



CIUDAD DE MÉXICO, A 24 DE ABRIL DE 2024.

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

Dirección General de Emisoras

INSURGENTES SUR NO. 1971

PLAZA INN TORRE NORTE PISO 7

COL. GUADALUPE INN, C.P. 01020

CIUDAD DE MÉXICO

C.P.: LEONARDO MOLINA VÁZQUEZ

Director General de Emisoras

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. y subsidiarias contenida en los estados financieros anuales dictaminados, por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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

ING. GERMÁN AHUMADA RUSSEK
DIRECTOR GENERAL

LIC. ALICIA ENRIQUEZ PIMENTEL
DIRECTORA GENERAL ADJUNTA DE
ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

LIC. RODOLFO TRUJILLO MONDRAGÓN
DIRECTOR JURÍDICO



CIUDAD DE MEXICO, A 24 DE ABRIL DE 2024.

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

Dirección General de Emisoras

INSURGENTES SUR NO. 1971

PLAZA INN TORRE NORTE PISO 7

COL. GUADALUPE INN, C.P. 01020

CIUDAD DE MÉXICO

C.P.: LEONARDO MOLINA VÁZQUEZ

Director General de Emisoras

En cumplimiento a lo dispuesto en el 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 auditoria externa de estados financieros básicos, se informa:

- I. Que han revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados a que hacen referencia las presentes disposiciones.
- II. Que 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 su conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.
- III. Que 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 Consorcio ARA, S.A.B. de C.V.
- IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.
- V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con Consorcio ARA, S.A.B. de C.V., su controladora, subsidiaras, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al Grupo Empresarial o Consorcio se hagan del conocimiento de la administración.

Consorcio ARA, S.A.B. de C.V

Park Plaza Torre II Avenida Javier Barrios 540 Piso 1-101

Col. Santa Fe; C.P. 01210 Alvaro Obregón, México, Ciudad de México

Tel. (55) 5246-3100 consorcioara.com.mx



- VI. Que han revelado al Despacho, a los Auditores Externos independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, todas las deficiencias detectadas 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.
- VII. Que han revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de su conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

ATENTAMENTE

ING. GERMÁN AHUMADA RUSSEK
DIRECTOR GENERAL

LIC. ALICIA ENRIQUEZ PIMENTEL
DIRECTORA GENERAL ADJUNTA DE
ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

LIC. RODOLFO TRUJILLO MONDRAGÓN
DIRECTOR JURÍDICO

**Consortio ARA, S. A. B.
de C. V. y Subsidiarias**

Estados financieros consolidados
por los años que terminaron el 31
de diciembre de 2023 y 2022, e
Informe de los auditores
independientes del 10 de abril de
2024



Consortio ARA, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2023 y 2022

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	6
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	7
Estados consolidados de cambios en el capital contable	8
Estados consolidados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros consolidados	10



Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Consorcio ARA, S. A. B. de C. V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Consorcio ARA, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias ("la Entidad" o "ARA"), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2023 y 2022, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIA"). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se describen más adelante en la sección de *Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores* (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre dichas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.



Valuación de inventarios inmobiliarios

Los inventarios inmobiliarios representan una parte significativa del total de los activos consolidados, por este motivo la existencia y valuación de inventarios inmobiliarios es considerado como una cuestión clave de la auditoría. La Entidad realiza juicios y supuestos para que sus inventarios se encuentren valuados al menor de su valor neto de realización o costo de adquisición y desarrollo, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 2, "Inventarios". Esto requiere que la administración de ARA considere para su valuación, entre otros aspectos: su control interno, la estimación de los precios de venta y demanda de vivienda, basados en los planes de la administración y sus presupuestos de ventas, costos y márgenes de utilidad esperados en sus desarrollos habitacionales y comerciales, así como posibles descuentos de estos.

Los costos estimados futuros de obra por completar están sujetos a un número de variables que incluyen el sembrado de la vivienda a desarrollar considerando las condiciones de mercado y de industria, los materiales de obra, los costos de los proveedores y sub-contratistas y el continuo análisis de los presupuestos de venta basados en oferta y demanda de los desarrollos habitacionales.

Nuestros procedimientos de auditoría con respecto a esta cuestión clave incluyeron lo siguiente:

1. Realizamos entrevistas con la administración para comprender los controles clave del ciclo de inventario y costo de ventas y los procedimientos de actualización y revisión de la información proforma por desarrollo, validamos lo adecuado del margen de utilidad actual y presupuestada de los desarrollos inmobiliarios seleccionados.
2. Realizamos visitas de manera selectiva a los desarrollos inmobiliarios seleccionados con el objeto de verificar que los presupuestos por desarrollo se encuentren actualizados y no existan costos por aditivas no considerados en el presupuesto o trabajos o cambios en el mismo no considerados en los presupuestos por desarrollo.
3. Determinamos una muestra de ciertos costos incurridos en la construcción en proceso, revisando que las compras o adiciones de los mismos estuvieran consideradas en el presupuesto original y fueran alojadas en el proyecto respectivo y a la etapa del mismo o fase del inventario inmobiliario, así como verificar que se hubieran seguido los procedimientos de validación y autorización de las compras respectivas y el cumplimiento con la definición de costos capitalizables al inventario inmobiliario, adicionalmente revisamos la proporción de los gastos y costos reconocidos como costo de ventas del año con respecto a las viviendas vendidas.
4. Revisamos una muestra de los presupuestos de los proyectos o desarrollos en proceso y retomamos los principales juicios utilizados por la administración de la Entidad con respecto a los costos futuros. Realizamos pruebas de deterioro sobre los desarrollos en construcción y reserva territorial, así como sobre aquellos desarrollos que se encontraban concluidos por los que únicamente este pendiente la venta de ciertas unidades o departamentos.
5. Evaluamos los datos clave utilizados en el modelo usado por la administración de la Entidad, con respecto a los precios de venta y costos estimados por completar, que soportan el valor en libros de los inventarios inmobiliarios. Hemos comparado dicha información contra presupuestos de precios de venta costos e información histórica de ventas para comprobar su razonabilidad.

Reconocimiento de ingresos por ventas inmobiliarias en el período correcto

Identificamos que existe un riesgo de reconocimiento de ingresos en el período correcto por ventas inmobiliarias. Los ingresos por ventas inmobiliarias deben reconocerse en el período que la Entidad transfiere el control al cliente, es decir, a) en el caso de contratos con clientes por venta de viviendas sin reserva de dominio; cuando cumple con los siguientes criterios: i) el inmueble es habitable, ii) el inmueble esta escriturado a favor del cliente y iii) el cliente ha aceptado el activo, según los términos del contrato; y b) Contratos con clientes por venta de vivienda con reserva de dominio en donde la administración considera que la transferencia de control de la vivienda se concreta una vez entregada la vivienda, ya que al momento de la escrituración del bien los riesgos y beneficios no han sido transferidos al cliente propiamente por la reserva de dominio estipulada, por lo que el momento más identificable en el cual el cliente puede hacer uso del inmueble de forma inminente es en la entrega.



Nuestros procedimientos de auditoría con respecto a esta cuestión clave incluyeron lo siguiente:

1. Probamos el diseño, implementación y eficacia operativa de los controles de la Entidad en relación con el reconocimiento de los ingresos por ventas inmobiliarias.
2. Seleccionamos una muestra de ventas inmobiliarias durante el ejercicio y realizamos lo siguiente:
 - i) inspeccionamos la documentación que soporta los ingresos por contratos con clientes por venta de viviendas reconocidos durante el ejercicio, verificando la validez de los ingresos reconocidos de conformidad con la aceptación y escritura, ii) durante las visitas a los proyectos seleccionados verificamos mediante una muestra aleatoria que las viviendas escrituradas se encontraran construidas y entregadas al cliente, iii) también verificamos las transacciones de venta efectuadas antes del cierre del ejercicio para asegurarnos de que los ingresos fueran reconocidos en el período adecuado, iv) revisamos los movimientos de la reserva de ingresos por venta de viviendas con reserva de dominio mediante la inspección documental de las transacciones excluidas e incluidas que la conforman al cierre del ejercicio.
3. Evaluamos también que la administración contara con actividades y procedimientos de control que mitigaran el riesgo de reconocimiento de ingresos que se menciona en el párrafo anterior. Finalmente, también se evaluó que las revelaciones en relación con las ventas que se muestran en la Nota 23 fueran adecuadas.

Cumplimiento con Leyes y Regulaciones

La Entidad está sujeta a diversas Leyes y Regulaciones, estas incluyen y no están limitadas a la Ley de lavado de dinero, las políticas públicas de vivienda tanto de gobiernos estatales y federal, así como la regulación que debe cumplir por listar sus valores ante la Bolsa Mexicana de Valores. Si ARA incumpliese con estas Leyes y Regulaciones pudiese tener un impacto material que se reflejaría en los estados financieros consolidados. La administración de la Entidad revisa el cumplimiento con estas Leyes y Regulaciones y no ha registrado ni revelado algún efecto por incumplimiento con éstas.

Nuestros procedimientos de auditoría consistieron en tener un entendimiento relevante de estas Leyes y Regulaciones, revisamos el diseño e implementación de los controles clave que tiene la Entidad para su monitoreo y cumplimiento e inspeccionamos la documentación y minutas del Consejo de administración de la Entidad con respecto a estos temas.

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

La administración de la Entidad es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que la Entidad está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las Disposiciones). El Reporte Anual se espera esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

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

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Si basado en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay error material en la otra información, tendríamos que reportar ese hecho. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del mismo, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2 de las Disposiciones. No tenemos nada que reportar sobre este asunto.



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

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

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda las cuestiones relacionadas con la Entidad en funcionamiento utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene la intención de liquidar la Entidad o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente 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 el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.



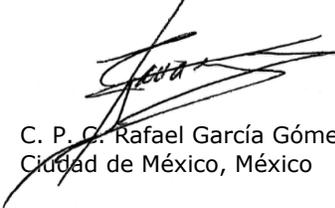
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro de la Entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Entidad. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

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



C. P. C. Rafael García Gómez
Ciudad de México, México

10 de abril de 2024



Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(En miles de pesos)

Activos	Notas	2023	2022
<i>Activo circulante</i>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 2,226,202	\$ 3,074,012
Clientes – Neto	7	721,652	659,663
Cuentas por cobrar a negocios conjuntos		43,800	27,281
Inventarios inmobiliarios y terrenos para desarrollo	8	11,593,728	10,643,286
Otros activos	10	<u>736,019</u>	<u>657,501</u>
Total de activo circulante		15,321,401	15,061,743
<i>Activo a largo plazo</i>			
Acciones de club de golf		173,478	173,775
Propiedades de inversión	9	1,052,300	1,065,563
Efectivo restringido	6	72,420	72,407
Inventarios inmobiliarios y terrenos para desarrollo a largo plazo	8	5,162,465	4,913,879
Inversión en negocios conjuntos	11	339,972	294,558
Inmuebles, maquinaria y equipo – Neto	12	202,576	151,417
Activos por derecho de uso	13	206,352	110,729
Impuestos a la utilidad diferidos	18	257,560	253,269
Instrumentos financieros derivados		531	4,997
Otros activos		<u>67,482</u>	<u>67,871</u>
Total de activo a largo plazo		<u>7,535,136</u>	<u>7,108,465</u>
Total de activo		<u>\$ 22,856,537</u>	<u>\$ 22,170,208</u>

Pasivos y capital contable	Notas	2023	2022
<i>Pasivo circulante</i>			
Porción circulante de la deuda a largo plazo	15	\$ 174,868	\$ 167,289
Porción circulante del pasivo por arrendamiento	14	76,435	42,803
Proveedores		663,420	791,196
Impuestos y otros pasivos	17	773,052	717,173
Anticipos de clientes		<u>378,392</u>	<u>406,302</u>
Total de pasivo circulante		2,066,167	2,124,763
<i>Pasivo a largo plazo</i>			
Deuda a largo plazo	15	425,815	566,156
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	14	107,940	61,859
Certificados bursátiles	16	1,678,636	1,482,156
Beneficios a empleados	19	34,405	19,385
Impuestos a la utilidad diferidos	18	<u>3,668,598</u>	<u>3,440,211</u>
Total de pasivo a largo plazo		<u>5,915,394</u>	<u>5,569,767</u>
Total de pasivo		7,981,561	7,694,530
<i>Capital contable</i>			
Capital social	21	616,311	621,178
Prima en suscripción de acciones		351,545	351,545
Reserva para la adquisición de acciones propias		17,121	(12,400)
Utilidades retenidas	21	<u>13,855,711</u>	<u>13,481,840</u>
Participación controladora		14,840,688	14,442,163
Participación no controladora		<u>34,288</u>	<u>33,515</u>
Total de capital contable		<u>14,874,976</u>	<u>14,475,678</u>
Total pasivo y capital contable		<u>\$ 22,856,537</u>	<u>\$ 22,170,208</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Consortio ARA, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(En miles de pesos, excepto datos por acción que se expresan en pesos)

