deuda	Certificados	Fideicomiso	Pasivo por arrendamientos	Capital social	Recompra de acciones	Utilidades	
		bursátiles					retenidas y otros	
Saldo al 1o. de enero de 2023	\$ 1,926,288	\$ 1,125,035	\$ 94,609	\$ 13,922	\$ 159,586	\$ (41)	\$ 3,388,830	\$ 6,708,229
Cambios en el flujo de efectivo de financiamiento								
Préstamos obtenidos	2,811,858	-	-	-	-	-	-	2,811,858
Pago del principal de préstamos	(3,281,034)	(500,000)	(94,609)	-	-	-	-	(3,875,643)
Cancelación de acciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Recompra de acciones	-	-	-	-	-	(23,930)	-	(23,930)
Costos por préstamos capitalizados	(34,303)	-	-	-	-	-	-	(34,303)
Intereses pagados	(229,591)	(103,211)	-	-	-	-	-	(332,802)
Total de cambios en el flujo de efectivo de financiamiento.	(733,070)	(603,211)	(94,609)	-	-	(23,930)	-	(1,454,820)
Otros cambios relacionados con pasivos								
Amortización de costos por:								
Pagos de capital	-	-	-	(4,055)	-	-	-	(4,055)
Adiciones activos por derecho de uso	-	-	-	4,336	-	-	-	4,336
Préstamos capitalizados	27,939	5,818	-	-	-	-	-	33,757
Gasto por intereses	229,591	103,211	-	-	-	-	-	332,802
Total de otros cambios relacionados con pasivo	257,530	109,029	-	281	-	-	-	366,840
Total de otros cambios relacionados con capital	-	-	-	-	-	-	295,978	295,978
Saldo al 31 de diciembre de 2023	\$ 1,450,748	\$ 630,853	\$ -	\$ 14,203	\$ 159,586	\$ (23,971)	\$ 3,684,808	\$ 5,916,227

	Pasivos				Capital			Total
	Deuda	Certificados	Fideicomiso	Pasivo por arrendamientos	Capital social	Recompra de acciones	Utilidades	
		bursátiles					retenidas y otros	
Saldo al 1o. de enero de 2022	\$ 2,099,092	\$ 1,289,661	\$ 213,032	\$ 22,069	\$ 169,659	\$ (30,705)	\$ 3,109,342	\$ 6,872,150
Cambios en el flujo de efectivo de financiamiento								
Préstamos obtenidos	3,056,140	-	-	-	-	-	-	3,056,140
Pago del principal de préstamos	(3,230,613)	(171,429)	(118,423)	-	-	-	-	(3,520,465)
Cancelación de acciones	-	-	-	-	(10,073)	46,849	-	36,776
Recompra de acciones	-	-	-	-	-	(16,185)	-	(16,185)
Costos por préstamos capitalizados	(16,866)	-	-	-	-	-	-	(16,866)
Intereses pagados	(381,561)	(126,097)	-	-	-	-	-	(507,658)
Total de cambios en el flujo de efectivo de financiamiento.	(572,900)	(297,526)	(118,423)	-	(10,073)	30,664	-	(968,258)
Otros cambios relacionados con pasivos								
Amortización de costos por:								
Pagos de capital	-	-	-	(2,467)	-	-	-	(2,467)
Adiciones activos por derecho de uso	-	-	-	(5,680)	-	-	-	(5,680)
Préstamos capitalizados	18,535	6,803	-	-	-	-	-	25,338
Gasto por intereses	381,561	126,097	-	-	-	-	-	507,658
Total de otros cambios relacionados con pasivo	400,096	132,900	-	(8,147)	-	-	-	524,849
Total de otros cambios relacionados con capital	-	-	-	-	-	-	279,488	279,488
Saldo al 31 de diciembre de 2022	\$ 1,926,288	\$ 1,125,035	\$ 94,609	\$ 13,922	\$ 159,586	\$ (41)	\$ 3,388,830	\$ 6,708,229

Financiamiento de Fideicomiso

Con fecha 27 de julio de 2021 la Entidad celebró un Contrato de Fideicomiso (Fiso 5054), a través del cual obtuvo recursos por \$250,000 de un grupo de inversionistas (Fiso 5053). Al 31 de diciembre del 2023 el financiamiento ha sido liquidado. Al 31 de diciembre del 2022, el saldo con los inversionistas era de \$94,609.

El instrumento establece que el monto máximo a pagar a los inversionistas equivaldrá a multiplicar por 1.8 veces el monto de sus aportaciones Iniciales y que serán pagaderos conforme se vayan efectuando las ventas de vivienda.

El pago a los inversionistas se calculará aplicando el 11% a ingresos mensuales provenientes de la escrituración de vivienda del desarrollo, habiéndose realizado durante los ejercicios 2023 y 2022 un total de pagos por \$94,609 y \$118,423, respectivamente.

Nota 19. Impuestos a la utilidad

(a) Importes reconocidos en los resultados del período

El gasto por impuestos a la utilidad se integra como sigue:

	2023	2022
Gasto por impuestos sobre base fiscal:		
Cancelación de provisiones reconocidas al 31 de diciembre de 2022 (1)	\$ -	\$ (331,785)
Impuesto corriente	2,112	82,830
Impuesto diferido en otros resultados integrales	(2,678)	-
Impuesto diferido en el resultado del año	111,799	260,595
Gasto por impuestos a la utilidad	<u>\$ 111,233</u>	<u>\$ 11,640</u>

- (1) Con base en los resultados finales que tuvieron algunas empresas del Grupo, derivado de la revisión de parte de las autoridades fiscales a los resultados fiscales al 31 de diciembre de 2021, en el ejercicio 2022 fueron cancelados pasivos por concepto de ISR corriente que estaban reconocidos al 31 de diciembre de 2021. Una parte importante de estas cancelaciones corresponde a partidas que tienen un efecto en el gasto por concepto de impuesto a la utilidad diferido del propio ejercicio 2022.

La tasa de ISR para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 fue del 30%, la misma tasa es para ejercicios futuros.

(b) Conciliación de la tasa efectiva de impuestos

	2023	%	2022	%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 412,772	100	\$ 270,916	100
Total de impuestos a la utilidad	111,233	27	11,640	4
Impuesto a la utilidad "esperado" aplicando la tasa impositiva de la Entidad	123,832	30	81,275	30
Efecto fiscal de inflación neto	(69,806)	(17)	(53,218)	(20)
Gastos no deducibles	28,150	7	8,964	3
Otros, neto	29,057	7	(25,381)	(9)
Total impuestos a la utilidad	<u>\$ 111,233</u>	<u>27</u>	<u>\$ 11,640</u>	<u>4</u>

(c) Activos y pasivos por impuestos a la utilidad diferidos

Los efectos de impuestos de las diferencias temporales que originan porciones significativas de los activos y pasivos por impuestos a la utilidad diferidos, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se detallan a continuación:

	2023				
	Saldo neto al 1o. de enero	Reconocido en resultados	Neto	Activos por impuestos diferidos	Pasivos por impuestos diferidos
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	\$ 238,491	168,401	406,892	406,892	-
Personas físicas y sociedades civiles no pagadas al cierre del ejercicio	878	939	1,817	1,817	-
Inventarios inmobiliarios y pagos anticipados	(969,403)	(255,993)	(1,225,396)	-	(1,225,396)
Ingresos no acumulables por avance de obra pendientes de aprobación e ingresos acumulables anticipadamente	53,687	(11,554)	42,133	42,133	-
Gastos por emisión de deuda	(5,977)	1,745	(4,232)	-	(4,232)
Beneficios a los empleados	994	(63)	931	931	-
Otros	14,905	(15,274)	(369)	-	(369)
Total	\$ (666,425)	(111,799)	(778,224)	451,773	(1,229,997)

	2022				
	Saldo neto al 1o. de enero	Reconocido en resultados	Neto	Activos por impuestos diferidos	Pasivos por impuestos diferidos
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	\$ 142,972	95,519	238,491	238,491	-
Personas físicas y sociedades civiles no pagadas al cierre del ejercicio	2	876	878	878	-
Inventarios inmobiliarios y pagos anticipados	(570,860)	(398,543)	(969,403)	-	(969,403)
Ingresos no acumulables por avance de obra pendientes de aprobación e ingresos acumulables anticipadamente	109,661	(55,974)	53,687	53,687	-
Gastos por emisión de deuda	(127,724)	121,747	(5,977)	-	(5,977)
Beneficios a los empleados	3,151	(2,157)	994	994	-
Otros	36,969	(22,064)	14,905	14,905	-
Total	\$ (405,829)	(260,596)	(666,425)	308,955	(975,380)

Para evaluar la recuperación de los activos por impuestos a la utilidad diferidos, la Administración considera la probabilidad de que una parte o el total de ellos no se recuperen. La realización final de los activos por impuestos a la utilidad diferidos depende de la generación de utilidades gravables en los periodos en que serán deducibles las diferencias temporales. Al llevar a cabo esta evaluación, la Administración considera la reversión esperada de los pasivos por impuestos diferidos, las utilidades gravables proyectadas y las estrategias de planeación.

Al 31 de diciembre de 2023, las pérdidas fiscales por amortizar expiran como se muestra a continuación:

Año	Importe
2024	\$ 359
2025	54,263
2026	709
2027	31,321
2028	115,076
2029	275,471
2030	131,971
2031	122,689
2032	89,681
2033	534,767
Total	\$ 1,356,307

Nota 20. Capital social

El capital social emitido al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se integra como sigue:

	2023		2022	
	Número de acciones	Importe	Número de acciones	Importe
Capital fijo				
Serie A	319,172,265	\$ 159,586	319,172,265	\$ 159,586
Total	319,172,265	\$ 159,586	319,172,265	\$ 159,586

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el capital social está integrado por acciones ordinarias nominativas sin valor nominal.

El 29 de abril de 2022, se celebró la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, en la cual se aprobó la cancelación de acciones propias adquiridas en el ejercicio 2022 y 2021 por 20,144,594 (Veinte millones ciento cuarenta y cuatro) acciones y así como la disminución del capital social mínimo fijo de la sociedad en la cantidad \$10,073, con el acuerdo mencionado el capital social queda en \$159,586, representado por 319,172,265 acciones.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, el monto utilizado en la recompra de acciones ascendió a \$23,930 y \$16,185, respectivamente, correspondiente a 7,967,097 y 9,750,000 acciones, respectivamente.

De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la reserva legal es de \$34,602.

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 Entidad 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 saldos de las cuentas fiscales consolidadas de la Entidad al 31 de diciembre de 2023 se muestran como sigue:

	2023	2022
Cuenta de capital de aportación "CUCA"	\$ 2,726,775	\$ 2,605,365
Cuenta de utilidad fiscal neta "CUFIN"	1,018,122	997,908

Utilidad por acción

Las utilidades básicas por acción ("UPA") son calculadas dividiendo el resultado del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la controladora por el promedio ponderado del número de acciones ordinarias en circulación durante el año.

La UPA diluida es calculada dividiendo el monto de la utilidad del año atribuible a los accionistas (después de ajustar por los intereses de las participaciones preferentes convertibles) entre el promedio del número de acciones ordinarias en circulación durante el año más el promedio del número de acciones ordinarias que serían emitidas si se convirtieran todas las acciones ordinarias potenciales en acciones ordinarias.

La siguiente tabla muestra los cálculos de las utilidades por acción básica y diluida por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Utilidad neta del período atribuible a los tenedores del capital de la controladora	\$ 295,978	\$ 258,963
Promedio del número de acciones en circulación	319,172,265	325,684,764
Utilidad por acción (valores en pesos)	<u>0.93</u>	<u>0.80</u>

Durante el ejercicio 2022, la subsidiaria Viviendas de Subastas Restauradas, S. A. de C. V. adquirió el 99.99% de las acciones de Compradora de Viviendas Subastadas, S. A. de C. V., la operación anterior generó una diferencia entre el valor contable de la compañía adquirida y el precio de la compra de las acciones de \$17,331, lo cual se reconoció en el capital contable en la cuenta de superávit por intercambio de acciones de subsidiarias.

Nota 21. Beneficio a los empleados

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Pasivo neto por beneficios definidos	\$ 265	\$ 7,646

A. Movimiento en el (activo) pasivo neto por beneficios definidos

La tabla a continuación muestra una conciliación entre los saldos iniciales y los saldos finales del pasivo neto por beneficios definidos y sus componentes:

	<u>Importe</u>
Saldo al 1o. de enero 2023	\$ 7,646
Costos del servicio presente	112
Cancelación del pasivo	(6,100)
Efecto de ganancia (pérdida) reconocidas en el ORI	(1,393)
Saldo al 31 de diciembre 2023	<u>\$ 265</u>

	<u>Importe</u>
Saldo al 1o. de enero 2022	\$ 6,997
Costos del servicio presente	472
Cancelación de pasivo	177
Saldo al 31 de diciembre 2022	<u>\$ 7,646</u>

Durante 2023 y 2022, se reconoció el correspondiente costo de servicio pasado en el resultado del período

B. Obligación por beneficios definidos

i. Suposiciones actuariales

Las siguientes son las principales suposiciones actuariales a la fecha de presentación (expresadas como promedios ponderados).

