



ConsorcioARA®

Hoy, más cerca
QUE NUNCA



INFORME ANUAL Y DE SUSTENTABILIDAD 2020

CONSORCIO ARA

Contenido

Perfil corporativo	2	Solidez financiera	26
Cifras sobresalientes	4	Integración, tecnología y cadena de valor	30
Reserva territorial	8	Sustentabilidad	32
Mensaje a nuestros inversionistas	10	Gobierno Corporativo	42
Sector vivienda en México	16	Consejo de Administración	46
Productos de vivienda	20	Equipo Directivo	47
Centros comerciales	23	Acerca de este Informe	48
		Índice GRI	49

44

Años de experiencia
y 24 años cotizando
en la BMV

372,000

Viviendas vendidas,
habitadas por
1,488,000 mexicanos

3

Segmentos:
Interés Social,
Tipo Medio y
Residencial

43

Desarrollos en
operación en
16 estados

6

Centros comerciales:
184,282 m² de área
bruta arrendable

20

Años de experiencia
en la edificación y
operación de
centros comerciales

32.0

Millones de m²
de reserva territorial
en 19 estados

15

Años consecutivos
con calificaciones de
riesgo crediticio
más altas del sector

14

Años reconocida como
Empresa Socialmente
Responsable y 4 años con
la certificación GPTW

Misión

Cumplir los objetivos de nuestros clientes, socios y accionistas a través de un equipo de colaboradores comprometidos en la construcción y comercialización de hogares sustentables y centros comerciales.

Visión

Ser la empresa líder en la construcción de hogares y centros comerciales que conforman comunidades sustentables a través de la innovación, calidad y confiabilidad.

Valores

Honestidad

Compromiso

Responsabilidad

Calidad

Perfil corporativo

Consortio ARA es una empresa con 44 años de experiencia en la industria mexicana de la construcción, dedicada a la edificación y comercialización de vivienda en tres segmentos: Interés Social, Tipo Medio y Residencial.

Algunos de los elementos que nos diferencian son nuestro portafolio diversificado de productos, una reserva territorial de gran calidad, nuestra sólida posición financiera y, de manera primordial, una gran pasión por lo que hacemos, lo que nos permite estar cada vez más cerca de nuestros clientes.

Casi un millón y medio de mexicanos habitan las 372,000 viviendas que Consortio ARA ha construido desde su creación. Nuestros desarrollos cuentan con altos estándares en infraestructura, equipamiento y urbanización, lo cual incrementa la plusvalía del patrimonio de las familias que

los habitan. Al cierre de 2020, la Empresa contaba con 43 desarrollos en 16 estados del país.

La importancia de lo que hacemos fue incluso más evidente en 2020, cuando ante las medidas de distanciamiento social, nuestra casa se convirtió al mismo tiempo en oficina, gimnasio, cine, salón de juegos, entre otros. Por eso, todos en Consortio ARA nos sentimos cada vez más orgullosos de lo que hacemos y de cómo lo hacemos.

Para complementar su oferta de valor, Consortio ARA opera una División de Centros Comerciales, que se encarga de construir y administrar dichos inmuebles. El área bruta arrendable consolidada que opera esta División sumó 184,282 m² al cierre de diciembre de 2020, dividida en seis plazas, cinco en el Estado de México y uno más en Veracruz, así como en unicentros y minicentros comerciales.

Privada las Flores, Quintana Roo,

Segmento: Tipo Medio



La industria de la construcción se distingue por ser intensiva en capital. Por eso es tan importante la estrategia de Consorcio ARA, que se enfoca en contar con una gestión disciplinada del negocio, finanzas sólidas y un nivel de apalancamiento manejable y prudente, además de un enfoque hacia la generación de flujo libre de efectivo para la firma.

En este sentido, a pesar del entorno complicado que se vivió en 2020, una de las entidades que miden nuestro riesgo crediticio, la agencia HR Ratings ratificó la calificación de "HR AA-", además de mejorar la perspectiva de "estable" a "positiva". A su vez, durante el mismo ejercicio tanto S&P Global Ratings como Moody's confirmaron nuestras calificaciones de "mxA+" y "A2.mx", respectivamente.

La acción ARA* cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) desde 1996, hace veinticuatro años. Además, desde 2017 la Empresa incursionó en el mercado de deuda con

la exitosa emisión de certificados bursátiles quirografarios de largo plazo.

Los colaboradores de Consorcio ARA conforman un gran equipo de trabajo; la Empresa retribuye su esfuerzo al ofrecerles un entorno laboral propicio para que desarrollen al máximo sus habilidades. Es por ello que nos da una gran satisfacción haber recibido la certificación de *Great Place To Work* por cuarto año consecutivo.

En reconocimiento al compromiso de Consorcio ARA hacia la sustentabilidad, el Centro Mexicano para la Filantropía le otorgó el distintivo como Empresa Socialmente Responsable por décimocuarta vez.

Cifras sobresalientes

G4-9

<i>Millones de pesos</i>	2020	2019
Ingresos	5,459.6	7,678.5
Unidades Vendidas	6,520	10,004
Precio Promedio (miles de pesos)	805.8	741.0
Utilidad Bruta	1,402.8	2,022.6
Utilidad de Operación	448.6	839.2
Ingresos financieros - neto	-84.8	-118.4
Utilidad Neta	383.0	706.1
EBITDA	655.4	1,070.9
Flujo Libre de Efectivo para la Firma	888.2	599.1
Margen Bruto	25.7%	26.3%
Margen de Operación	8.2%	10.9%
Margen Neto	7.0%	9.2%
Margen EBITDA	12.0%	13.9%
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,100.7	2,946.1
Activo Circulante	15,016.5	15,682.7
Activo Total	20,698.0	20,884.6
Pasivo Circulante	2,720.8	2,340.6
Pasivo Total	6,900.8	7,391.9
Utilidades Acumuladas	12,765.1	12,557.4
Capital Contable	13,797.1	13,492.7
Capital de Trabajo Neto	14,782.3	14,766.6
Deuda con Costo	2,211.2	2,649.3
Deuda Neta	-889.5	-296.8

Razones de apalancamiento (veces)

	2020	2019	
Deuda con Costo	a Capital Contable	0.16	0.20
	a Activo Total	0.11	0.13
	a EBITDA (12m)	3.37	2.47
Deuda Neta a EBITDA (12m)	-1.36	-0.28	
Deuda Neta a Capital Contable	-0.06	-0.02	
Cobertura de Intereses	2.81	3.49	
Cobertura de Intereses Netos	8.45	10.30	
Activo Circulante menos Inventarios a Pasivo Circulante	1.59	1.70	
Pasivo Total a Capital Contable	0.50	0.55	

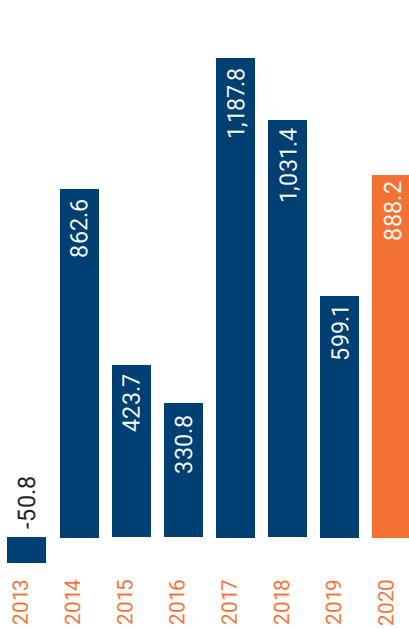
Colinas de San José II, Estado de México,