	Notas	2023	2022
Ingresos	23	\$ 6,749,317	\$ 6,955,587
Costo de ventas	23	<u>4,961,397</u>	<u>5,147,457</u>
Utilidad bruta		1,787,920	1,808,130
Gastos generales:	24		
Gastos de venta		678,678	687,393
Gastos de administración		333,769	384,678
Gastos de operación		37,858	38,457
Otros gastos – neto		<u>8,247</u>	<u>1,012</u>
		<u>1,058,552</u>	<u>1,111,540</u>
Utilidad de operación		729,368	696,590
Ingresos (gastos) financieros:			
Gastos por intereses		(101,613)	(71,783)
Ingresos por intereses		293,457	216,546
Pérdida utilidad por instrumentos financieros derivados		(4,466)	8,730
Pérdida cambiaria – neta		<u>(9,421)</u>	<u>(2,449)</u>
		177,957	151,044
Participación en las utilidades de negocios conjuntos	11	<u>68,630</u>	<u>108,134</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		975,955	955,768
Impuestos a la utilidad	18	<u>312,438</u>	<u>309,779</u>
Utilidad consolidada del año		663,517	645,989
Otros resultados integrales:			
Partidas que se reclasificarán a resultados en el futuro- Beneficio a los empleados		<u>(9,993)</u>	<u>15,003</u>
Resultado integral del año		<u>\$ 653,524</u>	<u>\$ 660,992</u>
Utilidad neta consolidada de año atribuible a:			
Participación controladora		\$ 661,948	\$ 644,465
Participación no controladora		<u>1,569</u>	<u>1,524</u>
		<u>\$ 663,517</u>	<u>\$ 645,989</u>
Resultado integral consolidado atribuible a:			
Participación controladora		\$ 651,984	\$ 659,426
Participación no controladora		<u>1,540</u>	<u>1,566</u>
		<u>\$ 653,524</u>	<u>\$ 660,992</u>
Utilidad básica por acción		<u>\$ 0.54</u>	<u>\$ 0.52</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación		<u>1,228,369,968</u>	<u>1,236,178,090</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(En miles de pesos)

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Reserva para la adquisición de acciones propias	Utilidades acumuladas	Total participación controladora	Participación no controladora	Capital contable
Saldos al 1 de enero de 2022	\$ 629,501	\$ 351,545	\$ 17,255	\$ 13,164,631	\$ 14,162,932	\$ 33,473	\$ 14,196,405
Recompra de acciones propias – Neto (Nota 21)	(973)	-	(81,872)	-	(82,845)	-	(82,845)
Dividendos decretados	-	-	-	(290,000)	(290,000)	-	(290,000)
Cancelación de reserva para adquisición de acciones	(7,350)	-	52,217	(52,217)	(7,350)	-	(7,350)
Disminución de la participación no controladora	-	-	-	-	-	(1,524)	(1,524)
Resultado integral del año	-	-	-	659,426	659,426	1,566	660,992
Saldos al 31 de diciembre de 2022	621,178	351,545	(12,400)	13,481,840	14,442,163	33,515	14,475,678
Recompra de acciones propias – Neto (Nota 21)	(4,867)	-	(40,619)	-	(45,486)	-	(45,486)
Dividendos decretados	-	-	-	(200,000)	(200,000)	-	(200,000)
Cancelación de reserva para adquisición de acciones	-	-	70,140	(78,113)	(7,973)	-	(7,973)
Disminución de la participación no controladora	-	-	-	-	-	(767)	(767)
Resultado integral del año	-	-	-	651,984	651,984	1,540	653,524
Saldos al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ 616,311</u>	<u>\$ 351,545</u>	<u>\$ 17,121</u>	<u>\$ 13,855,711</u>	<u>\$ 14,840,688</u>	<u>\$ 34,288</u>	<u>\$ 14,874,976</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Consortio ARA, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(En miles de pesos)

	2023	2022
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 975,955	\$ 955,768
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	81,672	73,229
Instrumentos financieros derivados	4,466	(8,730)
Participación en las utilidades de negocios conjuntos	(68,630)	(108,134)
Amortización de gastos por colocación de deuda	12,814	8,359
Intereses a cargo	<u>101,613</u>	<u>71,783</u>
	1,107,890	992,275
Cambios en capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cientes – Neto	(61,989)	(7,351)
Cuentas por cobrar a negocios conjuntos	(16,519)	(2,845)
Inventarios y terrenos para desarrollo a largo plazo	(976,529)	(549,694)
Otros activos	(55,914)	(119,073)
Acciones de club de golf disponibles para venta	297	297
(Disminución) aumento en:		
Proveedores	(127,777)	157,083
Impuestos y otros pasivos	65,809	32,709
Anticipos de clientes	(27,910)	47,233
Impuestos a la utilidad pagados	(110,655)	(324,651)
Beneficios a los empleados	<u>5,028</u>	<u>11,910</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	(198,269)	237,893
Actividades de inversión:		
Propiedades de inversión	(7,241)	(60,282)
Inversión en maquinaria y equipo	(88,614)	(54,960)
Dividendos cobrados de negocios conjuntos	<u>1,000</u>	<u>10,000</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(94,855)	(105,242)
Actividades de financiamiento:		
Pago de certificados bursátiles	(1,000,000)	-
Pago de préstamos	(133,339)	(160,849)
Emisión de certificados bursátiles	1,200,000	-
Préstamos bancarios obtenidos	-	390,000
Gastos de emisión de deuda	(15,757)	(1,740)
Intereses pagados	(300,817)	(199,188)
Intereses pagados por arrendamiento	(12,363)	(2,834)
Pagos de contratos por arrendamiento	(38,173)	(21,156)
Dividendos pagados	(200,000)	(290,000)
Disminución de la participación no controladora	(767)	(1,524)
Recompra de acciones propias – Neto	<u>(53,457)</u>	<u>(90,197)</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	(554,673)	(377,488)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(847,797)	(244,837)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	<u>3,146,419</u>	<u>3,391,256</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 2,298,622</u>	<u>\$ 3,146,419</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(En miles de pesos, excepto la utilidad por acción)

1. Actividades

Consortio ARA, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la “Entidad”), se dedica a la compra y venta de terrenos, el diseño de desarrollos habitacionales de interés social, medio, residencial, industriales y turísticos, a la construcción, promoción y venta de los mismos, así como al arrendamiento de centros comerciales, unicentros y minicentros comerciales en México.

La Entidad tiene una duración de 99 años a partir de 1977 y el domicilio principal de sus negocios es Park Plaza Torre II Piso 1, oficina 101 Javier Barros 540, Col. Santa Fe, Alcaldía Cuajimalpa C.P. 01210, Ciudad de México.

2. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas

a. Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas (“IFRS” o “IAS”) que son obligatorias para el año en curso

En el año, la Entidad ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2023. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

Enmiendas a la IAS 1
Presentación de los estados financieros y Documento de Práctica 2 Realizando juicios sobre materialidad – Revelaciones de políticas contables

La Entidad ha adoptado las enmiendas de la IAS 1 por primera vez en este año. La enmienda cambia los requerimientos en IAS 1 con respecto a las revelaciones de políticas contables. La enmienda reemplaza todas las menciones del término “políticas contables significativas” con “información de políticas contables materiales”.

La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera en conjunto con otra información incluida en los estados financieros, puede razonablemente esperarse que sea de influencia en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general hacen, basados en dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en IAS 1 también se enmiendan para aclarar que la información relacionada con políticas contables de transacciones, otros eventos o condiciones inmateriales, no necesita ser revelada.

La información de políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, aún si el monto de estos es inmaterial. Sin embargo, no toda la información relacionada con políticas contables de transacciones materiales otros eventos o condiciones es por sí misma material.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del proceso de cuatro pasos descrito en la Documento de Práctica 2.



Enmiendas a la IAS 12
Impuestos a la utilidad -
Impuestos diferidos a activos y
pasivos que surgen de una sola
transacción.

La Entidad ha adoptado las enmiendas a la IAS 12 por primera vez en este año. Las enmiendas introducen una excepción adicional a la excepción de reconocimiento inicial. De acuerdo con las enmiendas, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporales acumulables y deducibles iguales, para efectos fiscales. Dependiendo de la ley fiscal aplicable, las diferencias temporales acumulables y deducibles pueden surgir en el reconocimiento inicial de activos y pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta el resultado contable o fiscal.

Las enmiendas a la IAS 12 establecen que se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activos y pasivos relativos, considerando que el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo está sujeto a los criterios de recuperabilidad de IAS 12.

Enmiendas a IAS 8 Cambios en
políticas contables, estimados y
errores – Definición de
estimación contable.

La Entidad ha adoptado las enmiendas a la IAS 8 por primera vez en este año. Las enmiendas reemplazan la definición de un “cambio en estimación contable” con la definición de “estimación contable”. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son montos monetarios en los estados financieros que no están sujetos a una certeza en su medición. La definición de un cambio en estimación contable fue eliminada.

Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, la Entidad no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas.

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 (enmiendas)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Enmiendas a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Enmiendas a IAS 1	<i>Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)</i>
Enmiendas a IAS 7	<i>Acuerdos de proveedores de financiamiento</i>
Enmiendas a IFRS 16	<i>Pasivos por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso.</i>

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

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

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



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

Enmiendas a IAS 1 Presentación de estados financieros - Clasificación de Pasivos como Circulantes y No-circulantes

Las enmiendas a IAS 1 publicadas en enero de 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no el monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del periodo de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones contractuales (covenants) se cumplen al final del periodo de reporte e introduce la definición de ‘liquidación’ para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios.

Las enmiendas son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2024, con la aplicación anticipada permitida. El IASB ha alineado la fecha efectiva con las enmiendas de 2022 a la IAS 1. Si una entidad aplica las enmiendas de 2020 en forma anticipada, se requiere también que aplique las enmiendas de 2022 en forma anticipada.

La administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros si dichas transacciones surgen.

Enmiendas a IAS 1 Presentación de estados financieros - Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)

Las enmiendas especifican que solo los covenants que a una entidad se le requiera cumplir en o antes del final del período de reporte, afectan el derecho de la entidad de diferir el pago del pasivo al menos por doce meses después de la fecha de reporte (y por lo tanto deben ser considerados en evaluar la clasificación de un pasivo como corriente y no corriente). Dichos covenants afectan si los derechos existen al final del período de reporte, incluso si el cumplimiento con el covenant es evaluado solo después de la fecha de reporte (por ejemplo, un covenant basado en la posición financiera de la entidad a la fecha de reporte que está evaluada para cumplimiento solo después de la fecha de reporte).

El IASB también especifica que el derecho de diferir el pago de un pasivo al menos por doce meses después de la fecha de reporte no es afectado si la entidad solo tiene que cumplir con un covenant después del período de reporte. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir el pago de un pasivo está sujeto al cumplimiento de covenants dentro de doce meses después de la fecha de reporte, dicha entidad revela la información que haga que los usuarios de los estados financieros entiendan el riesgo de que los pasivos sean pagados dentro de los doce meses después del período de reporte. Esto incluiría información acerca de los covenants (incluyendo la naturaleza de los covenants y cuando la entidad requiere cumplirlos), el valor en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si hay alguna, eso indica que la entidad puede tener dificultad para cumplir con los covenants.

Las enmiendas son aplicadas de manera retrospectiva por períodos de reporte anual que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. La aplicación anticipada de las enmiendas es permitida. Si una entidad aplica las enmiendas por un período previo, es también requerido que aplique las enmiendas de 2020 también de manera anticipada.

La administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros si dichas transacciones surgen.



Enmiendas a IAS 7 estado de flujos de efectivo e IFRS 7 Estados financieros: Revelaciones – Acuerdos de proveedores de financiamiento.

Las enmiendas adicionan una revelación en IAS 7 estableciendo que, una entidad requiere revelar información sobre acuerdos de proveedores de financiamiento, que permitan al usuario de los estados financieros evaluar los efectos de dichos acuerdos en los pasivos y flujos de efectivo de la entidad. En adición, IFRS 7 fue enmendada para adicionar los acuerdos de financiamiento de proveedores como un ejemplo dentro de los requerimientos para revelar información sobre la exposición de la Entidad a riesgos de concentración y de liquidez.

El término “acuerdos de proveedores de financiamiento” no está definido. En su lugar, las enmiendas describen las características de un acuerdo por el cual a una entidad se le requeriría proveer información.

Para cumplir el objetivo de la revelación, se requiere que una entidad revele en forma agregada para sus acuerdos de proveedores de financiamiento:

- Los términos y condiciones de los acuerdos.
- El valor en libros y otras líneas en los estados de posición financiera de la entidad en las que se presenten los pasivos relativos a los acuerdos.
- El valor en libros y otras líneas por las que los proveedores han recibido pago de los proveedores de financiamiento.
- Rangos de días de pago para ambos, los pasivos financieros que son parte del acuerdo de proveedores de financiamiento y las cuentas por pagar comparables que no son parte de los acuerdos de proveedores de financiamiento.
- Información de riesgo de liquidez.

Las enmiendas contienen consideraciones de transición específicas para el primer período anual de reporte en el que la entidad aplique las enmiendas. Es aplicable para períodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2024.

Enmiendas a IFRS 16 Arrendamientos – Pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento en vía de regreso.

Las enmiendas a IFRS 16 adicionan requerimientos subsecuentes de medición para transacciones de venta y arrendamiento en vía de regreso que satisfacen los requerimientos de la IFRS 15 para que sean registrados como una venta. Las enmiendas requieren que el vendedor-arrendatario determine pagos de arrendamiento o pagos de arrendamiento revisados tales que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario después de la fecha de comienzo del arrendamiento.

Las enmiendas no afectan la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendatario relativos a la terminación parcial o total de un arrendamiento. Sin estos nuevos requerimientos, un vendedor - arrendatario podría haber reconocido una ganancia en el derecho de uso que retiene, solamente por la remediación del pasivo por arrendamiento (por ejemplo, después de una modificación a un arrendamiento o cambio en el término de un arrendamiento) aplicando los requerimientos generales en IFRS 16. Esto podría haber ocurrido particularmente en el caso de arrendamientos en vía de regreso que incluyan pagos de arrendamiento que no dependan de un índice o tasa.

Como parte de las enmiendas, el IASB modificó un ejemplo ilustrativo en IFRS 16 y adicionó un nuevo ejemplo para ilustrar la medición subsecuente de un activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso con pagos variables que no dependen de un índice o tasa. Los ejemplos ilustrativos también aclaran que el pasivo que surge de una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso que califica como una venta conforme a IFRS 15, es un pasivo por arrendamiento.



La aplicación anticipada es permitida. Si un vendedor-arrendatario aplica las enmiendas en forma anticipada se debe revelar este hecho.

Un vendedor-arrendatario aplica las enmiendas retrospectivamente de acuerdo con la IAS 8 para transacciones de venta y arrendamiento en vía de regreso en las que entre después de la fecha inicial de aplicación, que es definida como el comienzo del período de reporte anual en el que la entidad aplicó inicialmente la IFRS 16.

La administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros si dichas transacciones surgen.

3. Políticas contables materiales

a. *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el IASB.

b. *Bases de preparación*

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por la revaluación de ciertos instrumentos financieros que fueron reconocidos a su valor razonable al cierre del periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. *Costo histórico*

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

ii. *Valor razonable*

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la 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 la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

c. *Presentación del estado de resultados y otros resultados integrales*

La Entidad presenta sus costos y gastos ordinarios con base en su función, lo cual permite conocer su margen de utilidad bruta. Adicionalmente, se presenta el rubro de utilidad de operación, que es el resultado de disminuir a los ingresos, el costo de ventas y los gastos, por considerar que este rubro contribuye a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero de la Entidad.

d. *Bases de consolidación de estados financieros*

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la Entidad y los de las entidades controladas por la Entidad y sus subsidiarias. El control se obtiene cuando la Entidad:



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

La participación accionaria en su capital al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se muestra a continuación:

Nombre de la subsidiaria	Participación accionaria y poder de voto	Actividad principal
Consorcio de Ingeniería Integral, S.A. de C.V. (CIISA)	99.7%	Venta de bienes inmuebles
Proyectos Urbanos Ecológicos, S.A. de C.V. (PUESA)	99.9%	Ejecución de proyectos de construcción
Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V. (CUARA)	99.9%	Venta de bienes inmuebles
Inmobiliaria ACRE, S.A. de C.V. (ACRE)	99.9%	Actualmente sin operaciones
Asesoría Técnica y Administrativa GAVI, S.A. de C.V. (GAVI)	99.9%	Actualmente sin operaciones
Comercialización y Ventas, S.A. (COVENSA)	98.0%	Actualmente sin operaciones
Promotora y Desarrolladora de Centros Comerciales, S.A. de C.V. (PDCC)	99.9%	Servicios de gestión de centros comerciales
Desarrollos Inmobiliarios Turísticos ARA, S.A. de C.V. (DITA)	100.0%	Actualmente sin operaciones
Inmobiliaria el Globo, S.A. de C.V.	99.9%	Ejecución de proyectos de construcción

La Entidad constituyó a PDCC con una participación del 99.9%, la cual a su vez consolida otras subsidiarias de las cuales posee el 99.9% de las acciones. Dichas Entidades son: Operadora de Centros, Unicentros y Locales Comerciales, S. A. de C. V., Servicios Administrativos ARADCD, S. A. de C. V., Operadora de Espacios las Américas, S. de R. L., Centro Veracruzano Río Medio, S. de R. L. y Centro San Miguel, S. de R. L., quienes se dedican a arrendamiento de centros, unicentros y minicentros comerciales.

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

Cuando la Entidad tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Entidad en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de la Entidad en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que la Entidad tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.



Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de las subsidiarias se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Todos los activos, pasivos, capital, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados a transacciones entre entidades controladas y la Entidad se han eliminado por completo en la consolidación.

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Entidad se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Entidad. Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la IFRS aplicable). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la IAS 39 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

e. ***Instrumentos financieros***

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

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

f. ***Activos financieros***

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

Clasificación de activos financieros

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



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

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

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

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

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

- La Entidad puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios; y
- La Entidad podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

(i) *Costo Amortizado y método de interés efectivo*

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

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

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

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito (ver debajo). Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.



Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, la Entidad reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

Los ingresos por interés son reconocidos por resultados (ganancias / pérdidas) y es incluido en el concepto “Ingresos financieros - Ingresos por intereses”.

Ganancias y pérdidas cambiarias

El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa.

Deterioro de activos financieros

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

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

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

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

(i). Incremento significativo en el riesgo de crédito

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



En particular, la siguiente información se toma en cuenta al evaluar si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación externa (si existe) o interna del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, permuta de incumplimiento crediticio para el deudor, o el periodo de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;
- Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condiciones regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

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

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

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

La Entidad considera que un activo financiero tiene bajo riesgo de crédito cuando el activo tiene una calificación crediticia externa de “grado de inversión” de acuerdo a la definición globalmente aceptada, o en caso de que no haya una calificación externa disponible, que el activo tenga una calificación interna “realizable”. Realizable significa que la contraparte tiene una fuerte posición financiera y no hay montos pasados pendientes.

La Entidad monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los revisa según corresponda para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes de que el monto se haya vencido.

(ii). *Definición de incumplimiento*

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



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

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

(iii). *Activos financieros con deterioro crediticio*

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- (a) Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
- (b) El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido (ver (ii) arriba);
- (c) Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
- (d) Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
- (e) La extinción de un Mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

(iv). *Política de bajas*

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

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

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional que se espera obtener en el futuro por fecha de incumplimiento determinada en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Entidad de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.



Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Entidad de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Entidad espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del arrendamiento por cobrar de acuerdo con la IAS 17 Arrendamientos.

Para un contrato de garantía financiera, donde la Entidad está obligada a realizar pagos solo en caso de incumplimiento por parte del deudor de acuerdo con los términos del instrumento que está garantizado, la previsión de pérdida esperada es el pago esperado para reembolsar al titular por una pérdida de crédito en la que incurre menos cualquier monto que la Entidad espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

Si la Entidad ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada de por vida en el período del informe anterior, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para la pérdida crediticia esperada de por vida, la Entidad mide el margen de pérdida en una cantidad igual a pérdida crediticia esperada a 12 meses en la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utilizó el enfoque simplificado.

La Entidad reconoce una pérdida o pérdida por deterioro en el resultado de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para pérdidas, excepto las inversiones en instrumentos de deuda que se miden en valor razonable a través de otros resultados integrales, para los cuales se reconoce la provisión para pérdidas en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

Baja de activos financieros

La Entidad da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Entidad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados. Además, al darse de baja de una inversión en un instrumento de deuda clasificado como valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones se reclasifica a utilidad o pérdida. En contraste, en la baja de una inversión en un instrumento de capital que la Entidad eligió en el reconocimiento inicial para medir en valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones no se reclasifica a utilidad o pérdida, sino que se transfiere a utilidades (déficit) acumulado.

g. *Pasivos financieros*

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



Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

Ganancias y pérdidas cambiarias

Para los pasivos financieros que están denominados en una moneda extranjera y se miden al costo amortizado al final de cada período de reporte, las ganancias y pérdidas en moneda extranjera se determinan con base en el costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en resultados (Nota 20).

Baja de pasivos financieros

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

Cuando la Entidad intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, la Entidad considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada Valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

h. *Instrumentos financieros derivados*

La Entidad participa en una variedad de instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a riesgos de tasa de interés, tales como caps y swaps de tasas de interés. Los detalles adicionales de los instrumentos financieros derivados se revelan en la Nota 20.

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en que se celebra un contrato de derivados y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable en cada fecha de informe. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en utilidad o pérdida inmediatamente a menos que el derivado se designe y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso el momento del reconocimiento en utilidad o pérdida depende de la naturaleza de la relación de cobertura.

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los derivados no se compensan en los estados financieros a menos que la Entidad tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar.

i. *Inventarios inmobiliarios y terrenos para desarrollo*

Los inventarios se valúan al menor entre el costo de adquisición y el valor neto de realización.

- i. Los materiales para construcción se registran a su costo de adquisición incluyendo todos los gastos incurridos inherentes. Las obras en proceso se valúan de igual forma al costo de adquisición más el costo financiero. El saldo de obras y terrenos en proceso de desarrollo representa el costo real incurrido, y corresponde a las viviendas por las cuales la Entidad no ha transferido a sus clientes el control.
- ii. Los terrenos en proceso de desarrollo y los terrenos para desarrollo a largo plazo se valúan a su costo de adquisición más el costo financiero.



El valor neto de realización representa el precio de venta estimado menos todos los costos estimados de finalización.

Las operaciones de la Entidad presentan un ciclo estacional porque normalmente los mayores volúmenes de venta se llevan a cabo en la segunda mitad del año. El tiempo de construcción de una etapa de un desarrollo de vivienda de interés social (VIS), lleva un promedio de tres a cuatro meses, en tanto que un desarrollo de edificios de vivienda toma un promedio de diez a doce meses. Para las etapas de desarrollos de vivienda media y residencial (VMR), estas se construyen en periodos de doce a veinte meses, especialmente en el caso de edificios de vivienda.

j. ***Acciones de club de golf disponibles para su venta***

Las acciones de club de golf disponibles para su venta a largo plazo, son valuadas al menor entre el valor en libros y el valor razonable menos gastos de venta relacionados.

Las acciones de club de golf disponibles para su venta a largo plazo se clasifican así ya que la administración espera recuperar su valor en libros a través de su venta.

k. ***Inmuebles, maquinaria y equipo***

Los terrenos y edificios mantenidos para su uso en la operación de la Entidad se presentan en el estado de posición financiera al costo de adquisición.

Los saldos que provienen de adquisiciones realizadas hasta el 31 de diciembre de 2007 se actualizaron aplicando factores derivados del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) hasta esa fecha, conforme a las opciones permitidas en la transición a IFRS. La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta, con base en lo siguiente:

	% Anual
Edificios	2%
Equipo de oficina	10%
Mejoras a oficinas arrendadas	25%
Maquinaria y equipo	20%
Equipo de transporte	17%

La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisa al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil.

Un elemento de inmuebles, maquinaria y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida 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.

l. ***Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles***

Al final de cada periodo, la Entidad revisa los valores en libros de los activos de larga duración en uso a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).



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

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un monto revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución de la revaluación. Durante los ejercicios 2023 y 2022 no existieron indicios de deterioro.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa al valor estimado revisado a su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros ajustado no exceda el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el activo correspondiente se reconozca a un monto revaluado, en cuyo caso la reversión de la pérdida por deterioro se trata como un incremento en la revaluación. Durante 2023 y ejercicios anteriores la Entidad no ha realizado reversiones.

m. ***Propiedades de inversión***

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan bajo el modelo del costo, se requiere que la propiedad de inversión sea medida después de la medición inicial al costo depreciado (menos cualquier pérdida por deterioro acumulada).

La depreciación se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil promedio de los componentes que van de 30 a 65 años de las propiedades de inversión.

Los terrenos no se deprecian.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad es dada de baja.

n. ***Inversión en negocios conjuntos***

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

Los resultados y los activos y pasivos de negocios conjuntos se incorporan a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación, excepto si la inversión, o una porción de la misma, se clasifica como mantenida para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la IFRS 5 *Activos No Corrientes Mantenedidos para la Venta y Operaciones Discontinuas*. Conforme al método de participación, los negocios conjuntos inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en la utilidad o pérdida y los resultados integrales del negocio conjunto. Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de un negocio conjunto de la Entidad supera la participación se reconocen siempre y cuando la Entidad haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre del negocio conjunto.



Un negocio conjunto se registra utilizando el método de participación desde la fecha en que la participada se convierte negocio conjunto. En la adquisición del negocio conjunto, el exceso en el costo de adquisición sobre la participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en la inversión se reconoce como crédito mercantil, el cual se incluye en el valor en libros de la inversión. Cualquier exceso de participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en el costo de adquisición de la inversión, después de la reevaluación, se reconoce inmediatamente en los resultados del periodo en el cual la inversión se adquirió.

Los requerimientos de IAS 36 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Entidad en un negocio conjunto.

La Entidad sigue utilizando el método de participación cuando una inversión en una asociada se convierte en una inversión en un negocio conjunto o una inversión en un negocio conjunto se convierte en una inversión en una asociada. No existe una revaluación a valor razonable sobre dichos cambios en la participación.

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

Arrendamientos

La Entidad como arrendador

La Entidad entra en contratos de arrendamiento como arrendador respecto a las propiedades de inversión.

Los arrendamientos en los que la Entidad funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. Cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos.

El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento relevante. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento.

Los montos pendientes de arrendamientos financieros son reconocidos como arrendamientos por cobrar por el monto de la inversión neta en los arrendamientos. Los ingresos por arrendamientos financieros se asignan a los periodos contables de manera que refleje una tasa de retorno periódica constante sobre la inversión neta insoluta respecto de los arrendamientos.

Cuando un contrato incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, la Entidad aplica la IFRS 15 para asignar la contraprestación correspondiente a cada componente bajo el contrato.

La Entidad como arrendatario

La Entidad evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Entidad reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos). Para los arrendamientos de corto plazo y activos de bajo valor, la Entidad reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.



El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, la Entidad utiliza tasas incrementales.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

La Entidad revalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.
- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).
- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

La Entidad no determinó ajustes por revaluación de pasivos por arrendamiento los periodos presentados.

Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulado y pérdidas por deterioro.

Si la Entidad incurre una obligación surgida de costos de dismantelar y remover un activo arrendado, restaurar el lugar en el cual está localizado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se debe reconocer una provisión medida conforme a la IAS 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derechos de uso, los costos son incluidos en el activo por derechos de uso relacionado, a menos que dichos costos se incurran para generar inventarios.



Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

La Entidad aplica IAS 36 para determinar si un activo por derechos de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de 'Inmuebles, maquinaria y equipo'.

Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa, no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derechos de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el periodo en el que sucede el evento o condición que desencadena los pagos y son incluidos en el concepto de gastos generales (ver Nota 24).

Como expediente práctico, la IFRS 16 permite no separar los componentes de no arrendamiento y en su lugar contabilizar cualquier arrendamiento y sus componentes de no arrendamientos asociados como un solo acuerdo. La Entidad no ha utilizado este expediente práctico.

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

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

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.

p. ***Costos por préstamos***

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

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

q. ***Beneficios a empleados***

Beneficios a empleados por terminación y retiro

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

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



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

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

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

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

Beneficios a los empleados a corto plazo y otros beneficios a largo plazo

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el periodo de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por otros beneficios a largo plazo se valúan al valor presente de las salidas de efectivo futuras estimadas que la Entidad espera hacer relacionadas con los servicios proveídos por los empleados a la fecha de reporte.