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Tasa de descuento	10.00%	9.50%
Incremento salarial	5.25%	5.25%

ii. Análisis de sensibilidad

Cambios razonablemente posibles en las suposiciones actuariales relevantes a la fecha de presentación, siempre que las otras suposiciones se mantuvieran constantes, habrían afectado la obligación por beneficios definidos en los importes incluidos en la tabla que se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2023	
	Aumento	Disminución
Tasa de descuento (cambio de 1%)	11.00%	9.00%
Futuros incrementos salariales (cambio de 1%)	6.25%	4.25%

Aunque el análisis no considera la distribución total de los flujos de efectivo esperados bajo el plan, si provee una aproximación de la sensibilidad de las suposiciones presentadas.

Nota 22. Participación no controladora

La participación no controladora al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se integra como sigue:

	2023		2022	
Procrece, S.A. de C.V.	\$	21,185	\$	20,922
Cadurma, S.A. de C.V.		22,593		17,400
Otros (1)		5,479		1,307
Total	\$	49,257	\$	39,629

(1) Incluye saldos de compañías con participación no controladora, que en lo individual son poco significativos.

A continuación, se presenta la información financiera resumida para cada subsidiaria que tiene participaciones no controladoras que son significativas para la Entidad:

Estado situación financiera	31 de diciembre de 2023		
	Procrece	Cadurma	Total
Activos	\$ 43,234	\$ 3,850,298	\$ 3,893,532
Pasivos	-	2,720,645	2,720,645
Porción controladora	22,049	1,107,060	1,129,109
Porción no controladora	21,185	22,593	43,778
Suma de capital contable	\$ 43,234	\$ 1,129,653	\$ 1,172,887

Estado situación financiera	31 de diciembre de 2022		
	Procrece	Cadurma	Total
Activos	\$ 44,438	\$ 2,716,292	\$ 2,760,730
Pasivos	1,740	1,846,275	1,848,015
Porción controladora	21,776	852,617	874,393
Porción no controladora	20,922	17,400	38,322
Suma de capital contable	\$ 42,698	\$ 870,017	\$ 912,715

	31 de diciembre de 2023		
	Procrece	Cadurma	Total
Estado de resultados			
Ingresos	\$ 854	\$ 1,893,561	\$ 1,894,415
(Pérdida) utilidad antes de impuestos	(1,032)	341,213	340,181
Impuestos a la utilidad	1,567	(81,577)	(80,010)
Utilidad del año	535	259,636	260,171
Porción controladora	272	254,443	254,715
Porción no controladora	263	5,193	5,456
Utilidad del año	\$ 535	\$ 259,636	\$ 260,171

	31 de diciembre de 2022		
	Procrece	Cadurma	Total
Estado de resultados			
Ingresos	\$ -	\$ 659,933	\$ 659,933
(Pérdida) utilidad antes de impuestos	(2,213)	30,379	28,166
Impuestos a la utilidad	2,110	2,130	4,240
(Pérdida) utilidad del año	(103)	32,509	32,406
Porción controladora	(53)	31,859	31,806
Porción no controladora	(50)	650	600
(Pérdida) utilidad del año	\$ (103)	\$ 32,509	\$ 32,406

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente, la participación no controladora en los resultados del ejercicio en compañías no significativas asciende a \$106 y (\$287), respectivamente.

Conciliación entre los cambios relevantes en la participación no controladora al 31 de diciembre 2023 y 2022:

	2023	2022
Saldo inicial de participación no controladora	\$ 39,629	\$ 39,280
Efectos de reestructura corporativa	2,674	36
Otros resultados integrales	1,393	-
Resultado Integral		
Utilidad Neta no controladora	5,561	313
Total	\$ 49,257	\$ 39,629

Nota 23. Ingresos y costo de ventas

Los ingresos y costo de ventas de la Entidad se integran como sigue:

Ingresos:	2023	2022
Ingresos por venta de viviendas	\$ 3,863,334	\$ 3,387,211
Venta de terrenos	605,982	303,136
Otros	36,716	36,578
Total	\$ 4,506,032	\$ 3,726,925

Costo de ventas:	2023	2022
Costo de ventas de viviendas	\$ 2,782,261	\$ 2,327,613
Costo de financiamiento capitalizado dentro del costo	214,075	255,637
Costo de ventas de terrenos	311,554	180,954
Costo de ventas de otros	7,474	19,942
Deterioro de inventarios inmobiliarios	(29,282)	(5,001)
Total	\$ 3,286,082	\$ 2,779,145

Nota 24. Gastos de venta, administración y otros

Los gastos de venta, administración y otros clasificados por naturaleza se integran como sigue:

	2023	2022
Gastos de promoción y publicidad	\$ 307,961	\$ 212,596
Sueldos y salarios y servicios de personal	256,847	219,000
Otros (1)	99,632	90,279
Amortizaciones	9,981	18,761
Honorarios profesionales	9,790	11,133
Deterioro de cuentas por cobrar	-	9,910
Depreciación	8,598	8,249
Obligaciones laborales	5,137	1,048
Total	\$ 697,946	\$ 570,976

(1) Los otros gastos incluyen conceptos menores como energéticos, combustibles, agua, vigilancia, limpieza, trámites y servicios.

Nota 25. Gasto por intereses

Los gastos por intereses se integran como sigue:

	2023	2022
Intereses por certificados bursátil	\$ 103,211	\$ 126,097
Intereses por préstamos bancarios	263,900	381,561
Comisiones por otros créditos y pasivos de arrendamientos	1,873	8,470
	368,984	516,128
Menos: Importe capitalizado en el costo de activos calificables (inventarios inmobiliarios)	(233,601)	(392,251)
Total	\$ 135,383	\$ 123,877

La conciliación del importe capitalizado reconocido durante el periodo como parte del costo de ventas se muestra a continuación:

	2023	2022
Saldo de costo financiero inicial capitalizado en inventarios inmobiliarios	\$ 747,981	\$ 611,367
Costo financiero devengado en el ejercicio capitalizado en el costo de activos calificables (inventarios inmobiliarios)	233,601	392,251
Saldo neto reconocido dentro del costo de ventas	(214,075)	(255,637)
Total	\$ 767,507	\$ 747,981

Nota 26. Información por segmentos

El Consejo de Administración evalúa, asigna recursos y toman decisiones operativas de la Entidad 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 NIIF 8 "Segmentos de operación", los segmentos a informar por la Entidad son los siguientes:

Tipo de vivienda

Vivienda de interés social

Vivienda media

Vivienda media residencial

Vivienda residencial

- b) Ingresos por segmento de tipo de vivienda:

	Ingresos		Utilidad por segmento	
	2023	2022	2023	2022
Vivienda de interés social	\$ 2,407,454	\$ 1,937,677	\$ 552,393	\$ 456,080
Vivienda media	873,809	534,118	192,830	115,351
Vivienda media residencial	139,936	423,081	5,567	119,872
Vivienda residencial	442,135	492,335	145,490	113,249
Total	\$ 3,863,334	\$ 3,387,211	896,280	804,552
Utilidad por venta de terrenos			294,428	122,182
Otros (costos) ingresos, netos:			29,242	21,046
Costos, administrativos, corporativos y salarios de los directores			(697,946)	(570,976)
Costos financieros			(109,232)	(105,888)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad			\$ 412,772	\$ 270,916

- c) Inventarios inmobiliarios por segmento de tipo de viviendas

	2023	2022
Vivienda de interés social	\$ 1,811,509	\$ 4,585,457
Vivienda media residencial	53,947	497,310
Vivienda residencial	471,516	416,079
Vivienda media	828,476	246,200
Total	\$ 3,165,448	\$ 5,745,046

- d) Unidades vendidas

	2023	2022
Vivienda de interés social	3,307	3,049
Vivienda media	400	277
Vivienda media residencial	41	129
Vivienda residencial	34	42
Total	3,782	3,497

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

	<u>2023</u>		<u>2022</u>
Quintana Roo	\$ 3,727,216	\$	3,143,457
Ciudad de México	109,027		161,608
Otros	27,091		66,837
Jalisco	-		15,309
Total	<u>\$ 3,863,334</u>	\$	<u>3,387,211</u>

Los inventarios inmobiliarios por áreas geográficas son los siguientes:

	<u>2023</u>		<u>2022</u>
Quintana Roo	\$ 3,046,367	\$	5,287,007
Ciudad de México	53,947		387,462
Jalisco y otros	65,134		70,577
Total	<u>\$ 3,165,448</u>	\$	<u>5,745,046</u>

La reserva territorial se ubica principalmente en el estado de Quintana Roo y la Ciudad de México.

Nota 27. Compromisos y contingencias

Compromisos-

- a) Como se menciona en la nota 12, la Entidad ha firmado contrato de servicios de gestión de compra de inmuebles con algunas partes relacionadas, mediante los cuales recibe los servicios de gestión de compra de subastas a cambio de un honorario de intermediación.
- b) Por las actividades que desarrolla la Entidad, se encuentra sujeta a diversas disposiciones en materia ambiental y reglamentaciones de consumo y descargas de aguas residuales y otras leyes que preservan el medio ambiente y zonas protegidas, por lo que pudiese ser sujeta de revisiones y auditorías de tipo ambiental. En opinión de la administración de la Entidad. Al 31 de diciembre de 2023, no existen pasivos por estos conceptos que no se incluyan en los estados financieros consolidados.
- c) Fideicomisos de terrenos para el desarrollo de fraccionamientos (Convenios) -La Entidad celebra convenios donde el terreno (aportado por un tercero) y otros activos (inventarios) contribuidos por la Entidad se mantienen en fideicomisos; la Entidad 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.

Contingencias-

- a) Las subsidiarias Cadu Inmobiliaria, S. A. de C. V., y Cadu Residencias, S. A. de C. V., interpusieron juicios contenciosos-administrativos que están siendo tramitados ante la Sala Regional del Caribe del Tribunal Federal de Justicia Administrativa, bajo los expedientes 467/19-20-01-01, y 449/19-20-01-8 esto con motivo de los procedimientos de verificación practicados a las empresas referidas, por parte de la Administración Desconcentrada de Auditoría de Quintana Roo del Servicio de Administración Tributaria, mismos que derivaron en la imposición de multas por supuestas omisiones en el cumplimiento a las obligaciones en materia de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita. Dichos juicios se encuentran pendientes de resolución y los abogados de la Entidad consideran probable una resolución favorable.

b) La subsidiaria Edificasas del Bajío, S. A. de C. V., recibió el oficio No. SEFIPLAN / SATQ / DEAF / DAFZN / SMS / DVD/0815/IX/2019 de fecha 26 de septiembre de 2019, por el cual se determina a cargo de EDIFICASAS DEL BAJÍO, S.A. DE C.V. un crédito fiscal en materia de impuesto sobre la renta, impuesto al valor agregado, impuesto empresarial a tasa única, actualización, recargos y multas, correspondiente al ejercicio 2013. Dicha demanda dio inicio al juicio fiscal 544/21-08-01-7 que está siendo tramitado ante la Sala Regional del Centro I del Tribunal Federal de Justicia Administrativa, el cual está pendiente de resolución, los abogados de la Entidad consideran probable una resolución favorable.

c) Existe un pasivo contingente derivado de los beneficios a los empleados.

d) La Entidad recibe servicios administrativos y de personal de terceros, los cuales deberán de cumplir con las obligaciones laborales y fiscales relacionadas con el personal que presta dichos servicios, en caso de algún incumplimiento, se podría generar un pasivo contingente para la Entidad, ya que este es responsable solidario directo de conformidad con las últimas modificaciones en Ley donde se regula a las compañías prestadoras de servicios de personal.

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.

Nota 28. Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados

La emisión de los estados financieros consolidados y las notas correspondientes fueron autorizados por el Lic. Mauricio Torres Pimienta, Director de Finanzas y por el Lic. Pedro Vaca Elguero, Director General el día 23 de febrero de 2024. Estos estados financieros consolidados deberán ser aprobados en fecha posterior por el Consejo de Administración y la Asamblea General de Accionistas. Estos órganos tienen la facultad de modificar los estados financieros consolidados adjunto los eventos subsecuentes fueron considerados hasta esta fecha.

CORPOVAEL, S.A.B. DE C.V.

Estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022,
(Con informe de los auditores independientes)

CORPOVAEL, S.A.B. DE C.V.

Estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros auditados:

Estados separados de situación financiera

Estados separados de resultados integrales

Estados separados de cambios en el capital contable

Estados separados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Informe de los auditores independientes

Al Consejo de Administración y a los Accionistas
Corpovael, S.A.B. de C.V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados de Corpovael, S.A.B. de C.V. (la Compañía), que comprenden los estados separados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los estados separados de resultados integrales, de cambios en el capital contable separados y de flujos de efectivo separados por los años terminados en esas fechas, y las notas a los estados financieros separados, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera separada de Corpovael, S. A. B. de C. V., al 31 de diciembre de 2023 y 2022, así como sus resultados integrales separados y sus flujos de efectivo separados 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 nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el "Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética Para Contadores" (Código de Ética del "IESBA"), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México por el "Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C." ("Código de Ética del IMCP") y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros separados por el año terminado el 31 de diciembre de 2023. Estos asuntos han sido considerados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros separados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones clave.