Segmento: Residencial

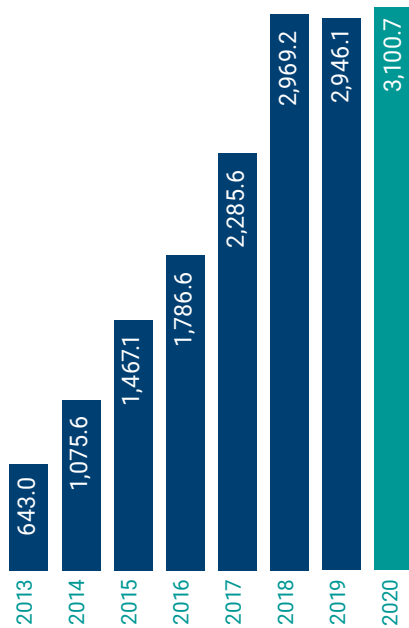


Millones de pesos

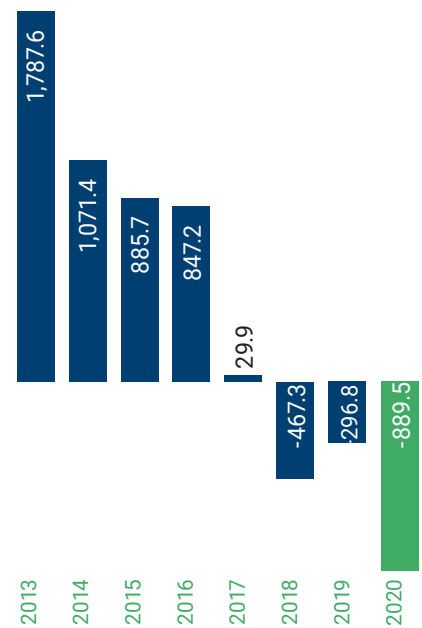
Flujo Libre de Efectivo para la Firma



Efectivo y Equivalentes de Efectivo



Deuda Neta

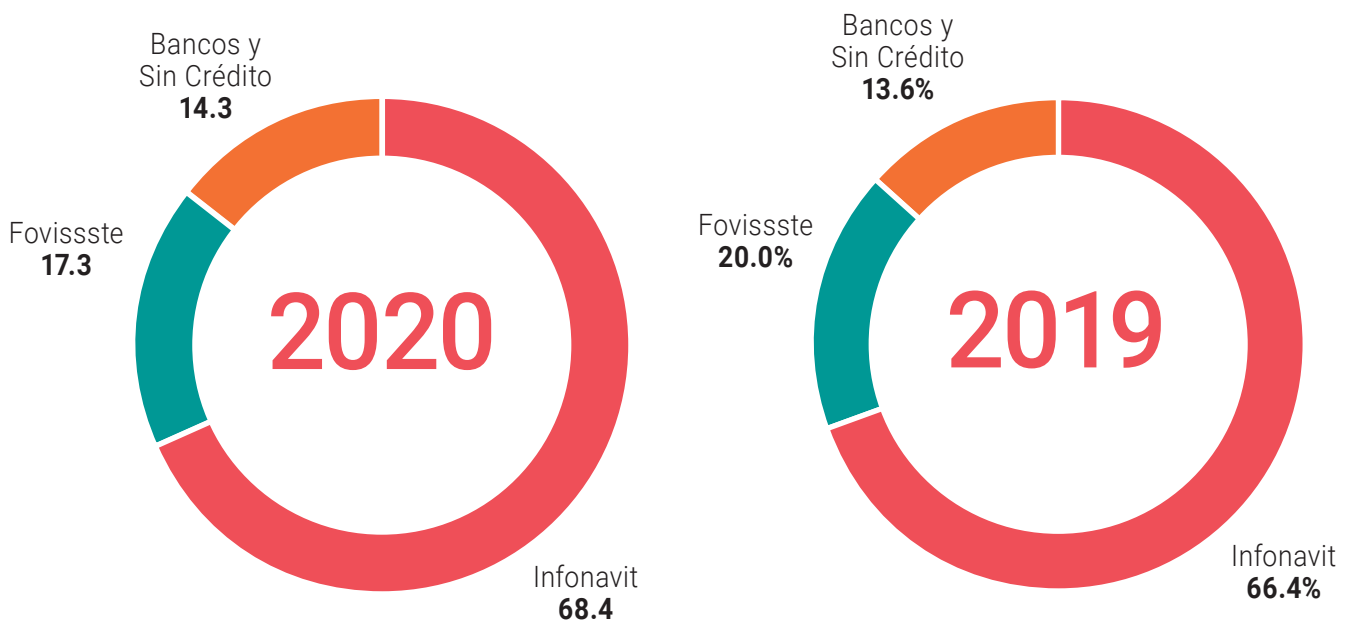


CONSORCIO ARA

Viviendas escrituradas

Por tipo de financiamiento

Institución	2020		2019	
	Número de viviendas escrituradas	%	Número de viviendas escrituradas	%
Infonavit	4,076	62.5	5,986	59.8
Infonavit Total y Cofinavit	386	5.9	661	6.6
Subtotal	4,462	68.4	6,647	66.4
Fovissste	1,128	17.3	2,001	20.0
Bancos y Sin Crédito	930	14.3	1,356	13.6
Total viviendas escrituradas	6,520	100	10,004	100

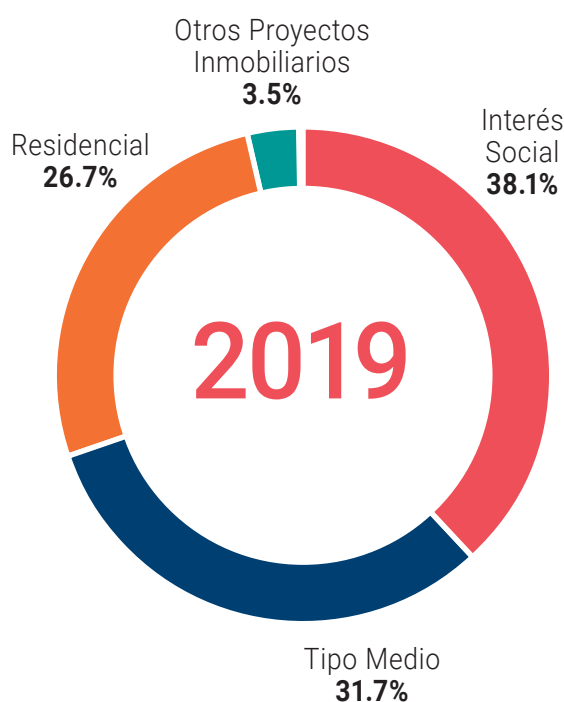
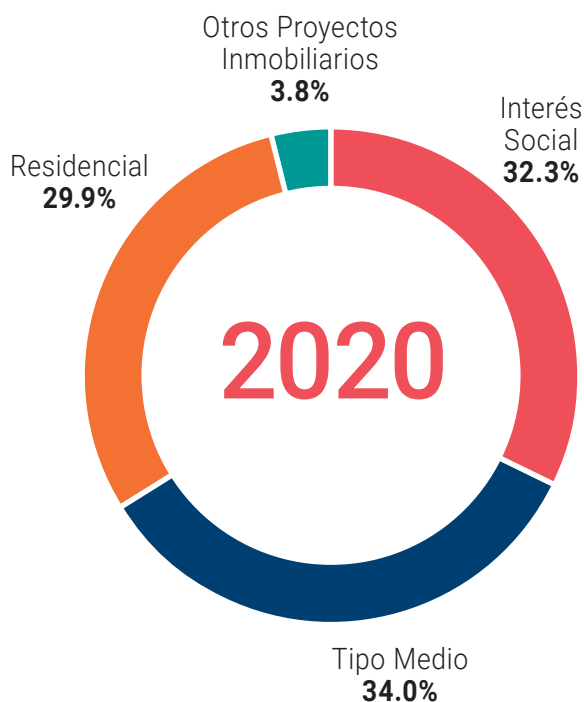


Ingresos

Por segmento

	2020				2019			
	Unidades	Precio Promedio ⁽¹⁾	Ingresos ⁽²⁾	%	Unidades	Precio Promedio ⁽¹⁾	Ingresos ⁽²⁾	%
Interés Social	3,512	502.0	1,763.2	32.3	6,187	474.5	2,935.8	38.1
Tipo Medio	2,243	827.3	1,855.7	34.0	2,793	870.1	2,430.2	31.7
Residencial	765	2,137.1	1,634.9	29.9	1,024	1,998.9	2,046.9	26.7
Total habitacional	6,520	805.8	5,253.8	96.2%	10,004	741.0	7,412.9	96.5%
Otros Proyectos Inmobiliarios			205.8	3.8			265.6	3.5
Total	6,520		5,459.6	100	10,004		7,678.5	100

(1) Cifras en miles de pesos.
 (2) Cifras en millones de pesos.



Reserva territorial

G4-5, G4-6, G4-8

Dentro del sector vivienda, el contar con una óptima reserva territorial es un elemento fundamental y diferenciador. Es por ello que Consorcio ARA ha realizado las inversiones necesarias para contar con terrenos de gran calidad en los que se pueda cimentar el crecimiento de la Empresa en el corto y largo plazo.

Indudablemente, nuestra reserva territorial representa una ventaja competitiva esencial, debido a tres razones principales:

- i) por su extensión y valor;
- ii) por su ubicación, al encontrarse en localidades con buenos indicadores económicos y demográficos; y
- iii) por su gran calidad, atributo que quedó demostrado cuando buena parte de dicha reserva sirvió como garantía para la contratación de créditos sindicados en 2013 y 2015.

Al término del ejercicio de 2020, la reserva territorial de Consorcio ARA sumó 32.0 millones de m² en diecinueve estados del país, con capacidad para que en ella se construyan 124,244 viviendas a plan maestro en los tres tipos de segmento que atiende nuestro portafolio: Interés Social, Tipo Medio y Residencial.

Del total de la reserva, cerca de 2.2 millones de m² son terrenos apropiados para proyectos inmobiliarios diferentes a la vivienda, como parques industriales, centros turísticos y zonas comerciales.

Al 31 de diciembre de 2020, el valor en libros de la reserva territorial de ARA fue de \$4,440.8 millones, cantidad que corresponde a su costo de adquisición dentro del marco de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés).

Nuestra tierra es apta para la construcción de casa-habitación de acuerdo con la política de vivienda aún vigente. Como muestra de su viabilidad, desde 2013 Consorcio ARA ha edificado 53,500 viviendas de Interés Social en terrenos que en su mayoría fueron comprados antes de tal ejercicio, durante el cual se dio el último cambio significativo a dicha política.

La adquisición de terrenos se realiza bajo estrictos criterios de prudencia, selectividad y visión a futuro, en el marco de la actual estrategia rectora: dar preferencia a aquellos terrenos que permitan dar continuidad a nuestras operaciones, dado el conocimiento que tenemos de la plaza y sus perspectivas de demanda actual y potencial.

En este contexto, durante 2020 Consorcio ARA compró tierra por \$108 millones, inversión comparativamente modesta debido al entorno prevaleciente durante la mayor parte del ejercicio.