Participación de los trabajadores en las utilidades (“PTU”)

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos generales en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

r. ***Impuestos a la utilidad***

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

1. ***Impuestos a la utilidad causados***

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

El impuesto causado es pagadero en la base gravable del año. La utilidad gravable difiere de la utilidad neta como es reportada en la utilidad o pérdida porque excluye componentes de ingresos o gastos que son acumulables o deducibles en otros años y excluye componentes que nunca han sido acumulables o deducibles. Los pasivos de la Entidad por los impuestos causados son calculados usando las tasas de impuestos que se han decretado al final del periodo de reporte.



Una provisión es reconocida para esos motivos en los que la determinación del impuesto es incierta, pero es considerada probable de que exista una futura salida de fondos para una autoridad fiscal. Las provisiones son valuadas a la mejor cantidad que se espera se vuelva pagadera. La evaluación está basada en el juicio de expertos en fiscal apoyada por las experiencias previas de la Entidad en ese tipo de actividades y en algunos casos basados en la consulta de un especialista independiente de impuestos.

2. *Impuestos a la utilidad diferidos*

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

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

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

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

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

3. *Impuestos causados y diferidos*

Los impuestos causados y diferidos se reconocen en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados, ya sea en los otros resultados integrales o directamente en el capital contable, respectivamente. Cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios el efecto fiscal se incluye dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.



s. **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. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

1. *Fondos de garantías*

Es una provisión para crear un fondo que permite cubrir las garantías por la venta de las viviendas, dicho fondo es retenido a los subcontratistas con base a los trabajos ejecutados.

2. *Pasivos contingentes adquiridos en una combinación de negocios*

Los pasivos contingentes adquiridos en una combinación de negocios se valúan inicialmente a sus valores razonables, en la fecha de adquisición. Al final de los periodos de reporte subsecuentes, dichos pasivos contingentes se valúan al monto mayor entre el que hubiera sido reconocido de conformidad con la IAS 37 y el monto reconocido inicialmente y, en su caso, menos su amortización acumulada.

t. **Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes**

Contrato con clientes por venta de viviendas sin reserva de dominio

Sobre los ingresos por contratos con clientes celebrados posterior a la finalización de la construcción de viviendas, la Entidad reconoce ingresos cuando transfiere el control al cliente, es decir, cuando cumple con los siguientes criterios: i) el inmueble es habitable, ii) el inmueble está escriturado a favor del cliente y iii) el cliente ha aceptado el activo. Según los términos de los contratos, la Entidad tiene restricciones contractuales para redirigir las propiedades a otro cliente, la Entidad tiene el derecho exigible de pago una vez que la escrituración de la vivienda es firmada y el cliente ha aceptado el inmueble, estos ingresos son reconocidos en un punto en el tiempo. La administración considera que la transferencia de control de la vivienda se realiza una vez que el cliente ha aceptado (momento de la aceptación) y escriturado el bien (momento de la transferencia de riesgos y beneficios), posterior a estos momentos la entrega de la casa es una situación inminente. Por otro parte, en el pasivo circulante se muestra el saldo de anticipos de clientes que representa los recursos recibidos en efectivo de clientes, antes de la escrituración de los bienes inmuebles, por concepto de enganche, gastos y pagos recibidos.

Contrato con clientes por venta de vivienda con reserva de dominio

En los ingresos por contratos con clientes de vivienda tipo medio y residencial, de largo plazo según correspondan los términos de los contratos, la Entidad tiene restricciones contractuales para redirigir las propiedades a otro cliente, cuenta con el derecho a recibir un anticipo de un determinado porcentaje y una vez cubierto dicho anticipo la Entidad procede a escriturar la vivienda; por el remanente pendiente de pago la Entidad otorga al cliente un crédito hasta por el valor de la vivienda con plazo de hasta 36 meses quedando la escritura bajo reserva de dominio. La Entidad entrega la vivienda hasta que el cliente ha liquidado su adeudo más un porcentaje sobre el crédito, estos ingresos son reconocidos en un punto en el tiempo. La administración considera que la transferencia de control de la vivienda se concreta una vez entregada la vivienda, ya que al momento de la escrituración del bien los riesgos y beneficios no han sido transferidos al cliente propiamente por la reserva de dominio estipulada, por lo que el momento más identificable en el cual el cliente puede hacer uso del inmueble de forma inminente, es en la entrega. Por otra parte, en el pasivo circulante se muestra el saldo de anticipos de clientes que representa los recursos recibidos en efectivo de clientes, antes de la escrituración de los bienes inmuebles, por concepto de enganche, gastos y pagos recibidos antes del reconocimiento del ingreso.



Intereses de venta de vivienda a plazos derivados de contrato con clientes con reserva de dominio

Los ingresos por intereses provenientes de contratos con clientes de vivienda tipo medio y residencial a largo plazo que incluyen un costo financiero, se reconocen a lo largo del tiempo, conforme se van devengando los intereses en el plazo estipulado en el contrato.

Ingresos por otros proyectos:

Ingresos por arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento se clasifican como operativos cuando no transfieren riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. El ingreso por rentas bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo se adicionan al valor en libros del activo arrendado, y se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

Ingresos por prestación de servicios

Los contratos de arrendamiento incluyen servicios de mantenimiento, publicidad que la Entidad debe proporcionar a los arrendatarios; por lo cual, el ingreso se reconoce conforme se devenga y los costos conforme se incurren, respectivamente.

Ingresos por proyectos inmobiliarios

Los ingresos por venta de proyectos se reconocen conforme se transfieren los riesgos y beneficios de los proyectos a los clientes, lo cual ocurre normalmente cuando se entregan los mismos.

u. *Utilidad por acción*

La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la utilidad neta mayoritaria entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio.

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

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

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

Los juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre al aplicar las estimaciones efectuadas a la fecha de los estados financieros consolidados, y que tienen un riesgo significativo de derivar un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el siguiente periodo financiero son como sigue:

- a. ***Valuación de inventarios inmobiliarios y terrenos*** - La Entidad mantiene sus inventarios y terrenos a costo conforme al valor de adquisición, menos cualquier pérdida por deterioro, sin embargo, la Entidad determina la razonabilidad del valor verificando que no exceda del costo o valor de mercado, mediante la comparación de la estimación de los ingresos por realizar de viviendas, terrenos y locales comerciales contra el saldo en libros de inventarios.
- b. ***Estimaciones de la pérdida crediticia esperada*** - La Entidad determina la provisión de deterioro como las pérdidas esperadas por toda la vida de las cuentas por cobrar a clientes (ver Nota 7).



- c. **Incremento significativo en el riesgo crediticio** - Como se explica en la Nota 7, la pérdida crediticia esperada se mide en una asignación equivalente a 12 meses de la pérdida esperada total para los activos de la etapa 1, la vida total de la pérdida esperada total para los activos de la etapa 2 o 3. Un activo se cambia a la etapa 2 cuando el riesgo de crédito ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial. La IFRS 9 no define qué constituye un incremento significativo en el crédito de riesgo. Para contemplar si el crédito de riesgo ha incrementado significativamente la Entidad toma como consideración información prospectiva cuantitativa y cualitativa.
- d. **Vida útil de activos fijos** - La Entidad revisa la vida útil estimada de inmuebles, maquinaria y equipo al final de cada periodo anual.
- e. **Mediciones de valor razonable y procesos de valuación** - Algunos de los activos y pasivos de la Entidad se miden a su valor razonable en los estados financieros consolidados. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, la Entidad contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación.
- f. **Costo** - La administración determina una estimación de los costos que planea incurrir por cada desarrollo de vivienda. Con base en dicha estimación se asigna una proporción de los costos incurridos a cada unidad de vivienda. La estimación está basada en un análisis técnico.
- g. **Beneficios a los empleados** - La valuación de otros beneficios al retiro a los empleados está basada en cálculos actuariales que utilizan supuestos relativos a tasas de descuentos, incremento de salarios, entre otros. Los supuestos son actualizados en forma anual. Los cambios en estos supuestos pueden tener un efecto significativo en el monto de las obligaciones y en los resultados de la Entidad.
- h. **Impuestos a la utilidad diferidos** - La Entidad tiene pérdidas fiscales por recuperar acumuladas, por las cuales ha evaluado su recuperabilidad concluyendo que es apropiado el reconocimiento de un activo por impuesto sobre la renta diferido.
- i. **Contingencias** - La Entidad está sujeta a procedimientos judiciales sobre los cuales evalúa la probabilidad de que se materialicen como una obligación de pago, para lo cual considera la situación legal a la fecha de la estimación y la opinión de los asesores legales, dichas evaluaciones son reconsideradas periódicamente.

5. Transacciones que no resultaron en flujos de efectivo

Durante el ejercicio, la Entidad celebró las siguientes actividades no monetarias de financiamiento y de inversión que no se reflejan en los estados consolidados de flujos de efectivo.

Altas de activos por derecho de uso que ascienden a \$130,708, y \$59,367 en 2023 y 2022, respectivamente, que corresponden a contratos de arrendamiento de oficinas y equipo de transporte, ver Nota 13.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos de los estados consolidados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo y bancos e inversiones en instrumentos en el mercado de dinero, netos de sobregiros bancarios. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo como se muestra en el estado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de posición financiera consolidado como sigue:

	2023	2022
Efectivo y bancos	\$ 78,812	\$ 62,234
Inversiones	<u>2,147,390</u>	<u>3,011,778</u>
Total circulante	2,226,202	3,074,012



	2023	2022
Efectivo restringido a largo plazo (1) (2)	<u>72,420</u>	<u>72,407</u>
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 2,298,622</u>	<u>\$ 3,146,419</u>

- (1) La Entidad, a través de algunas subsidiarias, celebró un Fideicomiso con Nacional Financiera, S. N. C., con el objeto de fomentar el desarrollo de la micro, pequeña y mediana empresa, mediante la operación de un sistema de otorgamiento de apoyos financieros a los proveedores de la Entidad. Para estos fines se constituyó un patrimonio de reserva para pago por \$50,000, el cual sólo podrá ser utilizado en el caso de que exista un adeudo exigible e insoluto a cargo del fondo.
- (2) La Entidad debe mantener un saldo en efectivo restringido derivado de los contratos de ciertos préstamos de deuda a largo plazo (ver Nota 15).

7. Clientes

	2023	2022
Por venta de vivienda	\$ 669,740	\$ 611,880
Por arrendamiento de locales comerciales	40,575	33,980
Por venta de terrenos y locales comerciales	<u>28,177</u>	<u>35,321</u>
	738,492	681,181
Estimación para pérdidas crediticias esperadas	<u>(16,840)</u>	<u>(21,518)</u>
	<u>\$ 721,652</u>	<u>\$ 659,663</u>

Los clientes por venta de vivienda de acuerdo con la institución otorgante del crédito hipotecario son como sigue:

	2023	2022
Infonavit (incluye esquemas de Cofinanciamiento)	\$ 457,797	\$ 230,326
Banca comercial	131,545	271,208
Fovissste	58,369	85,678
Financiamiento ARA	<u>22,029</u>	<u>24,668</u>
	<u>\$ 669,740</u>	<u>\$ 611,880</u>

a. *Pérdida crediticia esperada para cuentas por cobrar a clientes*

La Entidad determina la provisión de deterioro como las pérdidas esperadas por toda la vida de las cuentas por cobrar a clientes, analizando información histórica de la cartera y calculando el porcentaje del saldo de los clientes hasta llegar a un nivel de deterioro, sin considerar los contratos con clientes con reserva de dominio, ya que dicho saldo está garantizado por el total de la vivienda lo que es equivalente al saldo total o valor de la vivienda.

La reserva se determina con base en un Modelo de Probabilidad de Incumplimiento, estableciendo una Evidencia Objetiva de Deterioro (EOD) de +90 días. Bajo el estándar de NIIF 9, se presupone que un activo financiero con más de 90 días de impago debe ser considerado como vencido o en incumplimiento.

El factor de la severidad de la pérdida (SP) ha sido determinado utilizando estimaciones publicadas por la CNBV para el sector de créditos de vivienda a la fecha de revelación. Estas estimaciones son asignadas dependiendo del valor que podría tener el crédito y se toman a consideración mediante diversos plazos expresados en meses. Por lo tanto, la severidad de la pérdida al 31 de diciembre de 2023 fue de 22% a 70% para venta de vivienda y del 45% a 55% para arrendamiento de locales comerciales dependiendo los días de vencimiento.



Movimientos en la estimación para cuentas de cobro dudoso

	2023	2022
Saldos al inicio del año	\$ 21,518	\$ 20,514
Movimientos del ejercicio	<u>(4,678)</u>	<u>1,004</u>
Saldos al final del año	<u>\$ 16,840</u>	<u>\$ 21,518</u>

La siguiente tabla muestra el movimiento de la pérdida crediticia esperada a lo largo de su vida y ha sido reconocida en las cuentas por cobrar con financiamiento ARA y arrendamiento de locales comerciales de acuerdo con el enfoque de la IFRS 9.

31/12/2023	Cuentas por cobrar - días vencidos						Total 27%
	No más de: 0%*	<30 9%	31 - 60 10%	61 - 90 7%	91 - 180 5%	>180 47%	
Tasa de la pérdida crediticia esperada							
Valor en libros bruto estimado en default	\$ 15,310	\$ 8,451	\$ 2,689	\$ 1,624	\$ 1,704	\$ 32,826	\$ 62,604
Vida de la pérdida crediticia esperada	\$ -	\$ 800	\$ 258	\$ 117	\$ 86	\$ 15,579	\$ 16,840

31/12/2022	Cuentas por cobrar - días vencidos						Total 37%
	No más de: 0%*	<30 10%	31 - 60 17%	61 - 90 22%	91 - 180 31%	>180 50%	
Tasa de la pérdida crediticia esperada							
Valor en libros bruto estimado en default	\$ 3,486	\$ 10,450	\$ 3,537	\$ 2,195	\$ 1,428	\$ 37,552	\$ 58,648
Vida de la pérdida crediticia esperada	\$ -	\$ 1,050	\$ 599	\$ 472	\$ 448	\$ 18,949	\$ 21,518

* Cuenta por cobrar con garantía

8. Inventarios inmobiliarios y terrenos para desarrollo

	2023	2022
Obras en proceso ⁽¹⁾	\$ 9,840,292	\$ 8,795,549
Terrenos en proceso de desarrollo	1,203,283	1,373,563
Almacén de materiales para construcción	391,549	360,964
Costo de préstamos	<u>158,604</u>	<u>113,210</u>
	11,593,728	10,643,286
Inventario de obra en proceso a largo plazo	2,073,743	1,923,243
Terrenos para desarrollo a largo plazo ⁽²⁾	<u>3,088,722</u>	<u>2,990,636</u>
	<u>5,162,465</u>	<u>4,913,879</u>
	<u>\$ 16,756,193</u>	<u>\$ 15,557,165</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la obra en proceso incluye un inventario de 3,758 y 3,674 viviendas terminadas, respectivamente.