Inversiones en acciones de compañías subsidiarias	
Nota 8 a los estados financieros	
Cuestión clave	Como se abordó la cuestión clave en la auditoría
<p>Como se muestra en la nota 8 a los estados financieros al 31 de diciembre de 2023, el valor neto de las inversiones en acciones de compañías subsidiarias asciende a \$4,556,539,238 (activo no circulante por \$4,599,418,651 menos pasivo a largo plazo por \$92,136,862), el valor del activo no circulante, representa el principal activo de la Compañía.</p> <p>Hemos determinado una cuestión clave debido a la importancia que representan en los estados financieros y al juicio que involucra su valuación y para la determinación de un posible deterioro.</p>	<p>Los procedimientos de auditoría que hemos considerado para esta cuestión clave, entre otros, son los siguientes;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auditamos los estados financieros de las compañías subsidiarias. - En la revisión de cada una de las subsidiarias se hicieron las evaluaciones sobre el posible deterioro de los activos. - Llevamos a cabo la revisión sobre la correcta determinación del valor de las inversiones en acciones en base a la situación financiera y los resultados integrales de cada una de las subsidiarias. - Revisamos la adecuada presentación y revelación de la información en los estados financieros y sus notas.

Párrafo de énfasis

Sin que ello represente una salvedad en nuestra opinión, llamamos la atención sobre lo revelado en la nota 3 g), de los estados financieros separados que se acompañan, los cuales han sido preparados para cumplir con las disposiciones legales a que está sujeta la Compañía como entidad jurídica independiente, por lo que no presentan los estados financieros consolidados con los de sus subsidiarias, y por lo tanto las inversiones en acciones se valúan inicialmente a su costo de adquisición y, posteriormente, utilizando el método de participación, a través del cual se reconoce la participación en sus resultados y capital contable, por separado y con esta misma fecha fueron dictaminados los estados financieros consolidados. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros separados

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

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

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

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros separados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros separados 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 separados.

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 separados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos 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 de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluida la información revelada, y si los estados financieros separados 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 Compañías o líneas de negocio dentro de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros separados. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría de la Compañía. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Compañía 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 Compañía 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 donde sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Compañía, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros separados 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.

RSM México Bogarín, S.C.



C.P.C. Mauricio González Gómez
Socio

Guadalajara, Jalisco, México.
24 de febrero de 2024

CORPOVAEL, S. A. B. DE C. V.

Estados separados de situación financiera

(Cifras en pesos)

Activo	Notas	2023	2022
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	<i>Nota 6</i>	\$ 2,683,739	\$ 2,711,405
Partes relacionadas	<i>Nota 7</i>	583,972,906	683,104,403
Impuestos por recuperar		7,932,620	8,780,306
Otras cuentas por cobrar		7,497,982	3,040,202
Total del activo circulante		602,087,247	697,636,316
Efectivo restringido	<i>Nota 6</i>	53,735,951	54,473,645
Partes relacionadas	<i>Nota 7</i>	695,124,638	1,090,612,151
Inversiones en acciones de compañías subsidiarias	<i>Nota 8</i>	4,599,418,651	4,284,709,212
Impuestos a la utilidad diferidos	<i>Nota 11</i>	57,128,704	50,587,134
Total del activo		\$ 6,007,495,191	\$ 6,178,018,458
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Vencimiento a corto plazo de los certificados bursátiles	<i>Nota 10</i>	\$ 138,895,979	\$ 494,382,414
Pasivos acumulados y otros impuestos por pagar		745,391	16,326,475
Total del pasivo a corto plazo		139,641,370	510,708,889
Pasivo a largo plazo:			
Certificados bursátiles a largo plazo	<i>Nota 10</i>	491,957,333	630,652,908
Deuda a largo plazo	<i>Nota 9</i>	50,000,000	-
Déficit en acciones de compañías subsidiarias	<i>Nota 8</i>	92,136,862	74,818,560
Impuestos a la utilidad diferidos	<i>Nota 11</i>	6,480,544	6,608,113
Total del pasivo		780,216,109	1,222,788,470
Capital contable	<i>Nota 12</i>		
Capital social		159,586,133	159,586,133
Recompra de acciones propias		(23,971,381)	(42,714)
Prima en suscripciones de acciones		1,406,855,071	1,406,855,071
Reserva legal		34,601,652	34,601,652
Utilidades retenidas		3,293,031,843	3,034,069,344
Utilidad del periodo		295,977,761	258,962,499
Superávit por intercambio de acciones en subsidiarias		61,198,003	61,198,003
Total capital contable		5,227,279,082	4,955,229,988
Total del pasivo y del capital contable		\$ 6,007,495,191	\$ 6,178,018,458

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros separados.

CORPOVAEL, S. A. B. DE C. V.

Estados separados de resultados

(Cifras en pesos)

	Notas	Por los años terminados el	
		2023	31 de diciembre de 2022
Participación en resultados de subsidiarias	<i>Nota 8</i>	\$ 293,723,768	\$ 229,714,738
Gastos de administración	<i>Nota 13</i>	(23,876,255)	(17,049,540)
Utilidad de operación		269,847,513	212,665,198
Resultado de financiamiento:			
Ingresos por intereses	<i>Nota 7</i>	126,435,648	176,987,566
Amortización de gastos de emisión deuda bursátil	<i>Nota 10</i>	(5,817,990)	(6,803,551)
Gasto por intereses	<i>Nota 10</i>	(101,156,549)	(134,246,828)
		19,461,109	35,937,187
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		289,308,622	248,602,385
Impuestos a la utilidad	<i>Nota 11</i>	6,669,139	10,360,114
Utilidad neta y utilidad integral		\$ 295,977,761	\$ 258,962,499

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros separados.

CORPOVAEL, S. A. B. DE C. V.

Estados separados de cambios en el capital contable

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Cifras en pesos)

	Capital social	Recompra de acciones propias	Prima en suscripción de acciones	Reservas propias	Utilidades Retenidas	Superávit por intercambio de acciones de subsidiarias	Total del capital contable
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$ 169,658,430	\$ (30,705,262)	\$ 1,443,631,644	\$ 34,601,652	\$ 3,034,069,344	\$ 43,867,251	\$ 4,695,123,059
Amortización de capital de acciones propias	(10,072,297)	46,848,870	(36,776,573)	-	-	-	-
Recompra de acciones	-	(16,186,322)	-	-	-	-	(16,186,322)
Efecto por reestructura corporativa	-	-	-	-	-	17,330,752	17,330,752
Utilidad integral	-	-	-	-	258,962,499	-	258,962,499
Saldos al 31 de diciembre de 2022	159,586,133	(42,714)	1,406,855,071	34,601,652	3,293,031,843	61,198,003	4,955,229,988
Amortización de capital de acciones propias	-	-	-	-	-	-	-
Recompra de acciones	-	(23,928,667)	-	-	-	-	(23,928,667)
Utilidad integral	-	-	-	-	295,977,761	-	295,977,761
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$ 159,586,133	\$ (23,971,381)	\$ 1,406,855,071	\$ 34,601,652	\$ 3,589,009,604	\$ 61,198,003	\$ 5,227,279,082

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros separados.

CORPOVAEL, S. A. B. DE C. V.

Estados separados de flujos de efectivo

(Cifras en pesos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2023	2022
Actividades de operación		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 289,308,622	\$ 248,602,385
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Participación en resultados de compañías subsidiarias	(293,723,768)	(229,714,738)
Amortización de gastos de emisión deuda bursátil	5,817,990	6,803,551
Intereses a favor	(126,435,648)	(176,987,566)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	101,156,549	134,246,828
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Otras cuentas por cobrar	(4,457,780)	(34,502)
Impuestos por recuperar	847,686	2,891,630
Partes relacionadas	-	(24,103,208)
Otros impuestos por pagar y pasivos acumulados	(19,248,454)	6,394,844
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(46,734,803)	(31,900,776)
Actividades de inversión		
Préstamos otorgados a partes relacionadas	(69,103,208)	(5,000,000)
Cobros de préstamos otorgados a partes relacionadas	562,707,862	371,911,756
Intereses cobrados a partes relacionadas	127,450,005	87,620,344
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	621,054,659	454,532,100
Efectivo excedente para aplicar en actividades de financiamiento	574,319,856	422,631,324
Actividades de financiamiento		
Recompra de acciones	(23,928,667)	(16,186,322)
Reestructura corporativa	-	(3,990,000)
Pagos de principal de certificado bursátil	(500,000,000)	(164,625,019)
Obtención de préstamos de instituciones financieras	50,000,000	-
Pagos de préstamos de instituciones financieras	-	(100,000,000)
Intereses pagados	(101,156,549)	(134,246,828)
Flujos netos de efectivo por actividades de financiamiento	(575,085,216)	(419,048,169)
(Disminución) incremento de efectivo y equivalentes de efectivo	(765,360)	3,583,155
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	57,185,050	53,601,895
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	\$ 56,419,690	\$ 57,185,050

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros separados.

CORPOVAEL, S. A. B. DE C. V.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Cifras en pesos)

Nota 1. Actividad de la Compañía

Corpovael, S. A. B. de C. V. (en lo sucesivo la “Compañía”) su actividad principal es ser una sociedad controladora de empresas, que se dedican al diseño, construcción, promoción y venta de viviendas de interés social, vivienda media y vivienda residencial, adicionalmente, la Compañía obtuvo ingresos por la participación en acciones de sus subsidiarias y obtuvo ingresos por intereses derivados de los préstamos realizados a sus subsidiarias.

Corpovael, S. A. B. de C. V., se constituyó el 9 de julio de 2007 y tiene su domicilio en Av. Las Américas No. 708 interior 301, Col. Las Américas, C.P. 20230, Aguascalientes, Aguascalientes. La dirección de sus oficinas corporativas es Corporativo Malecón Américas; Av. Bonampak Sm 6A Mz. 1 Lt. 1 piso 1 C.P. 77503 Cancún, Benito Juárez; Quintana Roo.

Nota 2. Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas (NIIF)

NIIF nuevas y modificadas que son efectivas para los ejercicios y periodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2023

- NIIF 17 “Contratos de seguro” (incluidas las Modificaciones de junio de 2020 y diciembre de 2021 a la NIIF 17)
- Modificaciones a la NIC 8 “Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores” – Definición de estimaciones contables.
- Modificaciones a la NIC 1 “Presentación de estados financieros” y Declaración de Práctica NIIF 2 “Realización de juicios de materialidad”.
- Modificaciones a la NIC 12 “Impuestos a la utilidad” – Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

La Entidad concluyó que no hubo impactos significativos en los estados financieros derivados de la adopción de esta nueva NIIF y sus modificaciones.

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

A la fecha de autorización de estos estados financieros, la Entidad no ha aplicado las siguientes nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas, que todavía no entran en vigor. En caso de ser aplicables, la Entidad espera adoptar estas normas, cuando entren en vigor.

- Enmiendas a NIIF 10 y NIC 28, *Venta o contribución de activos entre un inversor y su asociadas o negocio conjunto.*
- Enmiendas a NIIF 16, *Pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento posterior.*

La Entidad no espera tener un impacto significativo en sus estados financieros derivado de la adopción de estas enmiendas a las NIIF.

Nota 3. Bases de formulación de estados financieros

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros separados de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) publicadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) "International Accounting Standards Board."

b) Bases de preparación

Los estados financieros separados de la Compañía han sido preparados sobre la base de costo histórico. No existen partidas en los estados financieros separados que requieran ser medidas a su valor razonable de conformidad con las NIIF.

Conforme a las NIIF, los conceptos utilizados en los estados financieros separados de la Compañía corresponden a lo siguiente:

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

Valor razonable — El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estados financieros separados se determinan de forma tal, a excepción de las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 6, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de las IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

Costo amortizado — El costo amortizado de un activo o pasivo financieros es el importe por el cual se mide el activo financiero o pasivo financiero a su valor inicial menos la amortización de los pagos realizados, usando el método de interés efectivo, de cualquier diferencia entre ese importe inicial y el valor de reembolso, y menos cualquier reducción (directamente o mediante una provisión) por deterioro o incobrabilidad.

c) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros separados adjuntos se presentan en pesos mexicanos ("pesos" o "\$", los montos fueron redondeados a la cantidad en pesos más cercana), que es la moneda funcional y de reporte. Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros separados cuando se hace referencia a dólares, se trata de dólares de los Estados Unidos de América.

d) Clasificación del estado de resultados y otros resultados

Los costos y gastos presentados en los estados separados de resultados se presentan atendiendo a su función debido a que esa es la práctica de la industria a la que pertenece la Compañía. Durante los ejercicios la Compañía no generó Otros Resultados Integrales (ORI).

e) Estado de flujos de efectivo

La Compañía presenta el flujo de efectivo de actividades de operación utilizando el método indirecto, en el cual la utilidad (pérdida) antes de impuestos es ajustada por los efectos de transacciones que no requieren flujo de efectivo, cualquier diferimiento o acumulación de ingresos en efectivo pasados o futuros cobros y pagos, y partidas de ingresos o gastos asociados con la inversión o de financiamiento de flujos de efectivo. La Compañía clasifica el total de los intereses recibidos como actividades de inversión y el total de los intereses devengados a cargo como actividades de financiamiento.

f) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros separados 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, inmuebles, maquinaria y equipo, deterioro de activos de larga duración; las estimaciones de deterioro de cuentas por cobrar, inventarios inmobiliarios, activos por impuestos a la utilidad diferidos y contingencias. Los resultados reales pueden diferir.

g) Estados financieros separados

Los estados financieros separados que se acompañan, los cuales han sido preparados para cumplir con las disposiciones legales a que está sujeta la Compañía como entidad jurídica independiente, por lo que no presentan los estados financieros consolidados con los de sus subsidiarias, y por lo tanto las inversiones en acciones se valúan inicialmente a su costo de adquisición y, posteriormente, utilizando el método de participación, a través del cual se reconoce la participación en sus resultados y capital contable, por separado y con esta misma fecha fueron dictaminados los estados financieros consolidados. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables

a) Instrumentos financieros

I. Reconocimiento y medición inicial.

Los activos y pasivos financieros – incluyendo cuentas por cobrar y pagar – se reconocen inicialmente cuando estos activos se originan o se adquieren, o cuando estos pasivos se emiten o asumen, ambos contractualmente. Los activos y los pasivos financieros (a menos que sea una cuenta por cobrar o por pagar sin un componente de financiamiento significativo) se miden y reconocen inicialmente a su valor razonable más, en el caso de activos o pasivos financieros no medidos a valor razonable con cambios en éste, llevados a través de resultado integral, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión, cuando en lo subsecuente se midan a su costo amortizado. Una cuenta por cobrar sin un componente de financiamiento significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

II. Clasificación y medición posterior.

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si la Compañía 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.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados.