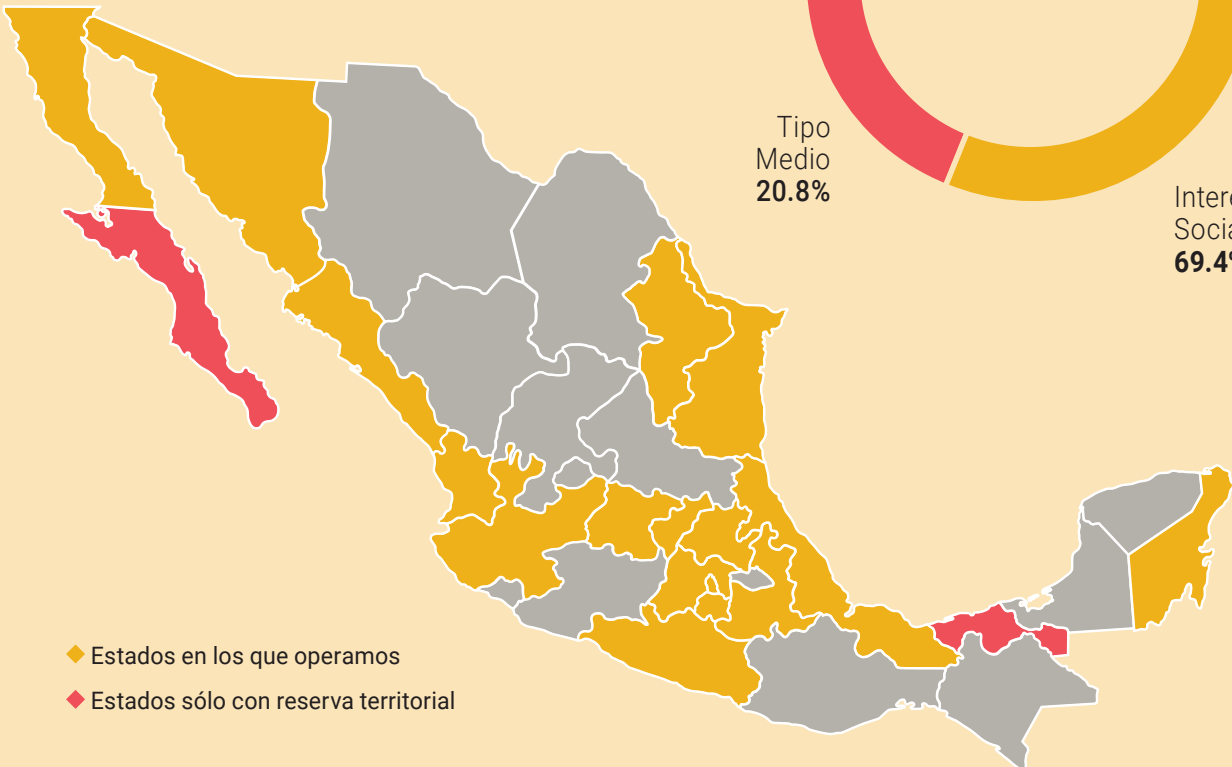
Operaciones en:



Reserva en 19 estados

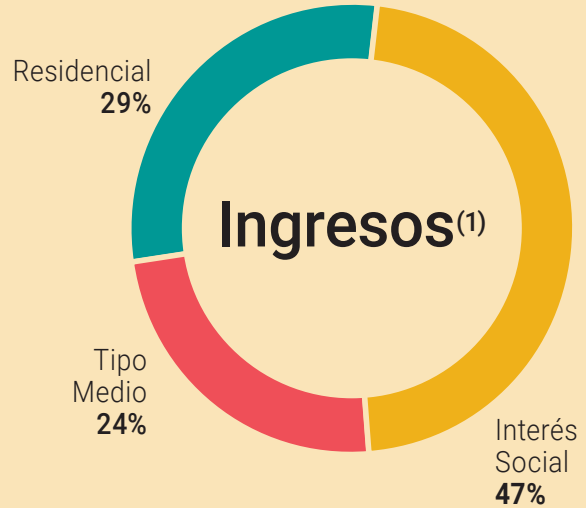
Estado	Unidades ⁽²⁾	%
Estado de México	38,178	30.7
Quintana Roo	34,431	27.7
Guanajuato	7,130	5.7
Jalisco	6,927	5.6
Guerrero	6,143	4.9
Puebla	6,063	4.9
Hidalgo	4,693	3.8
Baja California	3,386	2.7
Nayarit	3,099	2.5
Veracruz	2,790	2.2
Nuevo León	2,611	2.1
Morelos	1,337	1.1
Sonora	1,082	0.9
Subtotal	119,470	94.9
Varios (6 estados)	6,374	5.1
Total	124,244	100

(2) Plan maestro sujeto a modificación de mercado y aprobación.

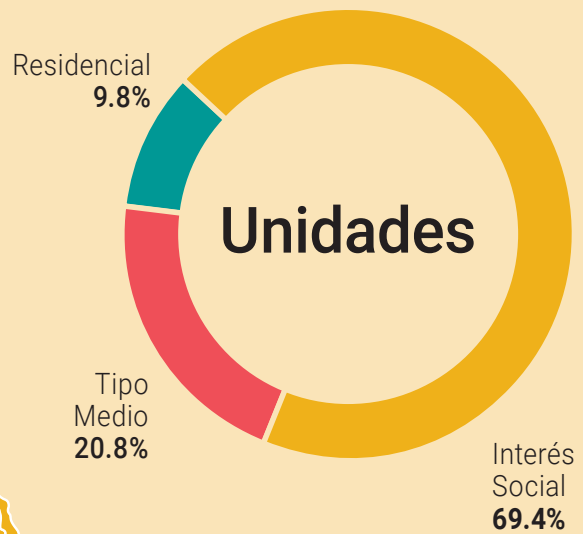


- ◆ Estados en los que operamos
- ◆ Estados sólo con reserva territorial

Por tipo de vivienda



(1) Porcentaje obtenido de multiplicar las unidades por el precio promedio de 2020.



Mensaje a nuestros inversionistas

G4-1, G4-2

Primero que nada, esperamos que tanto ustedes como sus familias y seres queridos se encuentren en buen estado de salud. Hacemos extensivo este deseo para nuestros colaboradores, clientes, proveedores y la sociedad en su conjunto, y enviamos nuestra solidaridad a todas aquellas personas que han sufrido alguna pérdida personal o material.

Si bien en 2020 la pandemia provocó un distanciamiento social inédito, Consorcio ARA estuvo más cerca que nunca de sus clientes a través de sus viviendas, que en el año se convirtieron en elemento aún más fundamental para la vida diaria. Además, durante el año mantuvo un sólido nivel de Efectivo y Equivalentes de Efectivo y logró nuevamente generar un Flujo Libre de Efectivo para la Firma positivo.

La Empresa cumplió satisfactoriamente con los objetivos que estableció al comienzo de la crisis sanitaria: en primer término, procurar la salud y bienestar de los colaboradores; preservar caja, controlar inversiones, y reducir gastos; operar en punto de equilibrio, cuando menos; cumplir con las obligaciones de pago de deuda a todos los acreedores; e incrementar la promoción digital de sus viviendas.



Es importante mencionar que dichos objetivos se obtuvieron a pesar de que las medidas de distanciamiento social trajeron consigo retos importantes para Consorcio ARA, particularmente dos: por una parte, durante los primeros meses de aislamiento la construcción no fue considerada como actividad esencial; por la otra, la drástica caída en la actividad turística afectó a ciudades como Cancún, Playa del Carmen y Acapulco, de donde provenía buena parte de nuestros ingresos.

Entorno económico y sector vivienda

Durante 2020, la actividad económica nacional e internacional se vio impactada por la crisis sanitaria que enfrentamos. Así, las medidas implementadas para controlar la propagación del virus inhibieron el crecimiento, con lo que se estima que el PIB global disminuyó 3.3% durante el año.

En el caso de México, la incertidumbre provocada por la pandemia y otros factores como el cierre generalizado de fronteras y la volatilidad que tradicionalmente trae consigo un año electoral en los Estados Unidos, contribuyeron a que la economía nacional registrara una caída anual de 8.2%, el segundo retroceso más pronunciado desde 1932.

El sector Construcción y el subsector de Edificación, que incluye vivienda, no se sustrajeron de dicho entorno, y observaron reducciones de 17.2% y 16.6%, respectivamente. Reflejo de lo anterior es el decremento en el registro y producción de vivienda, que se ubicaron en mínimos históricos.

Sin embargo, a diferencia de crisis anteriores, el otorgamiento de crédito hipotecario permaneció constante.

Así, en 2020 INFONAVIT otorgó 316,728 préstamos para vivienda nueva y usada, 3.7% menos que el año anterior, con recursos totales por \$148,460 millones, 2% por debajo de la inversión de 2019.



Es importante mencionar que a través de Unamos Créditos, el nuevo programa de INFONAVIT en el que dos personas sin vínculo legal pueden combinar sus créditos, Consorcio ARA logró colocar 13.5% del total de sus viviendas, en su mayoría en el segmento de Interés Social. Sin duda, este esquema ha sido una decisión acertada del Instituto, ante la falta de subsidios.

Por su parte, FOVISSSTE otorgó 48,513 créditos para vivienda nueva y usada, cifra ligeramente por arriba de la observada el año anterior, a través de una inversión total de \$35,374 millones, 2.1% superior que la de 2019. A su vez, la banca comercial informó el otorgamiento de 100,729 hipotecas, 9.3% por debajo de la cifra de 2019, con una inversión total de \$160,463 millones con un crecimiento de 6.5%.

Por lo que toca a las expectativas para 2021, INFONAVIT estima invertir \$168,484 millones en la colocación de 351,653 hipotecas para vivienda nueva y usada, mientras que FOVISSSTE estima otorgar 56,472 créditos a través de recursos por \$38,018 millones. Finalmente, si bien no existe un pronóstico oficial, esperamos que la banca comercial continúe con la misma dinámica positiva en el otorgamiento de préstamos hipotecarios.

Existen algunos elementos que nos hacen tener una expectativa prometedora para Consorcio ARA, como la cada vez más importante diversidad en la oferta crediticia y el constante incremento en los montos promedio de los préstamos otorgados por parte de instituciones públicas y privadas.

Adicionalmente, México cuenta con un bono demográfico muy interesante. Según datos del INEGI, la población del país creció alrededor de 12% en la última década y más de 29% en lo que va del milenio, lo que quiere decir que se necesitará mayor oferta de vivienda de calidad, como la que ofrece Consorcio ARA.

Resultados 2020

Ante circunstancias retadoras como las que presentó 2020, es fundamental mantener un sólido balance y una óptima liquidez. Por esta razón, aunada a las características de la industria en la que operamos, que es intensiva en capital, la generación de Flujo Libre de Efectivo para la Firma es uno de los indicadores financieros más relevantes para Consorcio ARA.

Así, en 2020 y por séptimo año consecutivo, la Empresa consiguió generar un Flujo Libre de Efectivo para la Firma positivo, de \$888.2 millones. Cabe subrayar que durante estos siete años, Consorcio ARA sumó un Flujo total por \$5,323 millones, cifra aún más meritoria a la luz de las condiciones prevalecientes durante dicho periodo.