(2) La Entidad tiene una garantía sobre la reserva territorial a largo plazo con un valor en libros de \$220,845 por contrato de garantía de pago oportuno con Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo descrito en la Nota 25 (a). Está en proceso de cancelación la parte correspondiente al Certificado bursátil ARA 21 X que se amortizó voluntaria y anticipadamente en 2023.

a. La Entidad sigue la política de localizar y adquirir terrenos cada año para la apertura de nuevos desarrollos, clasificando dentro del corto plazo los inventarios de los proyectos que actualmente se están desarrollando o que se estima se van a desarrollar en el ciclo de operaciones de la Entidad y a largo plazo aquellos terrenos por los cuales aún no existen planes para su desarrollo.



- b. La tasa de capitalización de los costos de préstamos se calcula con base a los gastos incurridos en las adquisiciones en obras y terrenos en proceso que se tienen como activos calificables y que aún no han finalizado.
- c. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se capitalizaron costos de préstamos en el saldo de inventarios por \$211,585 y \$145,058, respectivamente y fueron transferidos al costo \$166,190 y \$174,668, respectivamente.

9. Propiedades de inversión

	2023	2022
Edificio para arrendamiento	\$ 1,025,846	\$ 1,025,621
Depreciación acumulada	<u>(276,732)</u>	<u>(256,226)</u>
	749,114	769,395
Terrenos	275,870	275,870
Construcción en proceso	<u>27,316</u>	<u>20,298</u>
	<u>\$ 1,052,300</u>	<u>\$ 1,065,563</u>

Todas las propiedades de inversión de la Entidad se conservan bajo los intereses de dominio absoluto.

	2023	2022
Valor razonable de las propiedades de inversión	<u>\$ 3,072,819</u>	<u>\$ 2,932,489</u>

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el valor razonable de las propiedades de inversión se determinó por un valuador independiente, no relacionado con la Entidad y que cuentan con las credenciales necesarias para dichos fines. Las técnicas de medición utilizadas están basadas en datos observables mediante un estudio de mercado realizado de acuerdo a la ubicación de las propiedades de inversión. Los precios de venta utilizados en la valuación se obtuvieron de proyectos comparables, que corresponde a una jerarquía 2 de valor razonable.

La estimación del valor razonable de los inmuebles consideró que el mayor y mejor uso de las propiedades es su uso actual.

10. Otros activos

	2023	2022
Impuestos por recuperar, principalmente ISR	\$ 283,741	\$ 258,855
Anticipos a proveedores	235,902	208,072
Otras cuentas por cobrar	103,745	74,949
Depósitos en garantía	91,954	93,294
Pagos anticipados	<u>20,677</u>	<u>22,331</u>
	<u>\$ 736,019</u>	<u>\$ 657,501</u>



11. Negocios conjuntos

a. La participación en los negocios conjuntos que se reconoció en los estados financieros consolidados, son:

Negocio conjunto	% de participación	Valor contable de la participación		Participación en los resultados	
		2023	2022	2023	2022
Centro Regional las Américas, S. de R. L. (CRAS) (i) (ii) (iii)	50	\$ 170,628	\$ 115,154	\$ 72,248	\$ 104,349
Servicios Inmobiliarios Administrativo Américas, S. de R. L. de C. V. (SIAA) (i)	50	36,823	40,735	(761)	(794)
Fideicomiso No. CIB/2224 Ventura (i) (ii) (iii)	50	<u>132,521</u>	<u>138,669</u>	<u>(2,857)</u>	<u>4,579</u>
Participación de la Entidad en negocios conjuntos		<u>\$ 339,972</u>	<u>\$ 294,558</u>	<u>\$ 68,630</u>	<u>\$ 108,134</u>

- (i) La Entidad tiene acuerdos contractuales mediante los cuales las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos del negocio conjunto, el cual existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren la aprobación unánime de las partes que comparten el control.
- (ii) El objeto principal de estos negocios es la construcción, comercialización, arrendamiento y administración, de todo tipo de proyectos inmobiliarios incluyendo centros comerciales.
- (iii) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se han registrado eliminaciones contra los negocios conjuntos por la venta de terreno, intereses y prestación de servicios administrativos.

La información financiera relacionada con el negocio conjunto más significativo (CRAS) de la Entidad se resume a continuación:

	2023	2022
Activos circulantes	<u>\$ 344,686</u>	<u>\$ 312,061</u>
Activos no circulantes	<u>\$ 1,661,044</u>	<u>\$ 1,654,549</u>
Total activo	<u>\$ 2,005,730</u>	<u>\$ 1,966,610</u>
Pasivos circulantes	<u>\$ 329,588</u>	<u>\$ 358,289</u>
Pasivos no circulantes	<u>\$ 1,207,356</u>	<u>\$ 1,254,756</u>
Capital contable	<u>\$ 468,786</u>	<u>\$ 353,565</u>
Total pasivo más capital	<u>\$ 2,005,730</u>	<u>\$ 1,966,610</u>
Ingresos	<u>\$ 423,554</u>	<u>\$ 357,729</u>
Utilidad antes de impuestos	<u>\$ 175,836</u>	<u>\$ 246,890</u>
Utilidad del año	<u>\$ 117,221</u>	<u>\$ 182,990</u>
Valor en resultados de la participación de la Entidad en el negocio en conjunto más significativo	<u>\$ 72,248</u>	<u>\$ 104,349</u>



12. Inmuebles, maquinaria y equipo

La conciliación entre los valores en libros al inicio y al final del ejercicio 2023 y 2022, es como se muestra a continuación:

	Saldos al 1 de enero de 2022			Saldos al 31 de diciembre de 2022			Saldos al 31 de diciembre de 2023		
		Adiciones	Bajas		Adiciones	Bajas		Adiciones	Bajas
Inversión:									
Edificios	\$ 36,524	\$ -	\$ -	\$ 36,524	\$ -	\$ -	\$ 36,524		
Adaptaciones a oficinas arrendadas	77,794	1,061	-	78,855	87	-	78,942		
Unicentros y minicentros para arrendamiento	2,686	-	-	2,686	-	-	2,686		
Maquinaria y equipo	1,088,800	41,111	(1,449)	1,128,462	70,517	(96,396)	1,102,583		
Equipo de transporte	107,286	2,338	(10,093)	99,531	-	(17,569)	81,962		
Mobiliario y equipo de oficina	120,542	5,061	(1,399)	124,204	6,552	(822)	129,934		
Terreno	23,256	-	-	23,256	-	-	23,256		
Mejoras y adaptaciones en proceso	<u>6,620</u>	<u>2,320</u>	<u>-</u>	<u>8,940</u>	<u>11,600</u>	<u>-</u>	<u>20,540</u>		
Total de inversión	1,463,508	51,891	(12,941)	1,502,458	88,756	(114,787)	1,476,427		
Depreciación:									
Edificios	(13,175)	(650)	-	(13,825)	(596)	-	(14,421)		
Adaptaciones a oficinas arrendadas	(67,692)	(3,727)	-	(71,419)	(3,340)	-	(74,759)		
Maquinaria y equipo	(1,038,001)	(19,902)	1,449	(1,056,454)	(26,876)	96,396	(986,934)		
Equipo de transporte	(102,584)	(3,579)	9,703	(96,460)	(1,621)	17,440	(80,641)		
Mobiliario y equipo de oficina	<u>(108,920)</u>	<u>(5,148)</u>	<u>1,185</u>	<u>(112,883)</u>	<u>(5,022)</u>	<u>809</u>	<u>(117,096)</u>		
Total de depreciación acumulada	<u>(1,330,372)</u>	<u>(33,006)</u>	<u>12,337</u>	<u>(1,351,041)</u>	<u>(37,455)</u>	<u>114,645</u>	<u>(1,273,851)</u>		
Inversión neta	<u>\$ 133,136</u>	<u>\$ 18,885</u>	<u>\$ (604)</u>	<u>\$ 151,417</u>	<u>\$ 51,301</u>	<u>\$ (142)</u>	<u>\$ 202,576</u>		

13. Activos por derecho de uso

La Entidad arrienda diversos activos, incluyendo oficinas, maquinaria y equipo de transporte. El plazo de arrendamiento promedio es de hasta 4 años.

La Entidad tiene la opción de comprar cierto equipo por un monto nominal al final del periodo del arrendamiento. Las obligaciones de la Entidad están aseguradas por el título del arrendador a los activos arrendados en dichos arrendamientos.

	1 de enero de 2022			31 de diciembre de 2022			31 de diciembre de 2023		
		Adiciones	Bajas		Adiciones	Bajas		Adiciones	Bajas
Activos por derecho de uso:									
Oficinas	\$ 60,083	\$ -	\$ -	\$ 60,083	\$ 3,669	\$ (3,731)	\$ 60,021		
Maquinaria y equipo	3,745	49,352	-	53,097	108,243	-	161,340		
Vehículos	46,123	10,015	(8,908)	47,230	17,189	(3,780)	60,639		
Equipo de computo	<u>2,344</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,344</u>	<u>1,607</u>	<u>-</u>	<u>3,951</u>		
Costo total	112,295	59,367	(8,908)	162,754	130,708	(7,511)	285,951		
Depreciación acumulada:									
Oficinas	(7,006)	(12,451)	-	(19,457)	(13,433)	3,731	(29,159)		
Maquinaria y equipo	(715)	(1,298)	-	(2,013)	(9,835)	-	(11,848)		
Vehículos	(28,078)	(10,018)	8,908	(29,188)	(10,183)	3,321	(36,050)		
Equipo de computo	<u>(586)</u>	<u>(781)</u>	<u>-</u>	<u>(1,367)</u>	<u>(1,175)</u>	<u>-</u>	<u>(2,542)</u>		
Depreciación acumulada	<u>(36,385)</u>	<u>(24,548)</u>	<u>8,908</u>	<u>(52,025)</u>	<u>(34,626)</u>	<u>7,052</u>	<u>(79,599)</u>		
Total	<u>\$ 75,910</u>	<u>\$ 34,819</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 110,729</u>	<u>\$ 96,082</u>	<u>\$ (459)</u>	<u>\$ 206,352</u>		



a. *Costos y gastos reconocidos en el estado de resultados por arrendamientos de corto plazo y bajo valor como arrendatario*

	Al 31 de diciembre 2023	Al 31 de diciembre 2022
Maquinaria y equipo	\$ 70,078	\$ 70,905
Equipo de cómputo e impresión	<u>6,568</u>	<u>7,163</u>
Total	<u>\$ 76,646</u>	<u>\$ 78,068</u>

14. Pasivos por arrendamiento

a. *Movimiento de pasivos por arrendamiento*

	1 de enero de 2023	Altas	Bajas	Intereses	Pagos	31 de diciembre de 2023
Pasivos por arrendamiento	\$ <u>104,662</u>	\$ <u>130,708</u>	\$ <u>(459)</u>	\$ <u>(12,363)</u>	\$ <u>(38,173)</u>	\$ <u>184,375</u>
	1 de enero de 2022	Altas	Bajas	Intereses	Pagos	31 de diciembre de 2022
Pasivos por arrendamiento	\$ <u>69,285</u>	\$ <u>59,367</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>(2,834)</u>	\$ <u>(21,156)</u>	\$ <u>104,662</u>

b. *Análisis de vencimiento de los pasivos por arrendamiento*

Pasivos por arrendamiento	
Corto plazo	\$ 76,435
Hasta dos años	46,177
Hasta tres años	41,908
Más de tres años	<u>19,855</u>
	<u>\$ 184,375</u>

La Entidad no enfrenta un riesgo de liquidez significativo respecto a sus pasivos por arrendamiento. Los pasivos por arrendamiento se monitorean a través de la Tesorería de la Entidad.