– El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y

– 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.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados.

– El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y

– 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.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, la Compañía puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. En el reconocimiento inicial, la Compañía puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio.

La Compañía realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye lo que se muestra a continuación.

- Las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;

- Cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia de la Compañía;

- Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;

- Cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y

- La frecuencia, el valor y el momento de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para reconocimiento no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo de la Compañía de los activos.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses.

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El 'interés' se define como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, la Compañía considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, la Compañía considera lo que se muestra a continuación:

- Hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- Términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- Características de pago anticipado y prórroga; y
- Términos que limitan el derecho de la Compañía los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas.

Activos financieros al costo amortizado - Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

Pasivos financieros: Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas.

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

III. Baja contable.

Activos financieros.

La Compañía da de baja contable un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

Pasivos financieros.

La Compañía da de baja contable un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. La Compañía también da de baja contable un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable. En el momento de la baja contable de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

IV. Compensación.

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando la Compañía tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

b) Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Corresponde principalmente a depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y con riesgos de poca importancia por cambios en su valor. El efectivo restringido corresponde a la garantía líquida que garantiza el pago del principal e intereses ordinarios a los tenedores del certificado bursátil CADU20V.

c) Inversiones en subsidiarias

Las inversiones en compañías subsidiarias en las que la Compañía posee entre 51.00% y 99.99% de su capital social, se valúan por el método de participación con base en los estados financieros separados auditados de las compañías emisoras al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

La participación accionaria de la Compañía en el capital social de sus subsidiarias se muestra a continuación:

Actividad	Compañía	2023	2022
Diseño, promoción y venta de viviendas de interés social, nivel medio y residencial.	Cadu Inmobiliaria, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Inmobiliaria Tusal, S. A. de C. V.	99.95	99.95
	Cadurma, S. A. de C. V.	98.00	98.00
	Casas Duraderas del Centro, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Casas Duraderas del Sur, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Caduem, S. A. de C. V.	95.00	95.00
	Cadu Residencias, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Inmoccidente, S.A de C.V.	99.99	99.99
	Viviendas de Subastas Restauradas, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Compradora de Viviendas Subastadas, S. A. de C. V.	99.99	0.00
	Fideicomiso Número 4378 Tulum	99.99	99.99
Urbanización de todo tipo de desarrollos inmobiliarios, comerciales, industriales, así como de obra pública e interconexión con redes de distribución de servicios públicos como agua potable, drenaje, electrificación, entre otros.	Urbanizadora ASPA, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Suministros Concretora, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Urbarima, S. A. de C. V.	98.00	98.00
	Urvael, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Urbamer, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Urbacdc, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Villa Urbanizadora, S. A. de C. V.	95.00	95.00
	Subastas y Licitaciones del Altiplano, S.A de C.V.	99.99	99.99
Construcción de todo tipo de bienes inmuebles, ya sea comerciales y habitaciones, de cualquier material.	Construcciones Punta Cancún, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Edificaciones Riviera Maya, S. A. de C. V.	98.00	98.00
	Construcciones de Montejo, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Inmobiliaria Especializada VAEL, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Villa Edificadora, S. A. de C. V.	95.00	95.00
	Edificasas del Bajío, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Ecoviviendas Tapatías, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Progresando y Creciendo, S. A. de C. V.	51.00	51.00
	Inmobilia Administradora de Capital, S. A. de C. V.	99.99	99.99

Todas las subsidiarias están domiciliadas en México.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Compañía no decretó dividendos.

i) Inversión en asociada.

Las participaciones de la Compañía en las inversiones contabilizadas bajo el método de participación incluyen las participaciones en una compañía asociada.

Una asociada es una Compañía sobre la que la Compañía tiene una influencia significativa pero no control o control conjunto, de sus políticas financieras y de operación.

La participación en asociada se contabiliza usando el método de participación. Inicialmente se reconocen al costo, que incluye los costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, los estados financieros separados incluyen la participación de la Compañía en los resultados de la inversión contabilizada bajo el método de participación, hasta la fecha en que la influencia significativa o el control conjunto cesan.

ii) Participaciones no controladoras.

Las participaciones no controladoras se miden inicialmente a la participación proporcional de los activos netos identificados de la adquirente a la fecha de la adquisición.

d) Costo por préstamos

Los gastos financieros incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la Compañía en relación con el financiamiento obtenido.

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

e) Deterioro

Instrumentos financieros – activos financieros.

La Compañía reconoce estimaciones de pérdidas crediticias esperadas por los activos financieros medidos al costo amortizado.

La Compañía mide las estimaciones de pérdidas por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide como el importe de las pérdidas crediticias esperadas de doce meses:

- Saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Las estimaciones de pérdidas por cuentas por cobrar comerciales y activos del contrato siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Compañía considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esto incluye información cuantitativa y cualitativa y análisis, basados en la experiencia histórica de la Compañía y en una evaluación de crédito informada e incluyendo información prospectiva.

La Compañía asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 150 días, con excepción de los casos en que la Compañía tenga información de que el riesgo no se ha incrementado significativamente.

La Compañía considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- No es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo a la Compañía, sin un recurso por parte de la Compañía tal como acciones para la ejecución de la garantía (si existe alguna); o
- El activo financiero tiene una mora de 90 días, o bien cuando la Compañía tenga información razonable y respaldada para considerar que un plazo mayor es un criterio más apropiado.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero, sobre eventos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de los estados financieros (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses). El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que la Compañía está expuesta al riesgo de crédito.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas.

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por la probabilidad de las pérdidas crediticias y se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la Compañía de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Activos financieros con deterioro crediticio.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene "deterioro crediticio" cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- Una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 150 días;
- La reestructuración de un préstamo o adelantos por parte de la Compañía en términos que ésta no consideraría de otra manera;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Presentación de la estimación para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera.

Las estimaciones de pérdida para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

Cancelación.

El importe en libros bruto de un activo financiero es castigado (parcialmente o por completo) en la medida que no exista una posibilidad realista de recuperación. Para los clientes individuales, normalmente la Compañía tiene una política de cancelación del valor bruto en libros cuando el activo financiero tiene un vencimiento de 150 días, basada en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a acciones legales a fin de cumplir con los procedimientos de la Compañía para la recuperación de los importes adeudados.

(ii) Activos no financieros

En cada fecha de presentación, la Compañía revisa los importes en libros de sus activos financieros (distintos de inventarios inmobiliarios y activos por impuestos diferidos) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en Entidades de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivados de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o UGE excede su importe recuperable.

f) Impuestos a la utilidad

Impuestos a la utilidad del período.

El Impuesto Sobre la Renta (ISR) incluye el impuesto causado y el impuesto diferido. El impuesto causado y el impuesto diferido se reconocen en resultados, excepto que correspondan a una combinación de negocios, o partidas reconocidas directamente en el capital contable u otros resultados integrales.

El ISR causado es el impuesto que se espera pagar. El ISR a cargo por el ejercicio se determina de acuerdo con los requerimientos legales y fiscales para las compañías en México, aplicando las tasas de impuestos promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte, y cualquier ajuste al impuesto a cargo respecto a años anteriores.

El ISR diferido se registra de acuerdo con el método de activos y pasivos, el cual compara los valores contables y fiscales de los activos y pasivos de las Compañías y se reconocen impuestos diferidos (activos o pasivos) respecto a las diferencias temporales entre dichos valores. No se reconocen impuestos por las siguientes diferencias temporales: el reconocimiento inicial de activos y pasivos en una transacción que no sea una adquisición de negocios y que no afecte al resultado contable ni fiscal, y diferencias relativas a inversiones en subsidiarias y asociada en la medida en que la Compañía pueda controlar la fecha de reversión y es probable que no se revertirán en un futuro previsible.

Los impuestos diferidos se calculan utilizando las tasas que se espera se aplicarán a las diferencias temporales cuando se reviertan, con base en las leyes promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si existe un derecho legalmente exigible para compensar los activos y pasivos fiscales causados, y corresponden a impuesto sobre la renta gravado por la misma autoridad fiscal y a la misma Compañía fiscal, o sobre diferentes Entidades fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales causados sobre una base neta o sus activos y pasivos fiscales se materializan simultáneamente.

Se reconoce un activo diferido por pérdidas fiscales por amortizar, créditos fiscales y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que en el futuro se disponga de utilidades gravables contra las cuales se puedan aplicar. Los activos diferidos se revisan a la fecha de reporte y se reducen en la medida en que la realización del correspondiente beneficio fiscal ya no sea probable.

g) Provisiones

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

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

Las provisiones se determinan descontando los flujos de efectivo futuros esperados usando una tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones correspondientes al valor temporal del dinero que el mercado cotice (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material), así como el riesgo específico del pasivo correspondiente. La reversión del descuento se reconoce como costo financiero.

h) Clasificación circulante contra clasificación no circulante

La Compañía presenta activos y pasivos en el estado separado de posición financiera basados en la clasificación de activos circulantes y no circulantes. Un activo es circulante cuando: (i) se espera que sea realizado o destinado a ser vendido o consumido en el ciclo normal de la operación, (ii) se espera que sea realizado dentro de los doce meses después del período de presentación del informe, o (iii) se trata de efectivo o equivalente de efectivo a menos que se trate de efectivo restringido para ser intercambiado o utilizado para cancelar un pasivo por al menos doce meses después del período de presentación del informe. Todos los demás activos se clasifican como no circulantes.

Un pasivo se considera circulante cuando: (i) se espera que sea liquidado en el ciclo normal de operación, es destinado a ser liquidado dentro de los doce meses después del período de presentación del informe, o (ii) no existe un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos doce meses después del período de reporte. La Compañía clasifica todos los demás pasivos como no circulantes. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no circulantes.

i) Moneda funcional y transacciones en moneda extranjera

Los estados financieros separados de la Compañía se presentan en pesos mexicanos, que es también la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros separados. Las diferencias en tipo de cambio se registran en el estado de resultados. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los saldos y transacciones en moneda extranjera no son significativas.

j) Utilidad básica por acción y diluida

La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la participación controladora entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. La utilidad por acción diluida se determina ajustando la participación controladora y las acciones ordinarias. La utilidad básica es igual a la utilidad diluida debido a que no existen transacciones que pudieran potencialmente diluir la utilidad.

Nota 5. Instrumentos financieros

A. Clasificaciones contables y valores razonables.

La tabla siguiente muestra los importes en libros y a manera de referencia, los valores razonables de los activos financieros y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable. La tabla no incluye información para los activos financieros y pasivos financieros no medidos al valor razonable si el importe en libros es una aproximación razonable del valor razonable.

31 de diciembre de 2023	Importe en libros			Valor razonable			
	Activos financieros	Pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<u>Activos financieros no medidos al valor razonable</u>							
Préstamos a partes relacionadas	\$ 695,124,638	\$ -	\$695,124,638	\$ -	\$ 695,124,638	\$ -	\$695,124,638
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	583,972,906	-	583,972,906	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar (1)	7,497,982	-	7,497,982	-	-	-	-
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	56,419,690	-	56,419,690	-	-	-	-
<u>Pasivos financieros no medidos al valor razonable</u>							
Certificados bursátiles	\$ -	\$ 630,853,312	\$ 630,853,312	\$ -	\$644,472,542	-	\$644,472,542
Deuda bancaria	-	50,000,000	50,000,000	\$ -	\$50,418,741	-	\$50,418,741

31 de diciembre de 2022	Importe en libros			Valor razonable			
	Activos financieros	Pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<u>Activos financieros no medidos al valor razonable</u>							
Préstamos a partes relacionadas	\$ 1,090,612,151	\$ -	\$ 1,090,612,151	\$ -	\$ 1,090,612,151	\$ -	\$ 1,090,612,151
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	683,104,402	-	683,104,402	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar (1)	3,040,202	-	3,040,202	-	-	-	-
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	57,185,050	-	57,185,050	-	-	-	-
<u>Pasivos financieros no medidos al valor razonable</u>							
Certificados bursátiles	\$ -	\$ 1,125,035,322	\$ 1,125,035,322	\$ -	\$ 1,180,212,385	-	\$ 1,180,212,385

(1) Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2022 incluyen la estimación para deterioro por \$352,428; al 31 de diciembre de 2023 no se determinó estimación para deterioro debido a la cancelación de diversas cuentas que conformaban el saldo de la estimación del ejercicio 2022.