En este entorno, durante 2020 Consorcio ARA registró ventas por \$5,459.6 millones y alcanzó una utilidad neta de \$383.0 millones.

Por lo que se refiere a la mezcla de ingresos por tipo de vivienda: Interés Social, Tipo Medio y Residencial, cada segmento aportó aproximadamente una tercera parte a los ingresos de Consorcio ARA. Como porcentaje de nuestros ingresos, en 2020 el segmento de Interés Social representó 32.3%, el de Tipo Medio 34.0%, el Residencial 29.9%, y el 3.8% restante correspondió a otros proyectos inmobiliarios.

Las dificultades que ha presentado el entorno durante los últimos años, y particularmente en el que acaba de pasar, se han encargado de comprobar que la estrategia prudente, conservadora y disciplinada con la que hemos manejado las finanzas de Consorcio ARA ha sido la correcta.

Al 31 de diciembre de 2020 la razón de deuda neta a EBITDA se ubicó en -1.36 veces. El perfil de nuestra deuda sigue siendo adecuado, ya que poco más del 80% de ella no incluye garantía hipotecaria y está denominada en pesos en su totalidad. Adicionalmente, y gracias al Flujo positivo generado, la Empresa mantuvo un saldo de Efectivo y Equivalentes de Efectivo de \$3,100.7 millones, cifra que representó un crecimiento de 5.2% con respecto a la del año previo.



Los Agaves Residencial, Guanajuato,

Segmento: Residencial



No obstante haber enfrentado un ambiente por demás re-
 tador en 2020, la agencia HR Ratings, una de las entidades
 que miden el riesgo crediticio de Consorcio ARA, ratificó su
 calificación a nivel local de “HR AA-”, además de mejorar la
 perspectiva de “estable” a “positiva”. Esta buena evaluación
 se dio con base en nuestros sólidos fundamentales, ópti-
 ma liquidez, compromiso con el control de costos y gastos,
 así como deuda neta negativa, entre otros factores.

Por otra parte, durante el mismo periodo tanto S&P Global
 Ratings como Moody’s confirmaron las calificaciones de
 ARA de “mxA+” y “A2.mx”, respectivamente.

La División de Centros Comerciales de ARA desarrolla y
 opera plazas comerciales estratégicamente ubicadas en
 zonas con alto potencial de crecimiento demográfico y típi-
 camente cerca o dentro de nuestros desarrollos de vivien-
 da, lo que implica un valor agregado significativo.

Durante 2020 este negocio también resintió los efectos
 de las restricciones y limitaciones que se establecieron
 para mitigar la propagación del COVID-19, que incluye-
 ron el cierre de nuestros centros comerciales por cua-
 tro meses. Así, el Ingreso Operativo Neto (NOI) se ubicó
 en \$168.0 millones, su área bruta arrendable (GLA) en
 184,282 m², y el índice de ocupación en un competitivo
 95.4 por ciento.

En un periodo como el anterior, el desempeño en susten-
 tabilidad es de particular importancia. Como desde hace
 varios años, en 2020 Consorcio ARA informa sobre sus
 resultados en esta materia de acuerdo con los estándares
 establecidos por el Global Reporting Initiative (GRI).

Al igual que ARA, nuestros colaboradores tuvieron la
 resiliencia necesaria para adaptarse a las condiciones
 extraordinarias que trajo la pandemia, capacidad que la
 Empresa reconoce y valora en gran medida. Por ello nos
 da mucho orgullo haber recibido, por cuarto año conse-
 cutivo, la certificación Great Place To Work.

Asimismo, en 2020 y por décima cuarta ocasión, el Centro Mexicano para la Filantropía otorgó a Consorcio ARA el distintivo como Empresa Socialmente Responsable.

A medida que aumente la disponibilidad de vacunas y tratamientos en México y el mundo, lo peor de la crisis sanitaria irá quedando atrás de forma gradual. Así, para 2021 preveemos que la actividad económica seguirá recuperándose, lo que aunado a la sólida oferta de crédito hipotecario, nos permite vislumbrar un futuro promisorio para nuestra Empresa.

Si el valor intrínseco de una vivienda era de por sí alto, en 2020 creció aún más pues nuestra casa se convirtió también en escuela, oficina, gimnasio, cine y muchas otras cosas. En Consorcio ARA nos da una gran satisfacción el trabajar día a día para seguir ofreciendo un patrimonio tan valioso para cada vez más familias mexicanas.

Agradecemos a nuestros inversionistas, clientes, proveedores y de manera muy especial, a nuestros colaboradores, pues entre todos logramos enfrentar con éxito los retos sin precedentes que trajo la crisis sanitaria y así poder estar, hoy, más cerca que nunca.



Ing. Germán Ahumada Russek
Director General
División Inmobiliaria



Ing. Luis Felipe Ahumada Russek
Director General
División de Centros Comerciales

Fuentes de Tizayuca II, Hidalgo,
Segmento: Interés Social





Sector vivienda en México

El 2020 fue un año atípico. Como en el resto del mundo, la actividad económica en México durante prácticamente todo el periodo fue impactada por los efectos de las acciones puestas en marcha para combatir la pandemia por COVID-19, como las medidas de aislamiento y distanciamiento social y el cierre de fronteras en ciertos países, entre otras.

Lo anterior provocó la caída más profunda del PIB nacional en casi 90 años, de 8.2%, y contracciones aún más pronunciadas en el sector Construcción, de 17.2%, y el subsector de Edificación, de 16.6%. No obstante, a partir de junio la construcción comenzó un proceso de recuperación, luego de ser clasificada como actividad esencial.

Es preciso subrayar que el comportamiento de los organismos públicos e instituciones privadas que ofrecen crédito hipotecario se mantuvo sólido a pesar de las condiciones mencionadas. Sobresale de manera particular el hecho de que, a diferencia de crisis anteriores, el otorgamiento de préstamos para la compra de vivienda mantuvo un ritmo similar al de años anteriores.

De esta forma, durante el año INFONAVIT asignó un total de 316,728 hipotecas para vivienda nueva y usada mediante recursos por \$148,460 millones, cifras que representaron disminuciones frente al año previo de 3.7% y 2.0%, respectivamente.

Por lo que toca a FOVISSSTE, el Instituto realizó una inversión cercana a los \$35,374 millones, 2.1% superior a la observada en 2019, para la asignación de 48,513 créditos para vivienda nueva y usada, cantidad que se mantuvo prácticamente estable año contra año.

Por su parte, durante 2020 la banca comercial colocó 100,729 hipotecas, un decremento de 9.3% frente al año previo, mientras que los recursos asignados a las mismas observaron un aumento de 6.5%, para totalizar \$160,463 millones.

De manera notable, y como ocurre desde hace varios años, en los tres casos el monto promedio de los préstamos otorgados observó aumentos sobre las cifras de 2019. Así, los recursos que en promedio se asignaron a cada hipoteca colocada por INFONAVIT, FOVISSSTE y la banca comercial fueron \$468,761, \$729,173 y \$1,590,000, cantidades que significaron expansiones de 1.8%, 1.7% y 17.4%, de forma respectiva.

En total, durante el año 55.7% de los ingresos de Consorcio ARA provinieron de viviendas financiadas por INFONAVIT y 16.4% de FOVISSSTE, mientras que el 27.9% restante se originó de préstamos otorgados por la banca comercial y viviendas adquiridas sin financiamiento.

Hacienda los Sauces, Puebla,
Segmento: Tipo Medio

Altavela, Nayarit,
Segmento: Residencial



Es importante resaltar que el esquema Unamos Créditos de INFONAVIT, a través del cual dos personas pueden combinar sus créditos sin necesidad de que exista vínculo legal entre ellas, ha probado ser benéfico tanto para los derechohabientes como para el sector. Durante 2020 Consorcio ARA vendió 13.5% de sus viviendas mediante este esquema, en su mayoría en el segmento de Interés Social. En este contexto, Unamos Créditos ha logrado contrarrestar parcialmente la falta de subsidios federales para la vivienda.

Perspectivas 2021

Con base en información provista por los propios organismos, para 2021 INFONAVIT prevé colocar 351,653 mil hipotecas para vivienda nueva y usada, a través de una inversión de \$168,484 millones; a su vez, FOVISSSTE espera otorgar 56,472 créditos hipotecarios con recursos por \$38,018 millones.

Por lo que toca a la banca comercial, si bien no hay una cifra oficial, esperamos que el ritmo en la asignación de préstamos hipotecarios se mantenga, favorecido por menores tasas de interés.

Prevedemos también que el esquema Unamos Créditos continuará dando más y mejores frutos para INFONAVIT, sus afiliados y el sector. Además, se espera que en un futuro el número de derechohabientes susceptibles de unir sus créditos pueda llegar hasta cinco.

Otro esquema que esta Institución ofrecerá a sus afiliados, surgido a raíz de la reforma a la Ley del INFONAVIT, es la posibilidad de usar la subcuenta de vivienda como enganche para créditos bancarios, lo que permitirá aplicar los recursos ahorrados por el trabajador en la compra de una vivienda de mayor valor.

De igual manera, recientemente INFONAVIT firmó un convenio con el Instituto de los Mexicanos en el Extranjero para promover entre los connacionales que viven en los Estados Unidos los créditos, programas y esquemas otorgados por el Instituto a sus familiares en México.

Además de lo anterior, existen otros programas que podrían tener efectos positivos en el corto y mediano plazos. "FOVISSSTE para todos", por ejemplo, tiene el objetivo de ofrecer créditos en cofinanciamiento con la banca comercial para que sus derechohabientes puedan acceder a montos superiores.

Asimismo, Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) y la banca comercial están retomando el proyecto de "Economías Mixtas", esquema de financiamiento para la población no afiliada a los institutos de vivienda a través del cual, SHF asumiría parte importante del riesgo mediante un seguro de crédito.