15. Deuda

A costo amortizado	2023	2022
Préstamo simple con Banco del Bajío, S.A., contratado el 15 de diciembre de 2022 por la cantidad de \$300,000, el cual devenga intereses mensualmente a la TIE 28 días más 2.00 puntos porcentuales y amortizaciones trimestrales con vencimiento el 19 de diciembre de 2025 (tasa efectiva de interés del 13.50% y 12.76% al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente)	\$ 200,000	\$ 300,000



A costo amortizado	2023	2022
(1) Préstamo simple con garantía de derechos al cobro con Banco Mercantil del Norte, S. A., contratado el 25 de junio de 2018 hasta por la cantidad de \$170,000, el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 2.75 puntos porcentuales en etapa de construcción y disminuirá a 2.50 puntos porcentuales en etapa de operación; si cumple con ciertas condiciones, con vencimiento el 14 de junio de 2035 (tasa efectiva de interés del 14.25% y 13.51% al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente).	118,848	124,650
(1) Préstamo simple con garantía de derechos al cobro con Banco Mercantil del Norte, S. A., refinanciado el 7 de septiembre de 2015 por la cantidad de \$148,180 y el 12 de agosto celebró convenio modificadorio por proroga, el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 2.50 puntos porcentuales, con vencimiento el 14 de agosto de 2029 (tasa efectiva de interés del 14.00% y 13.26% al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente).	106,972	114,473
(1) Préstamo simple con Scotiabank Inverlat, S.A., contratado el 29 de diciembre de 2022 por \$90,000 mediante seis disposiciones realizadas en 2022 por \$19,497, \$8,688, \$9,263, \$23,856, \$3,720 y \$24,976 las cuales devengan intereses mensualmente a la TIIE 28 días máxima del 7%, 7%, 7%, 8%, 8% y 9%, respectivamente más 4.30%, 4.86%, 5.02%, 4.67%, 4.77% y 3.68% puntos porcentuales, respectivamente. El principal y los intereses son pagaderos mensualmente sobre saldos insolutos, todas las disposiciones con vencimientos el 15 de enero de 2027 (tasa efectiva de interés de 11.30%, 11.86%, 12.02%, 12.67%, 12.77% y 12.68%, respectivamente al 31 de diciembre de 2023 y 2022)	85,637	90,000
(1) Préstamo simple con garantía de derechos al cobro con Banco Mercantil del Norte, S. A., contratado el 14 de mayo de 2016 por la cantidad de \$100,000 el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 2.50 puntos porcentuales, con vencimiento el 14 de mayo de 2031 (tasa efectiva de interés del 14.00% y 13.26% al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente).	61,983	68,190
(1) Préstamo simple con garantía de derechos de copropiedad y cobro con Scotiabank Inverlat, S. A., contratado el 16 de marzo de 2012, por \$80,750. El 15 de diciembre de 2018 se firmó contrato modificadorio por la cantidad \$57,679 para ampliar la vigencia y modificar el margen de la tasa. El 29 de diciembre de 2022 se firmó contrato modificadorio para ampliar la vigencia al 16 de diciembre de 2026. El contrato devenga intereses mensualmente a una tasa TIIE 28 días más 2.50 puntos porcentuales (tasa efectiva de interés del 14.00% y 13.26% al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente).	<u>28,404</u>	<u>37,872</u>
	601,844	735,185
Menos - Comisiones para la obtención de préstamos	<u>(1,161)</u>	<u>(1,740)</u>
	600,683	733,445
Menos -Porción circulante de la deuda a largo plazo	<u>(174,868)</u>	<u>(167,289)</u>
Deuda a largo plazo	<u>\$ 425,815</u>	<u>\$ 566,156</u>



- (1) Derivado del contrato de los préstamos con garantía de derechos de copropiedad y cobro con Banco Mercantil del Norte, S. A. y Scotiabank Inverlat, S. A., se debe mantener un saldo en efectivo restringido por un monto equivalente, de hasta seis amortizaciones del principal e intereses. Dicho monto asciende a \$24,420 y \$22,407 al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente.

Los vencimientos de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2023 son:

2025	\$	109,416
2026		49,304
2027		104,843
2028 o más		<u>162,252</u>
	\$	<u>425,815</u>

a. **Resumen de acuerdos de préstamos**

Los contratos de los préstamos de instituciones financieras contienen cláusulas restrictivas, las cuales obligan a la Entidad, entre otras cosas, a mantener ciertas razones financieras y a cumplir con otras obligaciones de hacer y no hacer, durante la vigencia de estos. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Entidad ha cumplido dichas restricciones y obligaciones.

La deuda a corto y largo plazo de la Entidad se registra a su costo amortizado y, consiste en deuda que genera intereses a tasas variables que están relacionadas a indicadores de mercado, el valor razonable no difiere de su valor en libros debido a que los valores observados en el mercado son muy similares a los registrados. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el valor razonable de la deuda total incluyendo certificados bursátiles es de \$2,336,888 y \$2,274,232, respectivamente.

b. **Conciliación de las obligaciones derivadas de las actividades de financiamiento**

	1 de enero de 2023	Flujo de efectivo por Financiamiento	Flujo de efectivo pagado por financiamiento	Costo por préstamos (Comisiones)	Costo por préstamos (amortización)	31 de diciembre de 2023
Préstamos bancarios	\$ 733,445	\$ -	\$ (133,339)	\$ -	\$ 577	\$ 600,683
Certificados bursátiles (1)	<u>1,482,156</u>	<u>1,200,000</u>	<u>(1,000,000)</u>	<u>(15,757)</u>	<u>12,237</u>	<u>1,678,636</u>
	<u>\$ 2,215,601</u>	<u>\$ 1,200,000</u>	<u>\$ (1,133,339)</u>	<u>\$ (15,757)</u>	<u>\$ 12,814</u>	<u>\$ 2,279,319</u>
	1 de enero de 2022	Flujo de efectivo por Financiamiento	Flujo de efectivo pagado por financiamiento	Costo por préstamos (Comisiones)	Costo por préstamos (amortización)	31 de diciembre de 2022
Préstamos bancarios	\$ 505,319	\$ 390,000	\$ (160,849)	\$ (1,740)	\$ 715	\$ 733,445
Certificados bursátiles (1)	<u>1,474,512</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,644</u>	<u>1,482,156</u>
	<u>\$ 1,979,831</u>	<u>\$ 390,000</u>	<u>\$ (160,849)</u>	<u>\$ (1,740)</u>	<u>\$ 8,359</u>	<u>\$ 2,215,601</u>

- (1) Saldo neto de gastos de colocación por \$21,364 y \$17,844 al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente. Ver Nota 16.



16. Certificados bursátiles

- a. El 29 de noviembre de 2023, ARA llevó a cabo la emisión de certificados bursátiles quirografarios sustentables con la clave de pizarra “ARA 23X”, por un monto de \$1,200 millones a un plazo de tres años y con una tasa de interés bruto anual de la TIE de hasta 28 días más 1.70%.
- b. El 29 de noviembre se realizó la amortización voluntaria anticipada de los certificados bursátiles identificados con clave de pizarra “ARA21X”, por un monto de \$1,000 millones. Derivado de esta amortización la garantía de carácter irrevocable e incondicional, para el pago oportuno a los Tenedores otorgada por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, la parte correspondiente a esta emisión está en proceso de cancelación.
- c. Por otro parte, sigue vigente la emisión “ARA21 2X” por \$500 millones a un plazo de 7 años a una tasa de interés bruto anual de 9.63% tomando como referencia la Tasa M Bono 7.33% en la fecha de cierre de libro más una sobretasa de 2.30%. Esta emisión continua con la parte proporcional de la garantía, de carácter irrevocable e incondicional, para el pago oportuno a los Tenedores otorgada por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo. Ver Nota 25 (a).

	2023	2022
Certificados Bursátiles	\$ 1,700,000	\$ 1,500,000
Gastos de colocación	<u>(21,364)</u>	<u>(17,844)</u>
Deuda a largo plazo ⁽¹⁾	<u>\$ 1,678,636</u>	<u>\$ 1,482,156</u>

⁽¹⁾ El vencimiento contractual de los certificados bursátiles a largo plazo es como sigue:

Hasta 3 años	\$ 1,243,382
Hasta 5 años	123,741
Más de 5 años	<u>311,513</u>
	<u>\$ 1,678,636</u>

17. Impuestos y otros pasivos

	2023	2022
Fondos retenidos en garantía	\$ 404,858	\$ 366,407
Pasivos acumulados	183,262	155,304
Impuestos, principalmente ISR	145,327	134,921
Beneficios directos a empleados	27,224	42,888
Intereses por pagar	<u>12,381</u>	<u>17,653</u>
	<u>\$ 773,052</u>	<u>\$ 717,173</u>

18. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2023 y 2022 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

- a. Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	2023	2022
ISR:		
Causado	\$ 88,342	\$ 119,720
Diferido	<u>224,096</u>	<u>190,059</u>
	<u>\$ 312,438</u>	<u>\$ 309,779</u>



La tasa efectiva del ISR al 31 de diciembre de 2023 y 2022 difiere de la tasa legal, debido principalmente a ciertas diferencias permanentes como gastos no deducibles, efectos de la inflación como se muestra a continuación:

	2023	2022
	%	%
Tasa legal	30	30
(Menos) más efecto de diferencias permanentes:		
Efecto de la inflación	(2.4)	(2.4)
Gastos no deducibles	0.4	0.9
3 % acumulación de terrenos	<u>4.0</u>	<u>3.9</u>
Tasa efectiva	<u><u>32.0</u></u>	<u><u>32.4</u></u>

b. Los principales conceptos que originan el saldo de los impuestos a la utilidad diferidos son:

	2023	2022
Activo:		
Propiedades de inversión	\$ 109,157	\$ 101,974
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	105,068	95,038
Anticipos de clientes	23,155	27,913
Inmuebles, maquinaria y equipo	4,849	7,389
Estimación para pérdidas crediticias esperadas	4,714	5,924
Pasivo por obligaciones laborales	10,322	5,815
Otros, neto	<u>295</u>	<u>9,216</u>
Activo por impuesto diferido	<u><u>\$ 257,560</u></u>	<u><u>\$ 253,269</u></u>
Pasivo:		
Inventarios y terrenos para desarrollo a largo plazo	\$ (3,664,218)	\$ (3,433,041)
Otros, neto	<u>(4,380)</u>	<u>(7,170)</u>
Pasivo por impuesto diferido	<u><u>\$ (3,668,598)</u></u>	<u><u>\$ (3,440,211)</u></u>

c. Los beneficios de las pérdidas fiscales pendientes de amortizar por los que ya se ha reconocido parcialmente el activo por ISR diferido, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2023 se muestran a continuación:

Año de vencimiento	Pérdidas amortizables
2024	\$ 14,930
2025	3,365
2027	10,503
2028	58,286
2029	41,581
2030	31,244
2031	38,033
2032	48,214
2033	<u>104,073</u>
	<u><u>\$ 350,229</u></u>



19. Beneficios a empleados

La Entidad patrocina planes por beneficios definidos financiados para empleados calificables. Los planes por beneficios definidos se administran por un fondo legalmente independiente de la Entidad.

La Entidad administra un plan que cubre también primas de antigüedad, que consisten en un pago único de 12 días por cada año trabajado con base al último sueldo, limitado al doble del salario mínimo establecido por ley. El pasivo relativo y el costo anual de beneficios se calculan por actuario independiente conforme a las bases definidas en los planes, utilizando el método de crédito unitario proyectado.

La Entidad administra planes de beneficios definidos para los empleados que califican. Conforme a estos planes, los empleados tienen derecho a beneficios al retiro del promedio del salario neto de los últimos 12 meses al cumplir la edad de retiro de 65 años y al menos 10 años de servicio en la empresa. No se otorgan otros beneficios posteriores al retiro.

Las valuaciones actuariales más recientes de los activos del plan y del valor presente de la obligación por beneficios definidos fueron realizadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 por actuarios independientes, Miembros del Instituto de Actuarios de México.

El valor presente de la obligación por beneficios definidos y el costo laboral del servicio actual y el costo de servicios pasados fueron calculados utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Los supuestos principales usados para propósitos de las valuaciones actuariales son las siguientes:

	2023	2022
	%	%
Tasa de descuento	10.8	11.1
Tasa de rendimiento de activos	10.8	11.1
Tasa esperada de incremento salarial	5.0	5.0
Antigüedad promedio	10.2	9.7

Los importes reconocidos en los resultados de estos planes de beneficios definidos son:

	2023	2022
Costo del servicio:		
Costo laboral del servicio actual	\$ 5,200	\$ 6,400
Gasto por interés neto	1,690	1,780
Costo de servicios pasados y pérdidas por liquidaciones	<u>563</u>	<u>407</u>
Partidas del costo por beneficios definidos en resultados	<u>\$ 7,453</u>	<u>\$ 8,587</u>

El costo del servicio actual del año se incluye en el gasto de beneficios a empleados en el estado de resultados.

La remediación del pasivo por beneficios definidos neto se incluye en los otros resultados integrales.

El importe incluido en los estados de posición financiera que surge de la obligación de la Entidad respecto a sus planes de beneficios definidos es el siguiente:

	2023	2022
Valor presente de la obligación por beneficios definidos fondeados	\$ (76,329)	\$ (61,938)
Valor razonable de los activos del plan	<u>41,924</u>	<u>42,553</u>
Pasivo neto generado por la obligación por beneficios definidos	<u>\$ (34,405)</u>	<u>\$ (19,385)</u>



Análisis de sensibilidad tasa de descuento

Las hipótesis actuariales significativas para la determinación de la obligación definida son la tasa de descuento, el incremento salarial esperado y la mortalidad. Los análisis de sensibilidad que a continuación se presentan se determinaron en base a los cambios razonablemente posibles de los respectivos supuestos ocurridos al final del periodo que se informa, mientras todas las demás hipótesis se mantienen constantes.

Si la tasa de descuento es de 100 puntos base más alta (más baja), la obligación por beneficio definido disminuiría en \$5,413 y aumentaría a \$5,829, respectivamente.

El análisis de sensibilidad que se presentó anteriormente puede no ser representativo de la variación real de la obligación por beneficio definido, ya que es poco probable que el cambio en las hipótesis se produciría en forma aislada de uno a otra ya que algunos de los supuestos que se puede correlacionar.

Por otra parte, al presentar el análisis de sensibilidad anterior, el valor presente de las obligaciones por beneficios definidas se calcula utilizando el método de crédito unitario proyectado a finales del periodo del que se reporta, el cual es el mismo que el que se aplicó en el cálculo del pasivo por obligaciones definidas reconocidas en el estado consolidado de posición financiera. No hubo cambios en los métodos e hipótesis utilizados en la preparación del análisis de sensibilidad de años anteriores.