B. Medición de valores razonables

La Compañía determina el valor razonable de sus pasivos financieros usando la jerarquía de métodos Nivel 2, resultando el valor razonable de la deuda determinada a partir del monto de cada bono y/o disposición descontando los valores de riesgo de crédito y liquidez, tomando en consideración el valor de bono en pizarra de Bloomberg, ya que a una mayor apreciación del bono el monto total del valor de mercado sube, en contrario una situación difícil por parte de la Compañía disminuiría el valor razonable de los bonos por temas de riesgo de liquidez y crédito.

C. Administración de riesgos

La Compañía se encuentra expuesto a los siguientes riesgos por el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito.
- Riesgo de liquidez.
- Riesgo de mercado.

Esta nota presenta información sobre la exposición de la Compañía a cada uno de los riesgos arriba mencionados, los objetivos, políticas y procesos de la Compañía para la medición y administración de riesgos, así como la administración de capital de la Compañía. En diversas secciones de estos estados financieros separados se incluyen más revelaciones cuantitativas.

Marco de administración de riesgos

El Consejo de Administración tiene la responsabilidad general del establecimiento y supervisión del marco de administración de riesgos de la Compañía, dicha actividad es realizada a través de sus distintos comités en funciones.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía se establecen para identificar y analizar los riesgos que enfrenta la Compañía, establecer los límites y controles apropiados, y para monitorear los riesgos y que se respeten los límites. Las políticas y sistemas de administración de riesgos se revisan periódicamente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y en las actividades de la Compañía. La Compañía, mediante capacitación, sus estándares y procedimientos de administración, pretende desarrollar un entorno de control disciplinado y constructivo en el cual todos los empleados comprendan sus funciones y obligaciones.

La dirección de auditoría interna de la Compañía, quien asiste al Comité de Auditoría en su función de supervisión y aseguramiento de los riesgos empresariales, propone para su aprobación a dicho comité de forma anual, el plan general de auditoría, mismo que se establece con base a los mapas de riesgos, los cuales son revisados conjuntamente con la Administración. Dicho plan pone énfasis en aquellos riesgos cuyo impacto y probabilidad son significativos, y los resultados de su ejecución, llevadas a cabo por esa dirección de auditoría, son reportados de forma directa al Comité de Auditoría.

Es de esta forma como este Comité vigila el esquema establecido por la propia Administración para monitorear, mitigar y controlar los riesgos empresariales, cumpliendo su función para asegurar que el riesgo residual, se encuentra dentro del rango de riesgo tolerable y aceptado, por parte del Consejo de Administración.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito representa el riesgo de pérdida financiera para la Compañía, si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y surge principalmente de las cuentas por cobrar a clientes y efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido de la Compañía.

Cuentas por cobrar a partes relacionadas, otras cuentas por cobrar y préstamos a partes relacionadas.

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cuenta por cobrar y préstamos a partes relacionadas. No obstante, la Administración también considera la demografía de la base de partes relacionada de la Compañía, que incluye el riesgo de impago de la industria, ya que este factor puede influir en el riesgo de crédito.

La Compañía crea una estimación para pérdidas por deterioro que representa su mejor estimación de las pérdidas incurridas respecto a cuentas por cobrar a partes relacionadas, otras cuentas por cobrar y préstamos a partes relacionadas, a partir del 1o. de enero de 2018 el modelo de estimación incluye tanto la pérdida incurrida como la pérdida esperada de las cuentas por cobrar a partes relacionadas, otras cuentas por cobrar y préstamos a partes relacionadas.

Exposición al riesgo de crédito.

El valor en libros de los activos financieros representa la máxima exposición crediticia. La máxima exposición al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera como se muestra a continuación:

	2023	2022
Préstamos con partes relacionadas	\$ 695,124,638	\$ 1,090,612,151
Cuentas por cobrar a clientes partes relacionadas	583,972,906	683,104,403
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	56,419,690	57,185,050
Otras cuentas por cobrar	7,497,982	3,392,630
Total	\$ 1,343,015,216	\$ 1,834,294,234

Otras cuentas por cobrar.

A continuación, se muestra la exposición máxima al riesgo crediticio para otras cuentas por cobrar y deudores diversos a la fecha del estado de situación financiera, por tipo de cuenta:

	2023	2022
Otras cuentas por cobrar (1)	\$ 7,497,982	\$ 3,392,630

- (1) Excluyen la estimación para deterioro por \$352,428 al 31 de diciembre 2022; al 31 de diciembre de 2023 no se determinó estimación para deterioro debido a la cancelación de diversas cuentas que conformaban el saldo de la estimación del ejercicio 2022.

Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido.

La Compañía mantenía efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido por un total de \$56,419,690 y \$57,185,050, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente, que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo y equivalentes al efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras.

Inversiones.

La Compañía limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo únicamente en valores líquidos, (inversiones de 24 horas) la Administración no anticipa que alguna contraparte incumpla sus obligaciones.

Riesgo de liquidez.

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar su liquidez consiste en asegurar, en la medida de lo posible, que contará con la liquidez suficiente para solventar sus pasivos a la fecha de su vencimiento, tanto en situaciones normales como en condiciones extraordinarias, sin incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación de la Compañía.

A continuación, se muestran los vencimientos de los pasivos financieros, incluyendo los pagos estimados de intereses.

31 de diciembre de 2023	Valor en libros	Salida de flujos	0 – 12 meses	2º año	3er año	4º año en adelante
Pasivos financieros no derivados:						
Deuda bancaria	\$ 50,000,000	\$ 63,604,267	\$ 6,939,752	\$ 56,664,515	\$ -	\$ -
Certificados bursátiles	630,853,312	816,448,136	207,149,786	42,113,638	293,163,638	274,021,075
	\$ 680,853,312	\$ 880,052,403	\$ 214,089,538	\$ 98,778,153	\$293,163,638	\$ 274,021,075

31 de diciembre de 2022	Valor en libros	Salida de flujos	0 – 12 meses	2º año	3er año	4º año en adelante
Pasivos financieros no derivados:						
Certificados bursátiles	\$ 1,125,035,322	\$ 1,259,341,246	\$ 551,226,875	\$ 153,902,898	\$ 40,550,000	\$ 554,211,473
	\$ 1,125,035,322	\$ 1,259,341,246	\$ 551,226,875	\$ 153,902,898	\$ 40,550,000	\$ 554,211,473

Los pagos de intereses de deuda variable son calculados utilizando la tasa vigente al 31 de diciembre de 2023.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tasas de interés puedan afectar los ingresos de la Compañía. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

Riesgo de tasa de interés.

Las fluctuaciones en tasas de interés impactan principalmente a los préstamos cambiando ya sea su valor razonable (deuda a tasa fija) o sus flujos de efectivo futuros (deuda a tasa variable). La Administración no cuenta con una política formal para determinar cuánto de la exposición de la Compañía deberá ser a tasa fija o variable. No obstante, al momento de obtener nuevos préstamos, la Administración usa su juicio para decidir si considera que una tasa fija o variable sería más favorable para la Compañía durante el plazo previsto, hasta su vencimiento.

El perfil de tasa de interés de los instrumentos financieros que devengan intereses de la Compañía fue como se muestra a continuación:

	Valor en libros	
	2023	2022
Instrumentos a tasa variable		
Pasivos financieros	\$ 680,853,312	\$ 1,125,065,322

Análisis de sensibilidad de valor razonable para instrumentos a tasa variable.

Una variación de 50 puntos base en las tasas de interés a la fecha de reporte hubiera afectado los resultados por los montos que se muestran a continuación. Este análisis supone que todas las demás variables, permanecen constantes. El análisis se realiza sobre la misma base para 2023 y 2022:

	+50 ptb	-50ptb
2023		
Efecto en resultados	\$ (3,404,267)	\$ 3,404,267
2022		
Efecto en resultados	\$ (5,625,177)	\$ 5,625,177

Una disminución de las tasas de interés por un punto porcentual daría el mismo efecto, pero de manera inversa en los resultados.

Riesgo operativo.

El riesgo operativo es el riesgo de obtener una pérdida directa o indirecta derivada de diferentes causas relacionadas con los procesos, el personal, la tecnología e infraestructura de la Compañía, y de factores externos distintos a los riesgos de crédito, mercado y liquidez, como son los derivados de requerimientos legales.

La responsabilidad del desarrollo e implantación de controles para cubrir el riesgo operativo se asigna a la alta administración de cada unidad de negocios. Esta responsabilidad está enfocada al desarrollo de políticas para la administración del riesgo operativo de la Compañía, en las siguientes áreas:

- Segregación apropiada de funciones, incluyendo la autorización independiente de transacciones.
- Conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento de requerimientos normativos y legales.
- Documentación de controles y procedimientos.
- Evaluación periódica de los riesgos operativos que se enfrentan, y la suficiencia de los controles y procedimientos para atender los riesgos identificados.
- Requerimientos de informe de pérdidas de operación y medidas correctivas propuestas.
- Desarrollo de planes de contingencia que entre otros considera, desastres naturales, sargazo, epidemias, etc.
- Capacitación y desarrollo profesional.
- Normas de ética y negocios.
- Mitigación de riesgos, incluyendo contratación de seguros cuando sea eficaz.

El cumplimiento de las políticas de la Compañía es apoyado por un programa de revisiones periódicas realizado por Auditoría Interna y la Dirección de Finanzas.

Administración del capital

La política del Consejo de Administración es mantener una base de capital a fin de mantener la confianza en la Compañía de los inversionistas, acreedores y mercado, y para sustentar el desarrollo futuro del negocio. El Consejo de Administración monitorea el rendimiento de capital, que la Compañía define como el resultado de las actividades de operación, dividido entre el total del capital contable. El Consejo de Administración también monitorea el monto de dividendos distribuidos a los accionistas poseedores de acciones ordinarias.

El índice deuda-capital de la Compañía al término de los periodos reportados como se muestra a continuación:

	2023	2022
Total pasivos, excluyendo déficit en acciones de compañías subsidiarias	\$ 688,079,247	\$ 1,147,969,910
Menos		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	56,419,690	57,185,050
Deuda neta	631,659,557	1,090,784,860
Capital contable	5,227,279,082	4,955,229,988
Razón de deuda a capital contable	0.12	0.22

La Compañía cuenta con una política formal para la administración de capital; en la cual la Administración busca mantener una base de capital para satisfacer las necesidades de operación y estratégicas de la Compañía y mantener la confianza de los participantes del mercado.

Esto se logra con una administración efectiva del efectivo, monitoreando los ingresos y utilidad de la Compañía, y los planes de inversión a largo plazo, que principalmente financian los flujos de efectivo de operación de la Compañía. Con estas medidas, la Compañía pretende alcanzar un crecimiento constante de las utilidades.

Nota 6. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

El efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido se integra como sigue:

	2023	2022
Efectivo	\$ 2,007,032	\$ 2,255,666
Inversiones temporales (1)	676,707	455,739
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,683,739	2,711,405
Efectivo restringido (2)	53,735,951	54,473,645
Total	\$ 56,419,690	\$ 57,185,050

(1) Las inversiones temporales corresponden a inversiones a corto plazo y con vencimiento no mayor a 90 días.

(2) El saldo corresponde a la garantía líquida para el pago de intereses ordinarios a los tenedores del certificado bursátil CADU20V (Ver nota 10).