Productos de vivienda

G4-4

El portafolio de productos de Consorcio ARA incluye los segmentos de Interés Social, de Tipo Medio y Residencial. Esta variedad en su oferta de vivienda constituye al mismo tiempo uno de los atributos más importantes de la Empresa y una ventaja competitiva fundamental.

Con un portafolio así de diversificado, ARA se asegura de que cada vez más mexicanos, provenientes de diversos estratos socioeconómicos, hagan de nuestras viviendas el hogar en el que vivirá su familia y verán crecer a sus hijos.

Asimismo, la óptima variedad de esta mezcla evita el riesgo de que Consorcio ARA esté sobreexpuesta a un segmento de mercado o estrato socioeconómico en específico.

En 2020 dos aspectos influyeron de manera fundamental en el desempeño de nuestros ingresos: por un lado, en 2019 el 22% de las ventas de Consorcio ARA se originó en Cancún, Playa del Carmen y Acapulco, ciudades altamente dependientes del turismo, una de las actividades más afectadas por la pandemia; por otra parte, en algunas de las principales entidades donde operamos los procesos de tramitación y construcción se retrasaron debido a las medidas implementadas para controlar la pandemia.

Así, durante 2020 las ventas de vivienda de Interés Social, de Tipo Medio y Residencial equivalieron respectivamente a 32.3%, 34.0% y 29.9% de los ingresos consolidados de la Empresa, mientras que el 3.8% restante correspondió a otros proyectos inmobiliarios. Esta mezcla de ventas estuvo en línea con nuestra estrategia de que los segmentos de Tipo Medio y Residencial representen alrededor de 60% de los ingresos totales.

Si bien todas nuestras ventas se concretan de forma presencial, es importante mencionar que durante el ejercicio se expandió de forma significativa el canal de promoción digital de nuestros desarrollos inmobiliarios. Seguiremos invirtiendo en este medio, pues su reciente crecimiento nos hace prever que incrementará su importancia en los años por venir.

Al cierre de 2020, Consorcio ARA contaba con 43 desarrollos en 16 estados de la república mexicana.

Residencial Paraíso Country Club, Morelos,

Segmento: Residencial



INTERÉS SOCIAL

Producto:



- Rango de precios: \$450,000 a 600,000
- Financiamiento hipotecario: INFONAVIT*, FOVISSSTE**, Bancos
- Ingreso mensual: \$10,000 a \$20,000
UMAM***: 4 a 7
- Nivel socioeconómico: D+ / C-



TIPO MEDIO

Producto:



DREAM LAGOONS
ARA

- Rango de precios: \$600,000 a \$1,300,000
- Financiamiento hipotecario: INFONAVIT*, FOVISSSTE**, Bancos
- Ingreso mensual: \$20,000 a \$41,000
UMAM***: 7 a 15
- Nivel socioeconómico: C

RESIDENCIAL

Producto:



ARA RESIDENCIAL



DREAM LAGOONS
ARA

- Rango de precios: A partir de \$1,300,001
- Financiamiento hipotecario: INFONAVIT*, FOVISSSTE**, Bancos
- Ingreso mensual: Más de \$41,000
UMAM***: Más de 15
- Nivel socioeconómico: C+



*Incluye todos los esquemas de financiamiento: Infonavit Total, Cofinavit, Apoyo Infonavit y Segundo Crédito Infonavit.

**Incluye todos los esquemas de financiamiento: FOVISSSTE para Todos, Conyugales y Pensionados.

***UMAM: Unidad de Medida y Actualización Mensual equivalente a \$2,724.45 para 2021.

Diversificación de productos



Vivienda de Interés Social y Tipo Medio



ARA RESIDENCIAL

Vivienda Residencial



DREAM LAGOONS
ARA

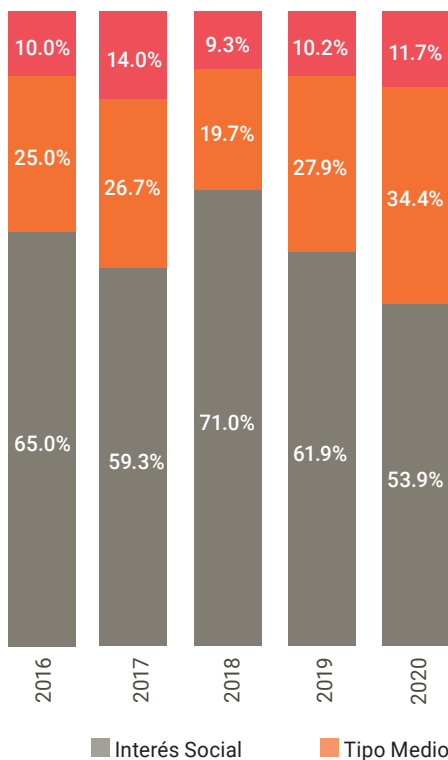
Proyectos con laguna

**CENTROS
COMERCIALES**

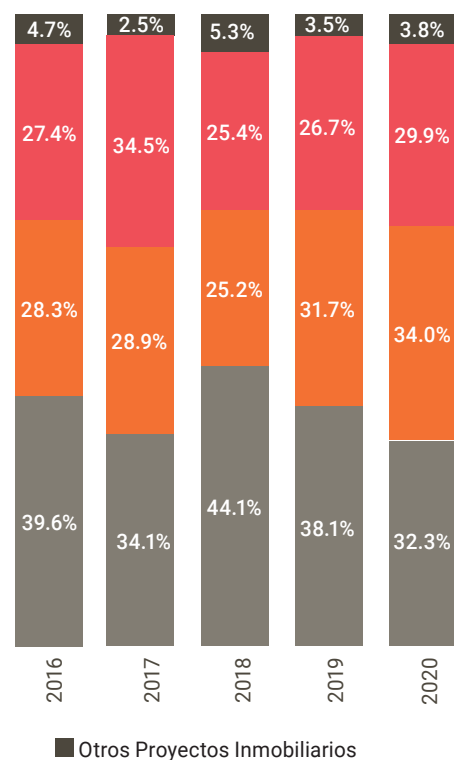
Edificación y operación de centros comerciales

Mezcla de ingresos

Unidades



Monto



Centro las Américas,
Estado de México



Centros comerciales

La División de Centros Comerciales tiene a su cargo la construcción y administración de las plazas comerciales de la Empresa, ubicadas estratégicamente en zonas de sólidos indicadores demográficos y comúnmente dentro o en las cercanías de nuestros desarrollos de vivienda.

Durante 2020 este negocio no se sustrajo de las condiciones prevalecientes y enfrentó también un panorama complejo, principalmente debido a que las medidas de distanciamiento social puestas en marcha para controlar la propagación del coronavirus ocasionaron que nuestras propiedades permanecieran cerradas por prácticamente cuatro meses.

Como lo exigía la situación, Consorcio ARA estuvo más cerca que nunca de cada uno de sus arrendadores para buscar soluciones de mutuo beneficio y fomentar relaciones de largo plazo. De esta forma, pusimos a disposición de nuestros clientes medidas de apoyo como descuentos en sus rentas y prórrogas para sus pagos.

Aún en medio de la pandemia y con fuertes restricciones de aforo, nuestras plazas comerciales recibieron más de 21 millones de visitantes en 2020. Ello demuestra que los protocolos de seguridad sanitaria implementados en conjunto con nuestros arrendatarios dieron buenos resultados.

En este contexto, la División de Centros Comerciales obtuvo ventas por \$281.9 millones y un ingreso neto operativo (NOI, por sus siglas en inglés) de \$168.0 millones¹. Si bien estas cifras estuvieron por debajo de las registradas en 2019, hacia finales del año este negocio comenzó a recuperarse de forma gradual, como lo muestran los crecimientos en ventas y NOI del cuarto trimestre con respecto al tercero.

Por otra parte, el área bruta arrendable (GLA, por sus siglas en inglés) total de nuestros seis centros comerciales, además de los unicentros y minicentros que operamos, totalizó 184,282 m² al 31 de diciembre de 2020. Cabe decir que al cierre del ejercicio, la División mantuvo un porcentaje de ocupación sumamente competitivo, de 95.4 por ciento.

La expansión de Centro las Américas, que añadirá 24,000 m² al GLA consolidado de Consorcio ARA, presentaba un 96.5% de avance al cierre de 2020. Al finalizar el proyecto, cuyas últimas etapas se abrirán al público en 2021, Centro Las Américas contará con poco más de 85,000 m² de GLA, y la Empresa habrá contribuido con el 50% de la inversión total, de \$850 millones.

Al respecto, es importante mencionar que Centro Las Américas es nuestro centro comercial más grande, el más importante en el municipio de Ecatepec, y uno de los más visitados en todo el Estado de México. En este sentido, Centro San Miguel se ha consolidado para ser hoy una de las plazas más relevantes de la zona, en buena parte debido a su reciente ampliación.

El crecimiento de esta División es estratégico para Consorcio ARA. Por ello, en 2021 comenzaremos a construir la ampliación de Plaza Centella, proyecto que añadirá 3,400, m² a nuestro GLA consolidado y que tendrá a Suburbia como tienda ancla.

La pandemia por COVID-19 interrumpió temporalmente la inercia de constante crecimiento en los resultados que desde hace varios años registraba esta División. No obstante, confiamos en que nuestros Centros Comerciales se mantendrán como los lugares de elección para el esparcimiento y convivencia de las familias mexicanas, con lo que seguirán aumentando el valor patrimonial de los habitantes de nuestros desarrollos.

¹ Estos resultados corresponden a los centros comerciales en los que ARA es propietario al 100%: Centro San Miguel, Plaza Centella, Centro San Buenaventura y Plaza Carey, así como el 50% de participación en Centro las Américas y Paseo Ventura.