20. Administración de riesgo

a. *Políticas contables significativas*

Los detalles de las políticas contables y métodos adoptados (incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos) para cada clase de activo financiero e instrumentos de capital se revelan en la Nota 3.

b. *Categorías de instrumentos financieros y políticas de administración de riesgos*

Las principales categorías de los instrumentos financieros son:

	2023		2022
Efectivo y equivalentes de efectivo (i)	\$ 2,226,202	\$	3,074,012
Efectivo restringido (i)	72,420		72,407
	2023		2022
Instrumentos financieros por cobrar:			
Clientes - Neto (i)	\$ 721,652	\$	659,663
Cuentas por cobrar a negocios conjuntos (i)	43,800		27,281
Instrumentos financieros derivados (iii)	531		4,997
Pasivos financieros a costo amortizado:			
Proveedores (ii)	\$ 663,420	\$	791,196
Deuda bancaria (ii) (iii)	600,683		733,445
Pasivo por arrendamiento (ii) (iii)	184,375		104,662
Certificados bursátiles (ii) (iii)	1,678,636		1,482,156

Los activos y pasivos de la Entidad están expuestos a diversos riesgos económicos que incluyen:

- (i) Riesgo de crédito
- (ii) Riesgo de liquidez, y
- (iii) Riesgos financieros de mercado (tasa de interés).



La Entidad busca minimizar los efectos negativos potenciales de los riesgos antes mencionados en su desempeño financiero a través de diferentes estrategias, las cuales se describen a continuación:

c. **Administración del riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que las contrapartes incumplan sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida para la Entidad. En el caso de la Entidad, el principal riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y de las cuentas por cobrar a clientes. Respecto al efectivo y equivalentes de efectivo, la Entidad tiene como política únicamente llevar a cabo transacciones con instituciones de reconocida reputación y alta calidad crediticia. Respecto a las cuentas por cobrar, la Entidad tiene políticas de crédito que le permiten manejar adecuadamente el riesgo de crédito (ver Nota 7).

d. **Administración del riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez se refiere al riesgo de que la Entidad encuentre dificultad para cubrir sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que son cubiertos a través de la entrega de efectivo u otro activo financiero. La Entidad administra el riesgo de liquidez a través del establecimiento de políticas apropiadas para el seguimiento del capital de trabajo, lo que permite que la gerencia pueda administrar los requerimientos de financiamiento. Los excedentes de efectivo son invertidos en papel gubernamental y papel bancario siempre y cuando se cumplan ciertos requerimientos de riesgo y retorno sobre la inversión principalmente. El 100% de dichos excedentes es regularmente invertido a un plazo menor a 30 días.

La Entidad tiene vigilancia continua de flujos de efectivo proyectados y reales, y cuenta con opciones de factoraje financiero y líneas de crédito para capital de trabajo.

Adicionalmente, la Entidad controla el flujo de efectivo asignado a las líneas de negocio con el fin de optimizar la recuperación de la inversión, manteniendo un balance entre la venta y el programa de construcción.

Los vencimientos de la deuda a largo plazo se presentan en la Nota 15 y 16.

Las tablas han sido diseñadas con base en los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha más reciente en la cual la Entidad deberá hacer pagos. Las tablas incluyen tanto los flujos de efectivo de intereses proyectados como de capital. En la medida en que los intereses sean a tasa variable, el importe no descontado se deriva de las curvas en la tasa de interés al final del periodo sobre el que se informa. El vencimiento contractual se basa en la fecha mínima en la cual la Entidad deberá hacer el pago:

Al 31 de diciembre de 2023	Corto plazo	Hasta 3 años	Más de 3 años	Total
Proveedores	\$ 663,420	\$ -	\$ -	\$ 663,420
Certificados bursátiles	-	1,243,382	435,254	1,678,636
Deuda Bancaria	174,868	158,720	267,095	600,683
Pasivos por arrendamiento	76,435	88,085	19,855	184,375
Otros pasivos (i)	<u>543,582</u>	<u>244,153</u>	<u>167,978</u>	<u>955,713</u>
	<u>\$ 1,458,305</u>	<u>\$ 1,734,340</u>	<u>\$ 890,182</u>	<u>\$ 4,082,827</u>
Al 31 de diciembre de 2022	Corto plazo	Hasta 3 años	Más de 3 años	Total
Proveedores	\$ 791,196	\$ -	\$ -	\$ 791,196
Certificados bursátiles	-	985,661	496,495	1,482,156
Deuda Bancaria	167,289	249,755	316,401	733,445
Pasivos por arrendamiento	42,803	55,158	6,701	104,662
Otros pasivos (i)	<u>482,514</u>	<u>192,210</u>	<u>153,524</u>	<u>828,248</u>
	<u>\$ 1,483,802</u>	<u>\$ 1,482,784</u>	<u>\$ 973,121</u>	<u>\$ 3,939,707</u>



- (i) Incluyen intereses proyectados no devengados de los certificados bursátiles, deuda bancaria y arrendamientos, calculados de acuerdo con las tasas de interés para cada uno de los créditos, según se indica en las Notas 15 y 16 las tasas de interés tienen como base la TIIIE más un margen adicional entre 1.70 a 5.02 puntos porcentuales y para contratos por arrendamientos TIIIE más 3.00 y 3.10 puntos porcentuales.

e. **Administración del riesgo de capital**

La Entidad administra su capital para asegurar que las entidades en la Entidad estarán en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. La estrategia general de la Entidad no ha sido modificada en comparación con 2022.

El índice de endeudamiento consiste en la deuda neta (los préstamos como se detalla en las Notas 15 y 16 y contratos por arrendamiento revelados en la Nota 14 después de deducir los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo) y el capital de la Entidad (compuesto por capital social emitido, reservas y utilidades acumuladas como se revela en la Nota 21).

La Entidad no está sujeta a requerimiento alguno impuesto externamente para la administración de su capital. El Consejo de administración de la Entidad revisa la estructura de capital de la Entidad sobre una base trimestral. Como parte de esta revisión, el Consejo considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital. La Entidad tiene un índice de endeudamiento determinado como la proporción de la deuda neta y el capital.

- **Índice de endeudamiento**

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

	2023	2022
Deuda (i)	\$ 2,463,694	\$ 2,320,263
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	<u>2,298,622</u>	<u>3,146,419</u>
Deuda neta	<u>\$ 165,072</u>	<u>\$ (826,156)</u>
Capital contable consolidado (ii)	<u>\$ 14,874,976</u>	<u>\$ 14,475,678</u>
Índice de deuda neta a capital contable consolidado	<u>1.11%</u>	<u>(5.71%)</u>

- (i) La deuda se define como préstamos bancarios, créditos bursátiles y contratos por arrendamiento como se describen en las Notas 14, 15 y 16.
- (ii) El capital contable incluye todas las reservas y el capital social de la Entidad que son administrados como capital.

f. **Riesgo financiero de mercado**

Las actividades de la Entidad la exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en tasas de interés y de tipo de cambio.

Administración de riesgo de la tasa de interés - La Entidad se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés, debido a que tiene contratada deuda a tasa variable (TIIIE). Con el fin de mitigar este probable riesgo, la Entidad tiene la política de contratar Swaps o Caps los cuales protegen los movimientos de la tasa de referencia TIIIE.



Contratos de swap y cap de tasa de interés

De acuerdo con los contratos de swap y cap de tasa de interés, la Entidad acuerda intercambiar la diferencia entre los importes de la tasa de interés fija y variable calculados sobre los importes de capital nocional acordado. Dichos contratos le permiten a la Entidad mitigar el riesgo de cambio en tasas de interés sobre el valor razonable de deuda emitida a interés fijo y las exposiciones al flujo de efectivo sobre deuda emitida a tasa de interés variable.

El valor razonable de swaps de tasa de interés al final del periodo sobre el que se informa se determina descontando los flujos de efectivo futuros utilizando las curvas al final del periodo sobre el que se informa y el riesgo de crédito inherente en el contrato, lo cual se detalla más adelante. La tasa de interés promedio se basa en los saldos vigentes al final del periodo sobre el que se informa.

Dado que los términos críticos de los contratos de swap y cap de tasas de interés y sus correspondientes partidas cubiertas son los mismos, la Entidad realiza una evaluación cualitativa de la efectividad y se espera que el valor de los contratos de swap de tasas de interés y el valor de las correspondientes partidas cubiertas sistemáticamente cambio en dirección opuesta en respuesta a movimientos en las tasas de interés subyacentes. La principal fuente de ineficacia de la cobertura en estas relaciones de cobertura es el efecto de la contraparte y el riesgo crediticio de la propia Entidad sobre el valor razonable de los contratos de swap de tasas de interés, que no se refleja en el valor razonable de la partida cubierta atribuible al cambio en Tasas de interés. Ninguna otra fuente de ineficacia surgió de estas relaciones de cobertura.

Las siguientes tablas detallan los importes del capital nocional y los términos restantes de los contratos swap y cap de tasa de interés vigentes al final del periodo sobre el que se informa.

Instrumentos de cobertura Swap	Tasa de interés fija contratada 2023 y 2022 %	Valor nocional del capital		Valor razonable	
		2023	2022	2023	2022
PDCC- Banorte ^(a)	7.4300	\$ 86,469	\$ 86,469	\$ 1,330	\$ 2,764
CSM- Banorte ^(b)	8.0350	-	175,000	-	2,615
		<u>\$ 86,469</u>	<u>\$ 261,469</u>	<u>\$ 1,330</u>	<u>\$ 5,379</u>

- a) El 2 de agosto de 2019 la Entidad contrató un SWAP sobre un nocional inicial por \$86,469 con vencimiento el 15 de julio de 2024 pactando una tasa fija de 7.4300%, sin sobretasa. El crédito para el cual se contrató tiene un saldo al 31 de diciembre de 2023 por \$61,983 y devenga intereses a una tasa THIE más 2.5 puntos porcentuales.
- b) El 20 de julio de 2018, la Entidad contrató un SWAP de tasa de interés sobre un nocional inicial de \$175,000 con vencimiento el 14 de julio de 2023 a una tasa fija del 8.035% mensual, sin sobre tasa.

Instrumentos de cobertura Cap	THIE máxima 2023 y 2022 %	Spread más porcentaje de prima pactado 2023 y 2022 %	Valor nocional del capital		Valor de la prima	
			2023	2022	2023	2022
OEA- Scotiabank ^(c)	7.00	4.30	\$ 19,497	\$ 19,497	\$ (171)	\$ (86)
OEA- Scotiabank ^(d)	7.00	4.86	8,688	8,688	(100)	(50)



Instrumentos de cobertura	TIE máxima 2023 y 2022 %	Spread más porcentaje de prima pactado 2023 y 2022 %	Valor nominal del capital		Valor de la prima		
			Cap	2023	2022	2023	2022
OEA- Scotiabank ^(e)	7.00	5.02	9,263	9,263	(114)	(57)	
OEA- Scotiabank ^(f)	8.00	4.67	23,856	23,856	(243)	(111)	
OEA- Scotiabank ^(g)	8.00	4.77	3,720	3,720	(42)	(21)	
OEA- Scotiabank ^(h)	9.00	3.68	<u>24,976</u>	<u>24,976</u>	<u>(129)</u>	<u>(57)</u>	
			<u>\$ 90,000</u>	<u>\$ 90,000</u>	<u>\$ (799)</u>	<u>\$ (382)</u>	

- c) El 27 de enero de 2022 se contrató un CAP con Scotiabank por un nominal de \$19,497, a una tasa máxima del 7%, financiados durante la vida de contrato del préstamo con vencimiento el 15 de enero de 2027.
- d) El 16 de marzo de 2022 se contrató un CAP con Scotiabank por un nominal de \$8,688, a una tasa máxima del 7%, financiados durante la vida de contrato del préstamo con vencimiento el 15 de enero de 2027.
- e) El 18 de abril de 2022 se contrató un CAP con Scotiabank por un nominal de \$9,263, a una tasa máxima del 7%, financiados durante la vida de contrato del préstamo con vencimiento el 15 de enero de 2027.
- f) El 8 de junio de 2022 se contrató un CAP con Scotiabank por un nominal de \$23,856, a una tasa máxima del 8%, financiados durante la vida de contrato del préstamo con vencimiento el 15 de enero de 2027.
- g) El 21 de julio de 2022 se contrató un CAP con Scotiabank por un nominal de \$3,720, a una tasa máxima del 8%, financiados durante la vida de contrato del préstamo con vencimiento el 15 de enero de 2027.
- h) El 19 de octubre de 2022 se contrató un CAP con Scotiabank por un nominal de \$24,976, a una tasa máxima del 9%, financiados durante la vida de contrato del préstamo con vencimiento el 15 de enero de 2027.

Al 31 de diciembre de 2023 y de 2022, los efectos en resultados de los instrumentos financieros derivados correspondieron a una (pérdida) utilidad neta de \$4,466 y \$8,730, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el valor razonable total de dichos instrumentos financieros derivados es un activo de \$531 y \$4,997, respectivamente.

Dadas las características de contratación de los instrumentos financieros, la Entidad no requiere fuentes de liquidez.

Análisis de sensibilidad para las tasas de interés

Los siguientes análisis de sensibilidad han sido determinados con base en la exposición a las tasas de interés tanto para los instrumentos derivados como para los no derivados al final del periodo sobre el que se informa. Para los pasivos a tasa variable, se prepara un análisis suponiendo que el importe del pasivo vigente al final del periodo sobre el que se informa ha sido el pasivo vigente para todo el año. Al momento de informar internamente al personal clave de la administración sobre el riesgo en las tasas de interés, se utiliza un incremento o decremento de 50 puntos, lo cual representa la evaluación de la administración sobre el posible cambio razonable en las tasas de interés.



Si las tasas de interés hubieran estado 50 puntos por encima/por debajo y todas las otras variables permanecieran constantes:

El resultado del año que terminó el 31 de diciembre de 2023 disminuiría/aumentaría \$5,081 mientras que en 2022 hubiera disminuido/aumentado en \$3,589. Esto es principalmente atribuible a la exposición de la Entidad a las tasas de interés sobre sus préstamos a tasa variable.

La sensibilidad a las tasas de interés de la Entidad ha disminuido durante el año en curso debido principalmente a la reducción en la variable de instrumentos de deuda y el aumento de los swaps de tasas de interés para intercambiar deuda a tasa variable a fija.