Nota 7. Transacciones y saldos con partes relacionadas

Los saldos por cobrar con partes relacionadas se integran como sigue:

	Relación	2023	2022
Cadu Inmobiliaria, S. A. de C. V. (1)	Subsidiaria	\$ 912,803,844	\$ 1,293,995,193
Cadurma, S. A. de C. V. (2)	Subsidiaria	178,455,622	181,164,780
Inmobiliaria Tusal, S. A. de C. V. (5)	Subsidiaria	69,110,236	69,110,236
Construcciones Punta Cancún, S. A. de C. V. (5)	Subsidiaria	36,873,730	36,873,730
Suministros Concretora, S. A. de C. V. (5)	Subsidiaria	32,261,120	32,261,120
Edificaciones Riviera Maya, S. A. de C. V. (5)	Subsidiaria	13,391,038	13,391,038
Caduem, S. A. de C. V. (5)	Subsidiaria	12,371,208	12,371,208
Urbarima, S. A. de C. V. (5)	Subsidiaria	11,512,798	11,512,798
Fideicomiso Tulum 4378 (4)	Subsidiaria	6,634,847	6,121,834
Villa Edificadora, S.A. de C.V. (5)	Subsidiaria	5,098,106	5,098,106
Cadu Residencias, S. A. de C. V. (3)	Subsidiaria	351,877	111,583,393
IE Vael, S. A. de C. V. (5)	Subsidiaria	138,585	138,585
Urbacdc, S. A. de C. V. (5)	Subsidiaria	94,533	94,533
		1,279,097,544	1,773,716,554
Menos cuentas por cobrar a partes relacionadas circulantes		(583,972,906)	(683,104,403)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas no circulantes		\$ 695,124,638	\$ 1,090,612,151

(1) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo por cobrar a Cadu Inmobiliaria, S. A. de C. V. (subsidiaria) se integra como sigue:

Características de la cuenta por cobrar	2023	2022
a. Contratos de apertura de crédito con interés. Estos contratos devengan intereses a tasa variable calculada con base en tasa de interés interbancaria de equilibrio (TIIE) a la cual se deberá agregar entre 2 y 10 puntos porcentuales, atendiendo a las características del crédito que fue otorgado. Estos saldos incluyen principal e intereses devengados pendientes de cobro.	\$ 790,820,580	\$ 1,172,011,929
b. Dividendos decretados de la subsidiaria no cobrados.	121,983,264	121,983,264
	\$ 912,803,844	\$ 1,293,995,193

(2) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo por cobrar a Cadurma, S. A. de C. V. (subsidiaria) se integra como sigue:

Características de la cuenta por cobrar	2023	2022
a. Contratos de apertura de crédito con interés. Estos contratos devengan intereses a tasa variable calculada con base en tasa TIIE a la cual se deberá agregar entre 2 y 10 puntos porcentuales, atendiendo a las características del crédito que fue otorgado. Estos saldos incluyen principal e intereses devengados pendientes de cobro.	\$ 36,708	\$ 2,745,866
b. Dividendos decretados de la subsidiaria no cobrados.	178,418,914	178,418,914
	\$ 178,455,622	\$ 181,164,780

(3) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo por cobrar a Cadu Residencias, S. A. de C. V. (subsidiaria) se integra como sigue:

Características de la cuenta por cobrar	2023	2022
a. Contratos de apertura de crédito con interés. Estos contratos devengan intereses a tasa variable calculada con base en tasa TIIE a la cual se deberá agregar entre 2 y 10 puntos porcentuales, atendiendo a las características del crédito que fue otorgado. Estos saldos incluyen principal e intereses devengados pendientes de cobro.	\$ 351,877	\$ 82,635,442
b. Cuentas corrientes, sin intereses, pagaderos en efectivo en el corto plazo para los cuales no existen garantías.	-	28,947,951
	\$ 351,877	\$ 111,583,393

(4) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo por cobrar a Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario Tulum 4378 (subsidiaria) se integra como sigue:

Características de la cuenta por cobrar	2023	2022
a. Contratos de apertura de crédito con interés. Estos contratos devengan intereses a tasa variable calculada con base en tasa TIIE a la cual se deberá agregar entre 2 y 10 puntos porcentuales, atendiendo a las características del crédito que fue otorgado. Estos saldos incluyen principal e intereses devengados pendientes de cobro.	\$ 6,634,847	\$ 6,121,834
	\$ 6,634,847	\$ 6,121,834

(5) Corresponden a dividendos decretados de las subsidiarias durante el ejercicio 2018, estas cuentas por cobrar no generan intereses ni tienen un vencimiento específico.

Las operaciones con partes relacionadas son como sigue:

	Relación	2023	2022
Ingresos por comisiones:			
Cadu Inmobiliaria, S. A. de C. V.	Subsidiaria	\$ 5,193,768	\$ 10,067,064
Ingresos por intereses:			
Cadu Inmobiliaria, S. A. de C. V.	Subsidiaria	\$ 118,838,880	\$ 154,786,849
Cadu Residencias, S. A. de C. V.	Subsidiaria	1,657,123	11,143,940
Cadurma, S. A. de C. V.	Subsidiaria	232,865	250,899
Fideicomiso Inmobiliario Tulum 4378	Subsidiaria	513,013	738,814

Nota 8. Inversiones en acciones

El porcentaje de participación accionaria de la Compañía en el capital contable de sus subsidiarias se muestra a continuación:

Actividad	Compañía	2023	2022
Diseño, promoción y venta de viviendas de interés social, nivel medio y residencial.	Cadu Inmobiliaria, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Inmobiliaria Tusal, S. A. de C. V.	99.95	99.95
	Cadurma, S. A. de C. V.	98.00	98.00
	Casas Duraderas del Centro, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Casas Duraderas del Sur, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Caduem, S. A. de C. V.	95.00	95.00
	Cadu Residencias, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Inmoccidente, S.A de C.V.	99.99	99.99
	Viviendas de Subastas Restauradas, S. A. de C. V. (1)	99.99	99.99
	Compradora de Viviendas Subastadas, S. A. de C. V. (1)	99.99	99.99
Fideicomiso Número 4378 Tulum	99.99	99.99	
Urbanización de todo tipo de desarrollos inmobiliarios, comerciales, industriales, así como de obra pública e interconexión con redes de distribución de servicios públicos como agua potable, drenaje, electrificación, entre otros.	Urbanizadora ASPA, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Suministros Concretora, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Urbarima, S. A. de C. V.	98.00	98.00
	Urvael, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Urbamer, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Urbacdc, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Villa Urbanizadora, S. A. de C. V.	95.00	95.00
	Subastas y Licitaciones del Altiplano, S.A de C.V.	99.99	99.99
Construcción de todo tipo de bienes inmuebles, ya sea comerciales y habitaciones, de cualquier material.	Construcciones Punta Cancún, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Edificaciones Riviera Maya, S. A. de C. V.	98.00	98.00
	Construcciones de Montejo, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Inmobiliaria Especializada VAEL, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Villa Edificadora, S. A. de C. V.	95.00	95.00
	Edificasas del Bajío, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Ecoviviendas Tapatías, S. A. de C. V.	99.99	99.99
	Progresando y Creciendo, S. A. de C. V.	51.00	51.00
	Inmobilia Administradora de Capital, S. A. de C. V.	99.99	99.99

- (1) Durante 2022, la subsidiaria Vivienda de Subastas Restauradas, S.A. de C.V., adquirió el 99.99% de las acciones de Compradora de Vivienda de Subastas, S. A. de C. V., la operación anterior generó una diferencia entre el valor contable de la compañía adquirida y el precio de acciones de \$17,330,752, lo cual se reconoció en el capital contable en la cuenta de superávit por intercambio de acciones en subsidiarias.

Los juicios y supuestos significativos de la Compañía para determinar la existencia de control fueron los siguientes:

- a) La Compañía mantiene el poder sobre las subsidiarias para dirigir sus actividades relevantes.
- b) La Compañía mantiene la exposición o derecho a rendimientos variables procedentes de su involucramiento en las subsidiarias.

La inversión en acciones de compañías subsidiarias, se integra a continuación:

31 de diciembre de 2023	%	Capital contable	Inversión	(Déficit)
Cadu Inmobiliaria, S. A. de C. V.	99.99%	\$ 2,087,922,456	\$ 2,087,909,929	\$ -
Inmobiliaria Tusal, S. A. de C. V.	99.95%	141,296,333	141,236,990	-
Cadurma, S. A. de C. V.	98.00%	1,129,653,283	1,107,060,218	-
Casas Duraderas del Centro, S. A. de C. V.	99.99%	(35,800,879)	-	(35,800,164)
Casas Duraderas del Sur, S. A. de C. V.	99.99%	210,099,092	210,094,891	-
Caduem, S. A. de C. V.	95.00%	(18,203,952)	-	(17,293,755)
Cadu Residencias, S. A. de C. V.	99.99%	537,059,794	537,011,460	-
Viviendas de Subastas Restauradas, S. A. de C. V.	99.99%	42,807,912	42,803,632	-
Urbanizadora Aspa, S. A. de C. V.	99.99%	(581,042)	-	(581,036)
Suministros Concretora, S. A. de C. V.	99.99%	17,560,639	17,560,287	-
Urbarima, S. A. de C. V.	98.00%	(3,679,599)	-	(3,606,007)
Urvael, S. A. de C. V.	99.99%	(2,598,905)	-	(2,598,645)
Urbacdc, S. A. de C. V.	99.99%	730,875	730,861	-
Villa Urbanizadora, S. A. de C. V.	95.00%	6,276,483	5,962,660	-
Subastas y Licitaciones del Altiplano, S.A de C.V.	99.99%	6,210,195	6,209,575	-
Construcciones Punta Cancún, S. A. de C. V.	99.99%	118,243,847	118,241,483	-
Edificaciones Riviera Maya, S. A. de C. V.	98.00%	169,466,017	166,076,698	-
Construcciones de Montejo, S. A. de C. V.	99.99%	(31,096,238)	-	(31,095,615)
Inmobiliaria Especializada Vael, S. A. de C. V.	99.99%	(1,161,664)	-	(1,161,640)
Villa Edificadora, S. A. de C. V.	95.00%	52,427,629	49,806,247	-
Edificasas del Bajío, S. A. de C. V.	99.99%	13,575,612	13,574,253	-
Progresando y Creciendo, S. A. de C. V.	51.00%	43,234,211	22,049,448	-
Inmobilia Administradora de Capital, S. A. de C. V.	99.99%	63,116,997	63,110,685	-
Ecoviviendas Tapatías, S. A. de C. V.	99.99%	7,606,742	7,605,981	-
Urbamer, S. A. de C. V.	99.99%	2,373,400	2,373,353	-
		\$ 4,556,539,238	\$ 4,599,418,651	\$ (92,136,862)

31 de diciembre de 2022	%	Capital contable	Inversión	(Déficit)
Cadu Inmobiliaria, S. A. de C. V.	99.99%	\$ 2,016,391,559	\$ 2,016,379,462	\$ -
Inmobiliaria Tusal, S. A. de C. V.	99.95%	131,937,900	131,882,487	-
Cadurma, S. A. de C. V.	98.00%	870,016,929	852,616,591	-
Casas Duraderas del Centro, S. A. de C. V.	99.99%	(32,663,076)	-	(32,662,424)
Casas Duraderas del Sur, S. A. de C. V.	99.99%	205,399,950	205,395,842	-
Caduem, S. A. de C. V.	95.00%	(19,598,495)	-	(18,618,571)
Cadu Residencias, S. A. de C. V.	99.99%	553,000,959	552,951,189	-
Viviendas de Subastas Restauradas, S. A. de C. V.	99.99%	42,672,712	42,668,445	-
Urbanizadora Aspa, S. A. de C. V.	99.99%	(468,572)	-	(468,567)
Suministros Concretora, S. A. de C. V.	99.99%	17,795,977	17,795,621	-
Urbarima, S. A. de C. V.	98.00%	(4,405,960)	-	(4,317,841)
Urvael, S. A. de C. V.	99.99%	(4,027,679)	-	(4,027,276)
Urbacdc, S. A. de C. V.	99.99%	643,959	643,946	-
Villa Urbanizadora, S. A. de C. V.	95.00%	6,179,216	5,870,255	-
Subastas y Licitaciones del Altiplano, S.A de C.V.	99.99%	8,405,576	8,404,735	-
Construcciones Punta Cancún, S. A. de C. V.	99.99%	123,243,265	123,240,800	-
Edificaciones Riviera Maya, S. A. de C. V.	98.00%	168,448,277	165,079,311	-
Construcciones de Montejo, S. A. de C. V.	99.99%	(11,530,085)	-	(11,529,854)
Inmobiliaria Especializada Vael, S. A. de C. V.	99.99%	(3,194,091)	-	(3,194,027)
Villa Edificadora, S. A. de C. V.	95.00%	52,542,006	49,914,906	-
Edificasas del Bajío, S. A. de C. V.	99.99%	13,478,697	13,477,349	-
Progresando y Creciendo, S. A. de C. V.	51.00%	42,698,298	21,776,132	-
Inmobilia Administradora de Capital, S. A. de C. V.	99.99%	65,525,604	65,519,051	-
Ecoviviendas Tapatías, S. A. de C. V.	99.99%	8,686,065	8,685,196	-
Urbamer, S. A. de C. V.	99.99%	2,407,942	2,407,894	-
		\$ 4,253,586,933	\$ 4,284,709,212	\$ (74,818,560)

La participación en el resultado de las subsidiarias se integra como se muestra a continuación:

31 de diciembre de 2023	%	Resultado	Participación en el Resultado
Cadu Inmobiliaria, S. A. de C. V.	99.99%	\$ 68,732,866	\$ 68,732,454
Inmobiliaria Tusal, S. A. de C. V.	99.95%	9,358,434	9,354,503
Cadurma, S. A. de C. V.	98.00%	259,636,355	254,443,627
Casas Duraderas del Centro, S. A. de C. V.	99.99%	(3,137,803)	(3,137,741)
Casas Duraderas del Sur, S. A. de C. V.	99.99%	4,699,142	4,699,048
Caduem, S. A. de C. V.	95.00%	1,394,543	1,324,815
Cadu Residencias, S. A. de C. V.	99.99%	(17,088,936)	(17,087,398)
Viviendas de Subastas Restauradas, S. A. de C. V.	99.99%	135,202	135,188
Urbanizadora Aspa, S. A. de C. V.	99.99%	(112,470)	(112,469)
Suministros Concretora, S. A. de C. V.	99.99%	(235,337)	(235,332)
Urbarima, S. A. de C. V.	98.00%	726,361	711,834
Urvael, S. A. de C. V.	99.99%	1,707,117	1,706,946
Urbacdc, S. A. de C. V.	99.99%	86,917	86,915
Villa Urbanizadora, S. A. de C. V.	95.00%	97,267	92,404
Subastas y Licitaciones del Altiplano, S.A de C.V.	99.99%	(2,195,381)	(2,195,161)
Construcciones Punta Cancún, S. A. de C. V.	99.99%	(4,999,417)	(4,999,317)
Edificaciones Riviera Maya, S. A. de C. V.	98.00%	1,017,741	997,386
Construcciones de Montejo, S. A. de C. V.	99.99%	(19,566,154)	(19,565,763)
Inmobiliaria Especializada VAEL S. A. de C. V.	99.99%	2,032,427	2,032,386
Villa Edificadora, S. A. de C. V.	95.00%	(114,377)	(108,658)
Edificasas del Bajío, S. A. de C. V.	99.99%	96,916	96,906
Progresando y Creciendo, S. A. de C. V.	51.00%	535,913	273,316
Inmobilia Administradora de Capital, S. A. de C. V.	99.99%	(2,408,608)	(2,408,367)
Ecoviviendas Tapatías, S. A. de C. V.	99.99%	(1,079,322)	(1,079,214)
Urbamer, S. A. de C. V.	99.99%	(34,541)	(34,540)
		\$ 299,284,855	\$ 293,723,768

31 de diciembre de 2022	%	Resultado	Participación en el Resultado
Cadu Inmobiliaria, S. A. de C. V.	99.99%	\$ 110,340,766	\$ 110,340,104
Inmobiliaria Tusal, S. A. de C. V.	99.95%	5,235,442	5,233,243
Cadurma, S. A. de C. V.	98.00%	32,508,921	31,858,743
Casas Duraderas del Centro, S. A. de C. V.	99.99%	(617,237)	(617,225)
Casas Duraderas del Sur, S. A. de C. V.	99.99%	(426,371)	(426,362)
Caduem, S. A. de C. V.	95.00%	(1,984,541)	(1,885,314)
Cadu Residencias, S. A. de C. V.	99.99%	76,885,115	76,878,195
Viviendas de Subastas Restauradas, S. A. de C. V.	99.99%	1,266,949	1,266,822
Urbanizadora Aspa, S. A. de C. V.	99.99%	152,083	152,081
Suministros Concretora, S. A. de C. V.	99.99%	(1,681,510)	(1,681,476)
Urbarima, S. A. de C. V.	98.00%	849,262	832,277
Urvael, S. A. de C. V.	99.99%	(1,927,152)	(1,926,959)
Urbacdc, S. A. de C. V.	99.99%	56,547	56,546
Villa Urbanizadora, S. A. de C. V.	95.00%	953,666	905,983
Subastas y Licitaciones del Altiplano, S.A de C.V.	99.99%	222,312	222,290
Construcciones Punta Cancún, S. A. de C. V.	99.99%	11,125,509	11,125,286
Edificaciones Riviera Maya, S. A. de C. V.	98.00%	(112,947)	(110,688)
Construcciones de Montejo, S. A. de C. V.	99.99%	(9,070,987)	(9,070,806)
Inmobiliaria Especializada VAEL S. A. de C. V.	99.99%	(61,054)	(61,053)
Villa Edificadora, S. A. de C. V.	95.00%	(1,311,577)	(1,245,998)
Edificasas del Bajío, S. A. de C. V.	99.99%	493,560	493,511
Progresando y Creciendo, S. A. de C. V.	51.00%	(102,993)	(52,526)
Inmobilia Administradora de Capital, S. A. de C. V.	99.99%	7,290,574	7,289,845
Ecoviviendas Tapatías, S. A. de C. V.	99.99%	144,220	144,206
Urbamer, S. A. de C. V.	99.99%	(5,987)	(5,987)
		\$ 230,222,570	\$ 229,714,738

Por los años terminados al 31 de diciembre 2023 y 2022, el movimiento de la inversión en acciones de subsidiarias se integra a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo inicial de inversión	\$ 4,209,890,652	\$ 3,972,464,807
Incremento en inversión en acciones y otros cambios	3,667,369	7,711,107
Método de participación del ejercicio	293,723,768	229,714,738
	<u>\$ 4,507,281,789</u>	<u>\$ 4,209,890,652</u>

Nota 9. Préstamos con instituciones financieras

La Compañía tiene celebrado un contrato de crédito en pesos mexicanos con el Banco Interamericano de Desarrollo. El destino de este fue para capital de trabajo el cual se miden a costo amortizado. La línea de crédito asciende a \$200,000,000.00 (Doscientos millones de pesos). La tasa de interés es variable TIIE 28 + 3pb y el vencimiento de este es en diciembre de 2025. Para más información sobre la exposición de la Compañía a los riesgos de tasa de interés y liquidez, ver nota 5. En el ejercicio 2022 la compañía realizó el pago de la línea de crédito dispuesta en el ejercicio por 100,000,000. La compañía en el ejercicio 2023 dispuso de la línea de crédito vigente un monto por \$50,000,000, pagaderos a la fecha de vencimiento en diciembre de 2025.

Nota 10. Certificados Bursátiles

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los Certificados Bursátiles se integran como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
CADU 20V	\$ 502,100,000	\$ 502,100,000
CADU 19	142,857,143	500,000,000
CADU 18	-	142,857,143
Gastos de emisión por amortizar	(14,103,831)	(19,921,821)
Total de certificados bursátiles	630,853,312	1,125,035,322
Menos certificados bursátiles a corto plazo	(138,895,979)	(494,382,414)
Certificados bursátiles a largo plazo	<u>\$ 491,957,333</u>	<u>\$ 630,652,908</u>

a) El 21 de febrero de 2018 la Compañía emitió un certificado bursátil, bajo la clave CADU18, por un monto de \$500,000,000, con cupón de pago de intereses a la tasa TIIE a 28 días más 2.9 puntos porcentuales. El pago del principal originalmente pactado se efectuaría mediante treinta y cuatro amortizaciones mensuales de \$14,285,714, la primera amortización se realizará el 21 de abril de 2020, y la última se realizará el 21 de febrero de 2023; por esta emisión se incurrieron en gastos de emisión por un monto de \$9,997,000, los cuales se incluyen en el total del préstamo.

Los recursos obtenidos fueron destinados al financiamiento de nuevos proyectos, adquisición de terrenos, la sustitución de pasivos bancarios y otros destinos corporativos.

b) El 5 de abril de 2019, la Compañía emitió un certificado bursátil, bajo la clave CADU19, por un monto de \$500,000,000, con cupón de pago de intereses a la tasa TIIE a 28 días más 2.9 puntos porcentuales. El pago del principal se efectuará mediante trece amortizaciones mensuales de \$35,714,286, la primera amortización se realizará el 5 de marzo de 2023, y la última se realizará el 5 de marzo de 2024; por esta emisión se incurrieron en gastos de emisión por un monto de \$9,587,486, los cuales se incluyen en el total del préstamo.

c) El 16 de diciembre de 2020, la Compañía emitió un certificado bursátil, bajo la clave CADU20V, por un monto de \$502,100,000, con cupón de pago de intereses a la tasa de 9.13%. El pago del principal se efectuará mediante cuatro amortizaciones semestrales de \$125,525,000 la primera amortización se realizará el 12 de junio de 2026, y la última se realizará el 10 de diciembre de 2027; por esta emisión se incurrieron en gastos de emisión por un monto de \$23,871,000, los cuales se incluyen en el total del préstamo.

El 14 de mayo de 2020, se celebró una Asamblea de Tenedores de los Certificados CADU 18 en la que se aprobó y autorizó, con efectos a partir de la celebración de la asamblea: (i) Otorgar una prórroga al Emisor respecto de la obligación de los pagos de principal; (ii) Otorgar un premio equivalente a 25 puntos base sobre el saldo insoluto de los Certificados Bursátiles; (iii) Modificar el Título con la finalidad incluir la obligación de hacer del Emisor de constituir un contrato de fideicomiso de garantía, cuyo fin es garantizar el pago del Monto Diferido; (iv) Otorgar una dispensa al Emisor respecto del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la sección "Obligaciones de No Hacer" del Título por lo que hace al ejercicio social de 2020; (v) Otorgar una dispensa al Emisor respecto del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones establecidas en la sección "Obligaciones de No Hacer" del Título por lo que hace al ejercicio de 2021.

El 14 de mayo de 2020, se celebró una Asamblea de Tenedores de los Certificados CADU 19 en la que se aprobó y autorizó, con efectos a partir de la celebración de la asamblea: (i) Otorgar una dispensa al Emisor respecto del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la sección "Obligaciones de No Hacer" del Título por lo que hace al ejercicio social de 2020; (ii) Otorgar una dispensa al Emisor respecto del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones establecidas en la sección "Obligaciones de No Hacer" del Título por lo que hace al ejercicio de 2021.

Con fecha 16 de diciembre de 2021 se celebraron dos Asambleas de Tenedores de los Certificados la primera CADU 19 y la segunda CADU 20V en las que se aprobó y autorizó, (1) el otorgar una dispensa al Emisor, respecto del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones establecidas en la sección "Obligaciones de No Hacer" del Título por lo que hace al ejercicio de 2022, en el entendido, que las dispensas que se otorgan en términos de dichas resoluciones, se encuentran sujetas a la condición resolutoria consistente en que la Asamblea de Accionistas del Emisor, no decreta pago de dividendos durante el año 2022; de presentarse dicha condición resolutoria, la dispensa otorgada al Emisor se resolverá con efectos retroactivos a partir del 1o de enero de 2022 como si la dispensa no se hubiere otorgado, y (2) el Emisor se obliga a pagar un premio a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, en los términos en los que fue presentado por el Emisor en la Asamblea, en el entendido además que, la falta de pago del premio se considerará un incumplimiento al amparo de los Certificados Bursátiles.

Con fecha 12 de enero de 2022, se celebró una Asamblea de Tenedores de los Certificados CADU 18 en las que se aprobó y autorizó, (1) el otorgar una dispensa al Emisor, respecto del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones establecidas en la sección "Obligaciones de No Hacer" del Título por lo que hace al ejercicio de 2022, en el entendido, que las dispensas que se otorgan en términos de dichas resoluciones, se encuentran sujetas a la condición resolutoria consistente en que la Asamblea de Accionistas del Emisor, no decreta pago de dividendos durante el año 2022; de presentarse dicha condición resolutoria, la dispensa otorgada al Emisor se resolverá con efectos retroactivos a partir del 1o de enero de 2022 como si la dispensa no se hubiere otorgado, y (2) el Emisor se obliga a pagar un premio a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, en los términos en los que fue presentado por el Emisor en la Asamblea, en el entendido además que, la falta de pago del premio se considerará un incumplimiento al amparo de los Certificados Bursátiles.

Con fecha 23 de junio de 2022, se celebraron tres actas Asambleas de Tenedores de los Certificados la primera CADU 18, la segunda CADU 19 y la tercera CADU 20V en las que se aprobó y autorizó, (1) el otorgar una dispensa al Emisor, respecto del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones establecidas en la sección "Obligaciones de No Hacer" del Título por lo que hace al ejercicio de 2022, en el entendido, que las dispensas que se otorgan en términos de dichas resoluciones, se encuentran sujetas a la condición resolutoria consistente en que la Asamblea de Accionistas del Emisor, no decreta pago de dividendos durante el año 2022; de presentarse dicha condición resolutoria, la dispensa otorgada al Emisor se resolverá con efectos retroactivos a partir del 1o de enero de 2022 como si la dispensa no se hubiere otorgado, y (2) el Emisor se obliga a pagar un premio a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, en los términos en los que fue presentado por el Emisor en la Asamblea, en el entendido además que, la falta de pago del premio se considerará un incumplimiento al amparo de los Certificados Bursátiles.

Con fecha 21 de abril de 2023, se celebraron dos actas de Asambleas de Tenedores la primera de los Certificados CADU 19 y la segunda de los Certificados CADU 20V en los que se aprobó y autorizó, con efectos retroactivos al 1o de enero de 2023, ampliar la dispensa otorgada a la Emisora respecto del cumplimiento de las obligaciones consistentes en que: a) la razón de la suma de todos los pasivos financieros del Emisor menos la caja y equivalentes de efectivo del Emisor al final de cada trimestre entre la utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortizaciones, incluyendo intereses capitalizados asignables al costo de venta, y (b) la razón de cobertura de intereses, la utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciación y amortizaciones, incluyendo intereses capitalizados asignables al costo de venta entre intereses pagados, establecidas en la Sección “Obligaciones de No Hacer” del Título, a efecto de que la referida dispensa sea aplicable a la totalidad del ejercicio 2023 y, en consecuencia, de la ampliación de la dispensa antes mencionada.