	CENTRO SAN MIGUEL	CENTRO LAS AMÉRICAS	
Ciudad o Municipio	Cuautitlán Izcalli	Ecatepec	
Estado	Estado de México	Estado de México	
Tipo	Centro Comunitario	Centro Regional	
Anclas	Soriana, Cinépolis	Fashion Mall Liverpool, Sears	Power Center Walmart, SAM'S
Sub-anclas	C&A, Coppel, Suburbia, Smart Fit, Promoda, Innovasport	Sanborn's, Suburbia, C&A	Office Max, Martí, Sport City
Cines (No. pantallas)	Cinépolis (10)	Cinépolis (14)	N/A
Área neta arrendable (GLA) Todo el complejo (m ²)	38,866	76,421	44,942
Área neta arrendable (GLA) Propiedad ARA/Socio (m ²)	38,866	47,265	14,272
Año de construcción	2001	2005	
% ARA	100%	50%	



Centro las Américas,
Estado de México



CENTRO SAN BUENAVENTURA	PLAZA CAREY	PLAZA CENTELLA	PASEO VENTURA	OPERADORA DE UNICENTROS
Ixtapaluca	Veracruz	Cuautitlán	Ecatepec	Cuautitlán, Acolman y Coacalco
Estado de México	Veracruz	Estado de México	Estado de México	Estado de México
Centro Comunitario	Centro Comunitario	Centro Comunitario	Entertainment Center	Strip Center
Bodega Aurrera	Soriana	Soriana	Cinemex	Coppel, Bodega Aurrera Express, Salud Digna
Coppel	Coppel, Elektra, Promoda	Martí, Elektra, McDonald's, D'Europe, Smart Fit	Coppel, Smart Fit, Jumpin, Casa de Toño, Milano	First Cash, KFC
N/A	Henry Cinemas (6)	Cinépolis (10)	Cinemex (12)	N/A
11,474	20,917	25,996	25,661	7,477
11,474	20,917	18,350	25,661	7,477
2006	2008	2011	2015	2000-2010
100%	100%	100%	50%	100%



Solidez financiera

En años que presentan condiciones tan complicadas como las de 2020, el manejo prudente y conservador en las finanzas de Consorcio ARA ha demostrado ser un acierto fundamental. Y sin duda, el indicador que mejor refleja estos atributos es el Flujo Libre de Efectivo para la Firma.

Así, 2020 fue el séptimo año consecutivo en el que Consorcio ARA logró generar un Flujo Libre de Efectivo para la Firma positivo, ahora por \$888.2 millones. De esta forma, el Flujo que la Empresa ha conseguido generar en estos siete años suma \$5,323 millones, cantidad que resulta aún más meritoria si se toma en cuenta que el entorno en tal periodo ha sido retador.

En 2020 nuestros ingresos fueron \$5,459.6 millones y utilidad neta se ubicó en los \$383.0 millones. A su vez, el saldo de inventarios totales, que constituye el activo primordial al representar 70% de los activos totales, se ubicó en \$14,576 millones al cierre del ejercicio.

Las ventas de Consorcio ARA durante el ejercicio fueron impactadas por varios factores: los ingresos provenientes de ciudades dependientes del turismo (uno de los sectores más afectados por la pandemia), que en años recientes han significado parte importante de las ventas totales de la Empresa, disminuyeron respecto a 2019; hubo retrasos en tramitología y en la logística de ciertos insumos debido a las restricciones de movilidad; y la construcción fue declarada actividad esencial hasta junio, luego de poco más de dos meses de permanecer suspendida, derivado de lo cual llevó tiempo reconformar los equipos de construcción.

Otro indicador fundamental, consecuencia de la saludable generación de flujo, es el Efectivo y Equivalentes de Efectivo, cuyo saldo al cierre de 2020 fue de \$3,100.7 millones, 5.2% mayor que el de 2019.

Por otra parte, ante las condiciones por demás retadoras del entorno, uno de los objetivos que se puso Consorcio ARA fue cumplir con sus compromisos ante todos los acreedores, para así mantener su buen historial crediticio.

En este sentido, el saldo de la deuda con costo al 31 de diciembre de 2020 fue de \$2,211.2 millones, cifra que significó una reducción de 16.5% con respecto al ejercicio anterior. En virtud de que el saldo en Efectivo fue superior al de la deuda con costo, la deuda neta al cierre del año fue negativa por \$889.5 millones.

Las razones de apalancamiento de la Empresa se mantuvieron también en niveles manejables, como el de deuda neta a EBITDA, que al 31 de diciembre de 2020 se ubicó en -1.36 veces. El perfil de nuestros pasivos con costo sigue siendo adecuado, ya que 100% de la deuda está contratada en pesos, lo que nos protege de fluctuaciones cambiarias, y más de 80% de ella no cuenta con garantía hipotecaria, lo que refleja la confianza que Consorcio ARA genera.

Por lo que toca a las calificaciones asignadas al riesgo crediticio de la Compañía, y con base en su óptima liquidez, deuda neta negativa y un claro compromiso hacia el control de costos y gastos, entre otros factores, la agencia HR Ratings ratificó su evaluación de "HR AA-" para Consorcio ARA y mejoró la perspectiva de "estable" a "positiva".

Mientras tanto, durante el periodo S&P Global Ratings y Moody's confirmaron sus calificaciones de "mxA+" y "A2.mx", respectivamente.

Ante la incertidumbre prevaleciente al inicio de la pandemia, y en línea con nuestra estrategia prudente y cautelosa, en 2020 el Consejo de Administración decidió no proponer a la Asamblea de Accionistas el pago de dividendos. No obstante, gracias a nuestra sólida posición de efectivo y a una saludable generación de flujo libre, en 2021 se planea retomar el pago de dividendos, mismo que nuevamente se propondrá para aprobación durante la Asamblea Ordinaria Anual de Accionistas.

Por lo que respecta al precio de la acción ARA*, éste experimentó una contracción similar al de la mayoría de las emisoras, particularmente en el segundo trimestre de 2020. Sin embargo, dicha cotización comenzó a recuperarse hacia finales del año, tendencia que se ha confirmado en los primeros meses de 2021.

Seguimos considerando, como en ejercicios anteriores, que el precio de los títulos de Consorcio ARA continúa sin reflejar su valor real, a la luz de los buenos resultados y dada su fortaleza financiera, diversificación geográfica, variedad de productos, calidad de su reserva territorial y alto valor de sus centros comerciales.



Izamal Residencial, *Quintana Roo*,
Segmento: Residencial



Amaralta Residencial, Baja California,

Segmento: Residencial



Integración, tecnología y cadena de valor

G4-12

Consortio ARA cuenta con la división de Concreto, Maquinaria y Cimbra (COMACI), a través de la cual produce y transporta el concreto premezclado y proporciona la maquinaria y equipo necesarios para la construcción de sus desarrollos, todo ello de manera eficiente y oportuna.

Las condiciones inéditas que vivimos en 2020 provocaron la suspensión de actividades en todo el sector, lo que a su vez resultó, entre otros retos, en un descenso en la producción de concreto premezclado.

En 2020 COMACI operó nueve plantas de concreto premezclado ubicadas al interior o en los alrededores de sus desarrollos habitacionales en proceso de edificación. Además de las ventajas económicas, particularmente en entornos estables, lo anterior también resulta en mejoras en calidad, tiempos de entrega, y en la reducción de las emisiones de CO₂ relacionadas con el transporte del concreto y otros materiales.

En los últimos veinticuatro años, COMACI ha producido 10.6 millones de m³ de concreto premezclado. Este volumen, al verse en una banqueta de 1.5 metros de ancho por 10 centímetros de alto, sería suficiente para dar más de una vuelta y media a la circunferencia de la Luna.

Uno de los elementos característicos dentro del proceso constructivo de Consorcio ARA es el sistema "muro-losa", técnica a través de la cual se puede hacer el colado del muro y la losa como un solo elemento estructural. Este sistema es susceptible de aplicarse tanto en unidades horizontales como verticales, propiedad relevante pues en 2020 alrededor de 60% de nuestras viviendas comercializadas fueron en construcciones verticales.

La tecnología es un factor que consideramos estratégico en nuestros procesos operativos. En este sentido, todos nuestros proyectos se desarrollan con apego a la metodología del sistema BIM (*Building Information Modeling*), mediante el cual se trabaja en un modelo general en 3D, interacciona con otras herramientas y finalmente dicho modelo es organizado por un software central maestro.

La ventaja principal que ofrece BIM es lograr aumentos relevantes en eficiencia y productividad, al integrar el diseño, la planeación y la evaluación de costos con las distintas etapas del proceso constructivo.

Cadena de valor



Residencial Paraíso Country Club, Morelos

Segmento: Residencial

Sustentabilidad

Hoy más que nunca, un sólido compromiso hacia la sustentabilidad es condición imprescindible para asegurar la permanencia de Consorcio ARA en el largo plazo. Esto no es sólo un buen deseo, sino que constituye nuestra manera de hacer negocios, una cultura que permea a lo largo de toda la Organización. En esta Empresa no se puede hablar de un buen desempeño económico sin hablar también de buenos resultados en los temas social y ambiental.

Grupos de interés

G4-24, G4-25 Los grupos de interés más relevantes a nuestra operación son: colaboradores, clientes, proveedores, accionistas, comunidad y autoridades de gobierno. Nuestras interacciones con cada uno de ellos deben estar apegadas a las directrices establecidas por el Código de Conducta y Ética en el Trabajo.

G4-26 Consorcio ARA brinda numerosos mecanismos de comunicación para que las relaciones con dichos grupos se realicen de forma abierta y transparente:

- Línea de contacto (800 0220581).
- Línea de atención a clientes LineARA (800 5463272).
- Conferencias telefónicas trimestrales con inversionistas.
- Perfiles en Facebook (más de 220,000 seguidores), Twitter (más de 2,200), e Instagram (cerca de 8,300).

Para que la interacción con el personal sea más abierta y cercana, en 2020 rediseñamos la imagen de nuestra comunicación interna e incorporamos dos personajes corporativos para acompañarla. Actualmente trabajamos para renovar la plataforma de comunicación y hacerla más participativa y funcional.