Administración de riesgo cambiario - La Entidad mantiene inversiones en moneda extranjera principalmente a corto plazo como parte de la estrategia de diversificación, así como servir de soporte a las necesidades de la operación. Aun cuando la Entidad está expuesta a fluctuaciones en el tipo de cambio, estas son marginales debido a la proporción que guardan los activos y pasivos en moneda extranjera. La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es:

	2023	2022
Miles de dólares estadounidenses:		
Activos monetarios	6,412	7,244
Pasivos monetarios	<u>(1,632)</u>	<u>(2,159)</u>
Posición activa, neta	<u>4,780</u>	<u>5,085</u>
Equivalente en pesos	<u>\$ 80,878</u>	<u>\$ 99,006</u>

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

La Entidad se encuentra principalmente expuesta al dólar americano. Con base en el análisis de sensibilidad, la Entidad evaluó que a un incremento o disminución del 10% en el peso contra el dólar americano al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el equivalente en pesos incrementaría o disminuiría en \$8,088 y \$9,901, respectivamente. El análisis de sensibilidad incluye únicamente las partidas monetarias pendientes denominadas en moneda extranjera.

Las operaciones en moneda extranjera fueron como sigue:

	2023	2022
	(En miles de dólares estadounidenses)	
Renta de inmuebles	<u>794</u>	<u>762</u>

Los tipos de cambio vigentes a la fecha de los estados financieros y a la fecha de su emisión fueron como sigue:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	10 de abril de 2024
Dólar estadounidense	<u>\$ 16.92</u>	<u>\$ 19.47</u>	<u>\$ 16.48</u>

g. **Valor razonable de los instrumentos financieros**

El valor razonable de los instrumentos financieros presentados a continuación ha sido determinado por la Entidad usando la información disponible en el mercado u otras técnicas de valuación que requieren de juicio para desarrollar e interpretar las estimaciones de valores razonables, asimismo utiliza supuestos que se basan en las condiciones de mercado existentes a cada una de las fechas de los estados consolidados de posición financiera.



Consecuentemente, los montos estimados que se presentan no necesariamente son indicativos de los montos que la Entidad podría realizar en un intercambio de mercado actual. El uso de diferentes supuestos y/o métodos de estimación podrían tener un efecto material en los montos estimados de valor razonable.

Los instrumentos financieros que se miden luego del reconocimiento inicial al valor razonable son agrupados en los niveles que se muestran a continuación, que abarcan el grado al cual se observa el valor razonable.

Nivel 1, las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para pasivos o activos idénticos;

Nivel 2, las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de indicadores distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, pero que incluyen indicadores que son observables para un activo o pasivo, ya sea directamente a precios cotizados o indirectamente, es decir, derivados de estos precios; y

Nivel 3, las valuaciones del valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los indicadores para los activos o pasivos que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

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

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

	31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros				
Certificados bursátiles (nivel 1)				
(i)	\$ 1,678,636	\$ 1,684,295	\$ 1,482,156	\$ 1,480,537
Préstamos bancarios (nivel 2)	<u>600,683</u>	<u>652,593</u>	<u>733,445</u>	<u>793,695</u>
Total	<u>\$ 2,279,319</u>	<u>\$ 2,336,888</u>	<u>\$ 2,215,601</u>	<u>\$ 2,274,232</u>

- (i) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el valor en libros de los certificados bursátiles se presenta neto los gastos de colocación por \$21,364 y \$17,844.

21. Capital contable

- El capital social al 31 de diciembre de 2023 y 2022, está representado por 1,236,101,087 y 1,260,020,063 acciones ordinarias nominativas, respectivamente, sin expresión de valor nominal, serie única, de suscripción libre, íntegramente suscritas y pagadas.
- En la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas del 20 de abril de 2023 se propuso el decreto de un dividendo por \$200,000 contra la cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN), pagados el 9 de agosto de 2023.



- c. En la Asamblea General Extraordinaria Anual de Accionistas del 20 de abril de 2023, se aprobó la cancelación de 23,918,976 acciones representativas de la parte fija del capital social que fueron adquiridas con recursos del fondo de recompra de acciones propias, que equivalen a \$7,973 es decir, \$0.33 pesos por cada acción. En consecuencia, de lo anterior, también se efectuó la cancelación de la parte de la reserva para adquisición de acciones propias por \$78,113 contra las utilidades retenidas.
- d. En la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas del 21 de abril de 2022 se propuso el decreto de un dividendo por \$290,000 contra la cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN), pagados el 14 de julio de 2022.
- e. En la Asamblea General Extraordinaria Anual de Accionistas del 21 de abril de 2022, se aprobó la cancelación de 22,050,389 acciones representativas de la parte fija del capital social que fueron adquiridas con recursos del fondo de recompra de acciones propias, que equivalen a \$7,350 es decir, \$0.33 pesos por cada acción. En consecuencia, de lo anterior, también se efectuó la cancelación de la parte de la reserva para adquisición de acciones propias por \$52,217 contra las utilidades retenidas.
- f. Al 31 de diciembre de 2023, la Entidad tenía 13,475,534 acciones recompradas, las cuales estaban pendientes de colocarse a esa fecha. El valor de mercado de las acciones de la Entidad al 31 de diciembre de 2023 fue de \$3.67 por acción.
- g. Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. 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. 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, su importe asciende a \$212,937.
- h. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causara el ISR sobre dividendos 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. El capital de aportación y la utilidad fiscal consolidada son como sigue:

	2023	2022
Cuenta de capital de aportación	\$ 2,756,385	\$ 2,685,611
Cuenta de utilidad fiscal neta	<u>9,953,246</u>	<u>9,430,117</u>
	<u>\$ 12,709,631</u>	<u>\$ 12,115,728</u>

22. Transacciones con partes relacionadas

- a. La Entidad efectuó transacciones con negocios conjuntos durante el curso normal de sus operaciones, como sigue:

	2023	2022
Administración de desarrollos comerciales	\$ 19,949	\$ 21,848
Servicios administrativos	12,320	11,412
Comisiones por comercialización de locales	11,764	5,175

- b. La Entidad efectuó transacciones con otras partes relacionadas durante el curso normal de sus operaciones, como sigue:

	2023	2022
Ingresos:		
Directores, subdirectores y personal gerencial clave:		
Venta de viviendas	\$ 9,535	\$ 19,523



	2023	2022
Costos:		
Directores, subdirectores y personal gerencial clave:		
Beneficios directos	\$ 102,451	\$ 99,688
Miembros del consejo de administración y otras partes relacionadas:		
Honorarios por funciones propias de su actividad	\$ 639	\$ 1,020
Emolumentos	3,667	4,221
Arrendamiento de inmuebles	3,265	2,253
Asesoría	5,337	5,410

23. Información por actividades de negocio

La Entidad obtiene sus ingresos de contratos con clientes para la transferencia de bienes y servicios a lo largo del tiempo y en un momento dado en las siguientes líneas de productos principales:

	2023	2022
Provenientes de contratos con clientes (1)	\$ 6,563,993	\$ 6,782,183
Arrendamientos	<u>185,324</u>	<u>173,404</u>
	<u>\$ 6,749,317</u>	<u>\$ 6,955,587</u>

(1) Incluye principalmente ingresos provenientes de venta de vivienda por \$6,444,116 y \$6,624,355 en 2023 y 2022, respectivamente; además de venta de terrenos, servicios y otros por \$119,877 y \$157,828 al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente.

a. Ingresos de los principales productos y servicios

Los ingresos de las operaciones continuas de la Entidad provenientes de los principales productos y servicios son:

Segmentos	Al 31 de diciembre de 2023				
	Interés social	Tipo medio	Residencial	Otros	Total
Tipos de bienes o servicios:					
Venta de viviendas	\$ 1,987,250	\$ 2,512,356	\$ 1,940,423	\$ -	\$ 6,440,029
Otros proyectos inmobiliarios (1)	-	-	-	305,201	305,201
Intereses por venta de viviendas a plazos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,087</u>	<u>-</u>	<u>4,087</u>
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	<u>\$ 1,987,250</u>	<u>\$ 2,512,356</u>	<u>\$ 1,944,510</u>	<u>\$ 305,201</u>	<u>\$ 6,749,317</u>
Momento de reconocimiento del ingreso:					
Bienes transferidos en un punto en el tiempo	\$ 1,987,250	\$ 2,512,356	\$ 1,940,423	\$ 96,752	\$ 6,536,781
Servicios transferidos a lo largo del tiempo	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,087</u>	<u>208,449</u>	<u>212,536</u>
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	<u>\$ 1,987,250</u>	<u>\$ 2,512,356</u>	<u>\$ 1,944,510</u>	<u>\$ 305,201</u>	<u>\$ 6,749,317</u>



Segmentos	Al 31 de diciembre de 2022				
	Interés social	Tipo medio	Residencial	Otros	Total
Tipos de bienes o servicios:					
Venta de viviendas	\$ 2,214,060	\$ 2,295,512	\$ 2,102,556	\$ -	\$ 6,612,128
Otros proyectos inmobiliarios (1)	-	-	-	331,232	331,232
Intereses por venta de viviendas a plazos	-	-	12,227	-	12,227
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	\$ 2,214,060	\$ 2,295,512	\$ 2,114,783	\$ 331,232	\$ 6,955,587
Momento de reconocimiento del ingreso:					
Bienes transferidos en un punto en el tiempo	\$ 2,214,060	\$ 2,295,512	\$ 2,102,556	\$ 129,471	\$ 6,741,599
Servicios transferidos a lo largo del tiempo	-	-	12,227	201,761	213,988
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	\$ 2,214,060	\$ 2,295,512	\$ 2,114,783	\$ 331,232	\$ 6,955,587

(1) Incluye ingresos por rentas, venta de terrenos y locales comerciales y otros proyectos inmobiliarios

b. **Información geográfica**

Los ingresos por contratos con clientes y arrendamientos de centros y locales comerciales de la Entidad son realizados en su totalidad en México. Por ubicación geográfica, son los siguientes:

	2023	2022
Por zona geográfica:		
Estado de México e Hidalgo	\$ 1,911,223	\$ 1,796,867
Centro	1,094,163	1,357,772
Sur	1,088,617	884,934
Occidente	877,403	922,970
Oriente	680,873	734,771
Noroeste	462,611	646,073
Noreste	235,978	225,722
Guanajuato	93,248	55,246
Total ingresos provenientes de contratos con clientes de viviendas	6,444,116	6,624,355
Otros proyectos inmobiliarios	305,201	331,232
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	\$ 6,749,317	\$ 6,955,587

24. Gastos generales

A continuación, se muestran las principales partidas que integran los gastos generales (gastos de venta, administración y operación) al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	2023	2022
Sueldos, salarios y beneficios	\$ 328,745	\$ 309,975
Comisiones	265,090	257,787
Publicidad	170,880	173,817
Servicios	133,051	153,907
Honorarios y asesorías	52,719	89,006
Beneficios a empleados	44,398	66,969
Seguros	28,689	27,867
Depreciación y amortización	19,777	24,037
Arrendamientos	6,568	7,163
Otros, neto	8,635	1,012
Total	\$ 1,058,552	\$ 1,111,540



25. Compromisos

- a. Con fecha 19 de octubre de 2021 se firmó contrato de garantía de pago oportuno con Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, con el fin de otorgar una garantía irrevocable e incondicional de pago oportuno a la Emisora, en favor de los Tenedores de Certificados Bursátiles de la Emisión “ARA21 X” y “ARA21 2X”, a cambio Consorcio de Ingeniería Integral, S. A. de C. V. (CIISA) y Constructora ARA, S.A. de C.V. (CUARA) otorgan una contraprestación y ponen en garantía una reserva territorial a largo plazo de aproximadamente dos millones de superficie en metros cuadrados. Ver Notas 8 y 16. Derivado de la amortización voluntaria anticipada del Certificado Bursátil de la Emisión “ARA21 X” está en proceso de cancelación la parte correspondiente de dicha garantía.
- b. Consorcio de Ingeniería Integral, S. A. de C. V. (CIISA) celebró un contrato de fideicomiso traslativo de dominio y de administración el 18 de agosto de 2004 con una tienda departamental y Banco J.P. Morgan, S.A, Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, División Fiduciario, mediante el cual se transmite una parte del terreno las Américas a la tienda departamental, en el que se desarrolló el Centro Comercial las Américas.

Las obligaciones para CIISA o su afiliada Centro Regional las Américas, S, de R. L son entre otras, a) la obligación de llevar a cabo a su cargo y por su cuenta la construcción y mejoras del Centro Comercial (excepto la tienda departamental), su estacionamiento incluyendo el de la tienda departamental, de conformidad con el proyecto ejecutivo respectivo; b) y operar el Centro Comercial (excepto por el almacén de la tienda departamental).

- c. PDCC celebró un contrato denominado Framework Agreement en el que se establecen los lineamientos a seguir para llevar a cabo una coinversión en futuros proyectos de construcción y operación de centros comerciales.
- d. Mediante celebración de contrato de fideicomiso con el objeto de construir un desarrollo comercial en inmueble “Las Américas”, propiedad de OULC (fideicomitente "B"), la cual se obligó a transmitir a CI Banco, S. A. (fiduciario) dicho inmueble con todo lo que de hecho y derecho le corresponda. Por otro lado, Artha controladora III S. A. P. I. (fideicomitente "A") se obliga a aportar adicionalmente al patrimonio del fideicomiso la cantidad equivalente al valor del inmueble con llamadas de capital que sean requeridas para el proyecto.

El fideicomiso continuará en vigencia hasta el cumplimiento de todos los fines y tendrá una duración máxima de 50 años pudiéndose extender. Al 31 de diciembre de 2023 la participación de OULC y Artha Controladora es del 50% y 50%, respectivamente.

- e. La Entidad tiene litigios derivados del curso normal de sus operaciones los cuales en la opinión de la Entidad y sus asesores legales no afectaran en forma importante la situación financiera y el resultado de sus operaciones, por lo tanto, no ha creado una provisión para cubrir dichas contingencias.

26. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 10 de abril de 2024, por la L.C. Alicia Enríquez Pimentel, Directora General Adjunta de Administración y Finanzas de la Entidad y están sujetos a la aprobación de la asamblea ordinaria de accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

* * * * *