La información financiera que el Emisor deberá entregar respecto del cuarto trimestre de 2023 a principios de 2024, no cumplirá con las Razones, en el entendido que, la dispensa que se otorga en términos de la presente resolución se encuentra sujeta a la condición resolutoria consistente en que la asamblea de accionistas del Emisor decreta el pago de dividendos durante el año 2023 y no se encuentren en cumplimiento de las obligaciones antes mencionadas como se encuentran previstas originalmente en el Título; en el entendido además, que (1) de presentarse dicha condición resolutoria, la dispensa otorgada al Emisor por lo que respecta al cumplimiento de las obligaciones antes mencionadas, se resolverá con efectos retroactivos a la fecha de la presente asamblea, por lo que el Emisor estará obligado a su cumplimiento con efectos a partir del 1o de enero de 2023 como si la dispensa no se hubiere otorgado y (2) el Emisor se obliga a pagar un premio a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, en los términos en los que fue presentado por el Emisor en la presente Asamblea, y que se describen en el cuerpo del acta, en el entendido además que, la falta de pago del premio se considerará un incumplimiento al amparo de los Certificados Bursátiles.

El pago de los premios que serán pagados a los tenedores de los Bonos CADU 18, CADU 19 y CADU 20V, mencionados anteriormente, se realizarán de acuerdo con la tabla incluida a continuación:

Obligaciones de No Hacer	Premio asamblea 2022 Cadu 18, Cadu 19 y Cadu 20V		Premio asamblea 2023 Cadu 19 y Cadu 20V	
	Anterior rango de cumplimiento	Premio (pb)	Nuevo rango de cumplimiento	Premio (pb)
Deuda Neta / Ebitda	3.0x a 4.5x	7.5	3.0x a 4.5x	15.5
	4.5x a 6.0x	12.5	4.5x a 6.0x	20.5
	6.0x a 7.5x	17.5	6.0x a 7.5x	25.5
	7.5x a 9.0x	22.2	7.5x a 9.0x	30.2
	9.0x a 11.0x	27.5	9.0x a 11.0x	35.5
	11.0x a 13.0x	32.5	11.0x a 13.0x	40.5
Ebitda / Intereses Pagados	2.0x a 2.5x	7.5	2.0x a 2.5x	15.5
	1.5x a 2.0x	12.5	1.5x a 2.0x	20.5
	1.0x a 1.5x	17.5	1.0x a 1.5x	25.5
	0.5x a 1.0x	22.5	0.5x a 1.0x	30.5

El pago de premio de los certificados bursátiles identificados CADU 18 y CADU 19, se realizará trimestralmente, en el caso de los certificados bursátiles CADU 20V, se realizará semestralmente, en la fecha inmediata siguiente a la publicación del informe trimestral del emisor que coincida con el pago de intereses señalada en el título de que se trate. La razón financiera correspondiente a cada trimestre será la que se tome en cuenta para la determinación del premio a pagar.

Los pagos correspondientes al premio del Certificado CADU 18, los cuales ya han sido liquidados.

21 de Febrero de 2023.

Los pagos correspondientes al premio del Certificado CADU 19 corresponde a las siguientes fechas:

12 de Febrero de 2023.
 12 de Mayo de 2023.
 14 de Agosto de 2023.
 13 de Noviembre de 2023.
 12 de Marzo de 2024.

Los pagos correspondientes al premio del Certificado CADU 20V corresponde a las siguientes fechas:

16 de Junio de 2023 (Pago correspondiente al 4T 2022)
 15 de Diciembre de 2023 (Pago correspondiente al 1T 2023)
 14 de Junio de 2024 (Pago correspondiente al 2 y 3T 2023)
 13 de Diciembre de 2024 (Pago correspondiente al 4T 2023)

Los vencimientos anuales a largo plazo de estos pasivos al 31 de diciembre de 2023 y 2022, son los siguientes:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
2024	\$ -	\$ 139,135,595
2026	245,978,667	243,994,875
2027	245,978,666	247,522,438
Total de certificados bursátiles a largo plazo	<u>\$ 491,957,333</u>	<u>\$ 630,652,908</u>

El gasto por intereses sobre préstamos, durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, fue de \$103,211,415 y \$126,096,888, respectivamente.

Conciliación entre los cambios relevantes en la deuda bursátil al 31 de diciembre 2023 y 2022, se muestra a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo inicial de la deuda bursátil	\$ 1,125,035,322	\$ 1,289,660,342
Pago de deuda bursátil	(500,000,000)	(171,428,571)
Amortización de gastos por emisión de deuda bursátil	5,817,990	6,803,551
Total	<u>\$ 630,853,312</u>	<u>\$ 1,125,035,322</u>

Nota 11. Impuestos a la utilidad

(a) Importes reconocidos en los resultados del período

El beneficio por impuestos a la utilidad se integra como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingreso por impuestos diferidos		
ISR diferido	\$ (6,669,139)	\$ (10,360,114)
Beneficio por impuestos a la utilidad	<u>\$ (6,669,139)</u>	<u>\$ (10,360,114)</u>

La tasa de ISR para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 fue del 30%, la misma tasa es para ejercicios futuros.

(b) Conciliación de la tasa efectiva de impuestos

	2023	%	2022	%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 289,308,622	100	\$ 248,602,385	100
Total de impuestos a la utilidad	(6,669,139)	2	(10,360,114)	4
Impuesto a la utilidad "esperado" aplicando la tasa impositiva de la Compañía	86,792,587	30	74,580,716	30
Efecto fiscal de inflación neto	(9,233,774)	(3)	(15,224,728)	(6)
Otros, neto	3,889,178	1	(801,681)	0
Participación de resultados en subsidiarias	(88,117,130)	(30)	(68,914,421)	(28)
Total impuestos a la utilidad	\$ (6,669,139)	2	\$ (10,360,114)	4

(c) Activos y pasivos por impuestos a la utilidad diferidos

Los efectos de impuestos de las diferencias temporales que originan porciones significativas de los activos y pasivos por impuestos a la utilidad diferidos, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se detallan a continuación:

Activos por impuestos diferidos

	2023	2022
Pérdidas fiscales	\$ 57,128,704	\$ 50,550,763
Otros activos diferidos	-	36,371
Total de activos por impuestos a la utilidad	57,128,704	50,587,134

Pasivos por impuestos diferidos

Gastos por emisión de deuda	(4,231,149)	(5,976,546)
Otros pasivos diferidos	(2,249,395)	(631,567)
	(6,480,544)	(6,608,113)

Activo por impuestos a la utilidad diferidos, neto

	\$ 50,648,160	\$ 43,979,021
--	---------------	---------------

	31 de diciembre 2022	Reconocido en Resultados	31 de diciembre 2023
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	\$ 50,550,763	\$ 6,577,941	\$ 57,128,704
Otros activos diferidos	36,371	(36,371)	-
Otros pasivos diferidos	(631,567)	(3,599,582)	(4,231,149)
Gastos por emisión de deuda	(5,976,546)	3,727,151	(2,249,395)
	\$ 43,979,021	\$ 6,669,139	\$ 50,648,150

	31 de diciembre 2021	Reconocido en Resultados	31 de diciembre 2022
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	\$ 39,599,331	\$ 10,951,432	\$ 50,550,763
Otros activos diferidos	-	36,371	36,371
Otros pasivos diferidos	(432,626)	(198,941)	(631,567)
Gastos por emisión de deuda	(5,547,798)	(428,748)	(5,976,546)
	\$ 33,618,907	\$ 10,360,114	\$ 43,979,021

Al 31 de diciembre de 2023, las pérdidas fiscales por amortizar expiran como se muestra a continuación:

Año	Importe
2029	\$ 42,052,398
2030	49,218,011
2031	58,259,707
2032	26,002,302
2033	14,896,597
Total	\$ 190,429,015

Nota 12. Capital social

El capital social emitido al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se integra como sigue:

	2023		2022	
	Número de acciones	Importe	Número de acciones	Importe
Capital fijo				
Serie A	319,172,265	\$ 159,586,133	319,172,265	\$159,586,133
Total	319,172,265	\$ 159,586,133	319,172,265	\$159,586,133

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el capital social está integrado por acciones ordinarias nominativas sin valor nominal.

El 29 de abril de 2022, se celebró la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, en la cual se aprobó la cancelación de acciones propias adquiridas en el ejercicio 2022 y 2021 por 20,144,594 (Veinte millones ciento cuarenta y cuatro) acciones y así como la disminución del capital social mínimo fijo de la sociedad en la cantidad \$10,072,297 (Diez millones setenta y dos mil doscientas noventa y siete pesos), con el acuerdo mencionado el capital social queda en \$159,586,133, representado por 319,172,265 acciones.

Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el monto utilizado en la recompra de acciones ascendió a \$23,928,667 y \$16,186,322, respectivamente, correspondiente a 7,967,097 y 9,750,000, acciones, respectivamente.

De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la reserva legal es de \$34,601,652.

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 saldos de las cuentas fiscales de la Compañía al 31 de diciembre son:

	2023	2022
Cuentas de capital de aportación "CUCA"	\$ 2,726,774,684	\$ 2,605,364,690
Cuenta de utilidad fiscal neta "CUFIN"	3,092,229	12,858,037

Utilidad por acción

Las utilidades básicas por acción ("UPA") son calculadas dividiendo el resultado del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la controladora por el promedio ponderado del número de acciones ordinarias en circulación durante el año.

La UPA diluida es calculada dividiendo el monto de la utilidad del año atribuible a los accionistas (después de ajustar por los intereses de las participaciones preferentes convertibles) entre el promedio del número de acciones ordinarias en circulación durante el año más el promedio del número de acciones ordinarias que serían emitidas si se convirtieran todas las acciones ordinarias potenciales en acciones ordinarias.

La siguiente tabla muestra los cálculos de las utilidades por acción básica y diluida por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	2023	2022
Utilidad neta del período atribuible a los tenedores del capital de la controladora	\$ 295,977,761	\$ 258,962,499
Promedio del número de acciones en circulación	319,172,265	319,172,265
Utilidad por acción (valores en pesos)	<u>0.93</u>	<u>0.81</u>

Durante el ejercicio 2023, la subsidiaria Viviendas de Subastas Restauradas, S. A. de C. V. adquirió el 99.99% de las acciones de Compradora de Viviendas Subastadas, S. A. de C. V., la operación anterior generó una diferencia entre el valor contable de la compañía adquirida y el precio de la compra de las acciones de \$17,330,752, lo cual se reconoció en el capital contable en la cuenta de superávit por intercambio de acciones de subsidiarias.

Nota 13. Gastos de administración

Los gastos de administración clasificados por naturaleza se integran como sigue:

	2023	2022
Honorarios profesionales	\$ 8,597,513	\$ 5,210,060
Otros (1)	8,386,600	4,532,408
Seguros y fianzas	4,198,258	3,582,716
Cuotas y suscripciones	2,693,884	3,724,356
Total	<u>\$ 23,876,255</u>	<u>\$ 17,049,540</u>

(1) Los otros gastos incluyen principalmente gastos impuestos y derechos.

Nota 14. Compromisos y contingencias

Contingencias-

a) Las subsidiarias Cadu Inmobiliaria, S. A. de C. V., y Cadu Residencias, S. A. de C. V., interpusieron juicios contenciosos-administrativos que están siendo tramitados ante la Sala Regional del Caribe del Tribunal Federal de Justicia Administrativa, bajo los expedientes 467/19-20-01-01, y 449/19-20-01-8 esto con motivo de los procedimientos de verificación practicados a las empresas referidas, por parte de la Administración Desconcentrada de Auditoría de Quintana Roo del Servicio de Administración Tributaria, mismos que derivaron en la imposición de multas por supuestas omisiones en el cumplimiento a las obligaciones en materia de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita. Dichos juicios se encuentran pendientes de resolución y los abogados de la Entidad consideran probable una resolución favorable.

b) La subsidiaria Edificasas del Bajío, S. A. de C. V., recibió el oficio No. SEFIPLAN / SATQ / DEAF / DAFZN / SMS / DVD/0815/IX/2019 de fecha 26 de septiembre de 2019, por el cual se determina a cargo de EDIFICASAS DEL BAJÍO, S.A. DE C.V. un crédito fiscal en materia de impuesto sobre la renta, impuesto al valor agregado, impuesto empresarial a tasa única, actualización, recargos y multas, correspondiente al ejercicio 2013. Dicha demanda dio inicio al juicio fiscal 544/21-08-01-7 que está siendo tramitado ante la Sala Regional del Centro I del Tribunal Federal de Justicia Administrativa, el cual está pendiente de resolución, los abogados de la Entidad consideran probable una resolución favorable.

- c) Existe un pasivo contingente derivado de los beneficios a los empleados.
- d) La Entidad recibe servicios administrativos y de personal de terceros, los cuales deberán de cumplir con las obligaciones laborales y fiscales relacionadas con el personal que presta dichos servicios, en caso de algún incumplimiento, se podría generar un pasivo contingente para la Entidad, ya que este es responsable solidario directo de conformidad con las últimas modificaciones en Ley donde se regula a las compañías prestadoras de servicios de personal.
- 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.

Nota 15. Autorización de la emisión de los estados financieros separados

La emisión de los estados financieros separados y las notas correspondientes fueron autorizados por el Lic. Mauricio Torres Pimiento, Director de Finanzas y por el Lic. Pedro Vaca Elguero, Director General el día 23 de febrero de 2024. Estos estados financieros separados deberán ser aprobados en fecha posterior por el Consejo de Administración y la Asamblea General de Accionistas. Estos órganos tienen la facultad de modificar los estados financieros separados adjunto los eventos subsecuentes fueron considerados hasta esta fecha.