Adicionalmente, Consorcio ARA cuenta con el canal “Cultura del BienEstar” para difundir temas relacionados con el bienestar de su equipo humano, por ejemplo:

- Convenios empresariales con tiendas departamentales, instituciones de salud, restaurantes, centros de entretenimiento, etc.
- Días festivos y no laborables.
- Campañas para la difusión de diversas materias.
- Fundación ARA.
- Servicios para el personal, como transporte, comedor y mantenimiento, entre otros.

Por otro lado, con la finalidad de que la información esté al alcance de la totalidad de los colaboradores, hemos incorporado tableros de comunicación en cada piso de las oficinas corporativas y en cada unidad de negocio.

Asimismo, nuestra gente puede encontrar información referente a nómina, vacaciones y otros datos personales a través del portal “ARAKiosco”.



Dimensión Económica

G4-EC1 Sin duda, la trascendencia que tiene nuestra industria en el entramado socioeconómico del país es esencial. Como prueba de lo anterior está la suspensión temporal que experimentó el sector vivienda mexicano en 2020, que afectó a 78 clases de actividad económica cuyos productos y servicios utiliza de forma intensiva.

El valor económico total generado y distribuido por Consorcio ARA está disponible para consulta en los Estados Financieros Consolidados de la Empresa.

G4-EC6, G4-EC7, G4-EC9 Para fortalecer el dinamismo comercial de México, algo de particular relevancia durante un ejercicio como 2020, la mayoría de los productos y servicios que requiere Consorcio ARA los adquiere de proveedores nacionales. En el mismo sentido, la totalidad de nuestros altos directivos son originarios de este país, además de conocer y tener experiencia en las regiones de las que son responsables.

G4-EC4, G4-S06, G4-S07, G4-S08 En 2020 y como en años anteriores, la Compañía no hizo aportación alguna a partidos políticos. Tampoco recibió ayuda económica del gobierno, no fue objeto de denuncias por prácticas monopólicas o contra la libre competencia, ni se hizo acreedora a multas por no cumplir con la ley.

Dimensión Ambiental

Como empresa líder, Consorcio ARA superó desde hace años la idea de que los temas ambientales son relevantes sólo en función de su impacto en la imagen de la Organización. Al contrario, operar de manera ecológicamente amigable es parte de nuestra cultura organizacional y un compromiso irrenunciable con la sociedad.

Así, en lo referente a la esfera ambiental, ARA se enfoca en el estricto cumplimiento de toda normatividad aplicable y en la reducción de la huella ambiental producto de nuestras operaciones.

Energía, Emisiones y Vivienda Sustentable

G4-EC2, G4-EN6, G4-EN7, G4-EN19, G4-EN27 México es miembro del Programa Especial de Cambio Climático desde 2009, por lo que forma parte integral del esfuerzo global para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero. Como parte de este esquema, y con la meta específica de favorecer la construcción de vivienda más sustentable, se implementó una Acción Nacional Apropriada de Mitigación (NAMA, por sus siglas en inglés).

Desde 2015 Consorcio ARA contribuye a la iniciativa NAMA al desarrollar y posteriormente evaluar prototipos de vivienda que utilizan herramientas tecnológicas bioclimáticas para disminuir su carga térmica, con lo que minimizan sus

Las Américas V, Estado de México,
Luminarias solares



emisiones de CO₂. Lo anterior, además de las evidentes ventajas ambientales para el planeta, también trae consigo beneficios económicos para nuestros clientes.

En estos seis años, en el marco del proyecto NAMA hemos edificado alrededor de 27 mil viviendas, que incluyen ecotecnias que permiten reducir el uso de calefacción, aire acondicionado y gas. En conjunto, lo anterior ha resultado en un decremento superior a las 12,120 toneladas de CO₂, y si se toman en cuenta los cuarenta años de vida útil estimada de cada vivienda, las casi 27 mil construidas por la Empresa equivaldrían a dejar de emitir a la atmósfera alrededor de 485 mil toneladas de CO₂.

Adicional a lo anterior, durante 2020 la Compañía escrituró 4,462 Hipotecas Verdes, programa de INFONAVIT a través del cual se dota a las viviendas de tecnologías que disminuyen el consumo de energía y agua, reducen las emisiones de CO₂, y permiten a sus habitantes obtener ahorros económicos mensualmente. De igual forma, mediante un esquema parecido de FOVISSSTE se colocaron 1,128 unidades más con este tipo de tecnología.

En la siguiente tabla se muestran las ecotecnias que Consorcio ARA adquirió en 2020:

DESCRIPCIÓN	2020
Calentadores solares	86
Calentadores de paso	5,459
Focos ahorradores	37,904
Mezcladora/Monomandos	5,380
Regaderas Ahorradoras	3,852
W.C. grado ecológico econ. y residencial	3,158

La infraestructura y el equipamiento presentes en los desarrollos de Consorcio ARA no solo elevan la calidad de vida, sino que además promueven la generación de comunidades.

INSTALACIONES	2020 UNIDADES EXTENSIÓN M ²
Aulas educativas	12
Jardín vecinal	24,861
Zona deportiva y recreativa	35,557
Urbanización	257,885

Materiales, Agua, Biodiversidad y Residuos

G4-EN1, G4-EN2 En lo referente al consumo de materiales, en 2020 la Empresa utilizó 203 mil m³ de concreto premezclado, 6,799 toneladas de acero, y 1.01 millones de m² de malla electrosoldada. En los procesos de Consorcio ARA no se utilizaron materiales reciclados en tal ejercicio.

G4-EN9 G4-EN10 El agua es uno de los temas ambientales de mayor relevancia no solo en México, sino a nivel mundial. En este sentido, la Empresa no cuenta con operaciones que impacten fuentes primarias de agua, y en la parte operativa, las ecotecnias presentes en las viviendas que edifica aminoran el consumo del recurso, además de que sus desarrollos incluyen plantas de tratamiento que en ciertos casos son capaces de captar agua pluvial para consumo humano. En 2020 Consorcio ARA construyó 21 obras hidráulicas.

G4-EN11 G4-EN22, G4-EN23, G4-EN24, G4-EN25, G4-26, G4-EN29 Las operaciones de Consorcio ARA no están ubicadas en áreas protegidas o de alta biodiversidad. En el año no registramos derrames de aguas residuales, no transportamos o gestionamos residuos, ni fuimos objeto de sanciones significativas en la materia.

G4-EN30 Consorcio ARA cuenta con el servicio de transporte para que su personal se traslade desde o hacia las oficinas corporativas. En 2020, las cinco rutas de las que se compone este beneficio recorrieron en conjunto 32,850 km, y fueron utilizadas por un total de 144 colaboradores. En el mismo sentido, nuestra área de COMACI opera plantas de concreto dentro o cerca de los desarrollos en construcción, lo que reduce las emisiones que resultan del transporte de materiales.

G4-EN31 La inversión de Consorcio ARA en ecotecnias durante el ejercicio fue de \$18 millones.

G4-EN32, G4-LA14, G4-HR4, G4-HR10, G4-SO9 Consorcio ARA no audita o revisa las prácticas ambientales, laborales, sociales y en derechos humanos de sus proveedores; no obstante, la Empresa procura comunicarles su compromiso en estos temas, para así promover las mejores prácticas en sustentabilidad dentro de su cadena de valor.

Dimensión Social

Para Consorcio ARA, la dimensión social consta de dos ámbitos:

- i. **Ámbito interno.** Buscamos el bienestar y pleno desarrollo de nuestros colaboradores.
- ii. **Ámbito externo.** Contribuimos en el mejoramiento de la calidad de vida de la sociedad con la que interactuamos, en primer lugar con nuestra labor principal, puesto que la vivienda es uno de los indicadores esenciales de bienestar social, y en segundo lugar con nuestras acciones relativas a vinculación comunitaria, que se detallan en la sección de Fundación ARA.

La Escondida Residencial, Estado de México

Segmento: Residencial

Empleo

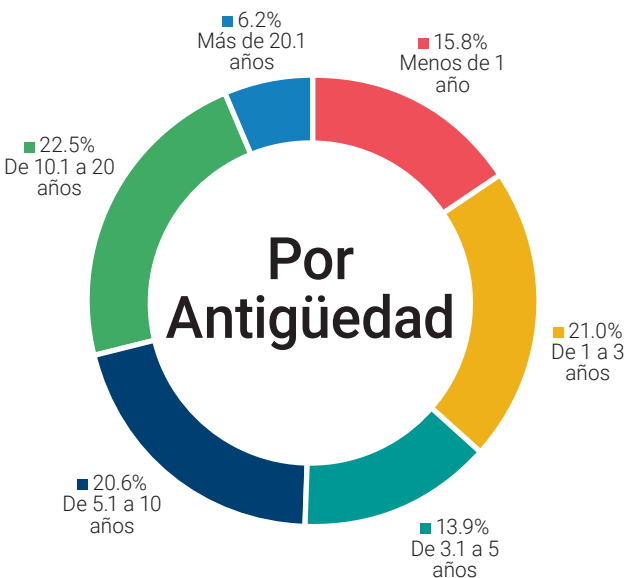
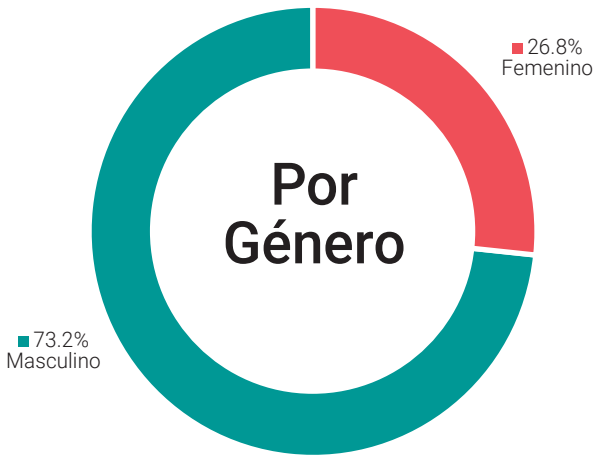
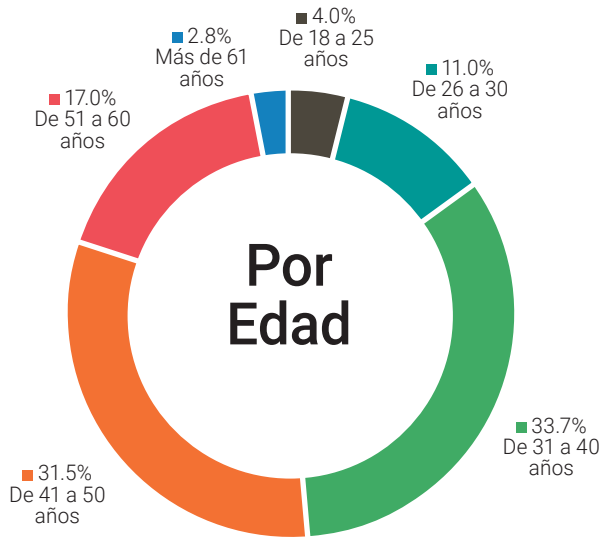
En 2020 y por cuarto año consecutivo, el Great Place to Work Institute Mexico certificó a Consorcio ARA como un Gran Lugar para Trabajar, en la categoría de empresas de 500 a 5,000 colaboradores y multinacionales.

Para entregar este reconocimiento, el Instituto revisa que dentro del clima laboral de la Empresa se promuevan la confianza, el compromiso, el trabajo en equipo, el respeto y el compañerismo, razón por la cual esta distinción nos es tan satisfactoria. El ser receptores de este premio por cuatro años seguidos nos motiva a seguir mejorando el lugar de trabajo que ofrecemos a nuestros colaboradores.

Adicionalmente, en 2020 continuamos con la campaña ValorARA, cuyo objetivo es crear conciencia y generar sentido de pertenencia hacia la Organización entre su personal.

G4-9, G4-10, G4-11, G4-LA1, G4-HR4 Si bien no operamos con un contrato colectivo de trabajo, Consorcio ARA reconoce este derecho en todos sus colaboradores. Las siguientes tablas indican la composición de la plantilla laboral de la División Inmobiliaria al cierre de 2020:





G4-LA2, G4-EC3, G4-EC5 El salario promedio general que paga Consorcio ARA es equivalente a casi siete veces el salario mínimo mensual. Asimismo, la Compañía ofrece prestaciones superiores a lo que establece la normatividad aplicable.

- Aguinaldo (treinta días)
- Prima vacacional (conforme a la ley)
- Fondo de ahorro (topado al 13% legal y pagando el excedente)
- Bono de desempeño
- Seguro de vida
- Seguro de gastos médicos mayores
- Premio por puntualidad (hasta dos días de sueldo base mensual)
- Comedor corporativo
- Transporte de personal
- Convenios empresariales para descuentos

G4-LA4 Por la naturaleza de sus operaciones, Consorcio ARA está imposibilitada para notificar sobre cambios organizacionales con antelación mínima.

G4-LA3 Consorcio ARA fomenta entre su personal un estilo de vida que privilegie el equilibrio entre los ámbitos laboral y familiar. Por ello, durante 2020 se otorgaron 18 permisos por maternidad y 9 por paternidad, al cabo de los cuales, en todos los casos, los beneficiarios regresaron a sus labores en la Empresa.

G4-LA16 En 2020 se recibieron diecisiete denuncias relacionadas con prácticas laborales, siete de las cuales procedieron.

Capacitación

Las condiciones inéditas que trajo consigo la pandemia nos llevó a pensar en formas distintas para seguir brindando capacitación profesional y personal a nuestra gente. Así, combinamos nuevas estrategias con herramientas ya existentes y utilizamos los convenios disponibles para desarrollar esquemas de capacitación novedosos, que nos



permitieron lograr un mayor alcance tanto entre el personal del corporativo como entre colaboradores de otras áreas y regiones, en estas vertientes principales:

- i. Se ofrecieron once webinars internos a través de la plataforma Teams, cuyos temas variaron desde gestión de equipos de trabajo hasta automotivación y recomendaciones para eficientar el trabajo a distancia. En estos cursos participaron 1,218 colaboradores, que en total sumaron 16,443 horas efectivas de capacitación.
- ii. Se impartieron ocho cápsulas de capacitación a través de nuestra plataforma en línea ARALearning, que contaron con la participación de 1,079 empleados que en conjunto se beneficiaron con 1,115 horas efectivas de entrenamiento mediante esta herramienta.
- iii. Se brindaron más de cien cursos externos gratuitos por parte de instituciones externas, principalmente universidades, a través de sus propias plataformas. Estos recursos variaron desde webinars y conferencias hasta talleres, diplomados y cursos con valor curricular.

- iv. Finalmente, se dieron dos cursos y un webinar para el equipo de ventas, que incluyeron temas como marketing digital, generación de clientes potenciales y seguimiento y cierre de prospectos, a los que asistieron 846 colaboradores que en total recibieron 10,152 horas efectivas de capacitación.

G4-LA9, G4-LA10 En este contexto, durante el periodo y a través de los diversos esquemas y plataformas, Consorcio ARA ofreció 27,710 horas efectivas de capacitación a sus colaboradores, favoreciendo así la eficiencia en el trabajo y un balance adecuado entre las esferas laboral y personal.

Adicional a lo anterior, durante el primer semestre del año se concluyó de manera satisfactoria con la certificación INFONAVIT EC0903 para nuestros asesores.

G4-52, G4-LA11 En esta Empresa guardamos un profundo compromiso hacia la mejora continua. Revisamos trimestralmente el desempeño del personal, a través de un esquema en el que el jefe directo ofrece retroalimentación a cada uno de los colaboradores a su cargo.

Por las características atípicas del ejercicio, durante 2020 pusimos en marcha una nueva modalidad de evaluación de desempeño a distancia. Todo el personal fue evaluado en la modalidad de autogestión, resistencia al cambio y enfocado a resultados, con altas calificaciones en los temas de "compromiso con los resultados de la Empresa" y "trabajo en equipo".

Diversidad e igualdad de oportunidades

G4-LA12, LA13 En Consorcio ARA los salarios, contrataciones, capacitación, desarrollo y ascensos se ofrecen, calculan y estipulan con independencia del género, origen étnico, preferencia sexual o creencia religiosa de cada colaborador, y tomando en cuenta su capacidad, desempeño y méritos.

En Consorcio ARA estamos conscientes de que la participación de la mujer en el sector vivienda ha sido históricamente menor en comparación con la del hombre.

No obstante, la Empresa reconoce y aprecia el esfuerzo de todas nuestras colaboradoras y les ofrece las mismas oportunidades que a los varones.

Al respecto, es preciso mencionar que desde 2019 una mujer es miembro de nuestro Consejo de Administración, además de que 68 mujeres ocuparon posiciones gerenciales y directivas, cantidad equivalente a 29% del total de este tipo de puestos..

Seguridad y salud

G4-LA5 El estar ubicados en una zona de intensa actividad sísmica, es preciso que nuestras oficinas cuenten con estrictos protocolos en materia de protección civil, para así estar en posibilidad de responder de forma eficiente y oportuna ante situaciones que puedan poner en riesgo ya sea la seguridad de las personas o bien la continuidad de nuestras operaciones. Estos protocolos tuvieron que ser rediseñados y actualizados a causa de los efectos de la pandemia y ante los nuevos lineamientos para espacios de trabajo que se dieron en consecuencia.

De este modo, durante 2020 los 34 miembros de la Brigada ARA recibieron capacitación en Primeros Auxilios, Combate contra Incendios y Evacuación.

G4-LA5 Consorcio ARA impulsa un estilo de vida saludable entre el personal y sus familias a través del deporte, la recreación y la convivencia familiar. No obstante, otro de los efectos de la crisis sanitaria fue la cancelación de varias de las actividades que tradicionalmente organiza la Empresa en este sentido, como el Rally de la Salud y otros esquemas.

En lugar de ello, en 2020 pusimos en marcha el programa "ARA te cuida", con la finalidad de atender las necesidades de salud de nuestro personal, particularmente las relacionadas con el coronavirus. "ARA te cuida" incluyó lo siguiente:



- Servicio médico en sitio
- Acompañamiento de neumóloga para empleados con diagnóstico COVID
- Campaña informativa constante
- Campaña de medidas preventivas contra el COVID
- Entrega de equipo de protección personal a toda nuestra gente
- Campaña "¿Qué hacer en casa?"

G4-LA6 En 2020 nuestros colaboradores no tuvieron lesiones o accidentes de trabajo que requirieran días de incapacidad, ni sufrieron de enfermedades profesionales. De igual modo, y como en años previos, no se registraron decesos a causa de nuestras operaciones.

Derechos humanos

G4-HR3, G4-HR5, G4-HR6, G4-HR8, G4-HR12 Consorcio ARA no permite, bajo circunstancia alguna, la contratación de menores de edad, ni obliga a nadie a trabajar en contra de su propia voluntad. Por lo anterior, y como en años previos, durante 2020 no se registraron situaciones o quejas relacionadas con discriminación, ni con la violación de los derechos humanos o de los indígenas.



Responsabilidad sobre productos

G4-PR2, G4-PR7 Todas nuestras viviendas se construyen en estricto cumplimiento de la normatividad que les aplica en materia de desarrollo urbano y vivienda. Nuestras piezas de publicidad y mercadotecnia se apegan de igual forma a lo que establecen las leyes al respecto.

G4-PR8, G4-PR9 Para proteger los datos personales de sus clientes, Consorcio ARA se apega irrestrictamente a lo estipulado por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares. Durante el ejercicio no tuvimos conocimiento de demanda alguna al respecto.

Fundación ARA

La importancia del compromiso social empresarial se vuelve más necesario durante los momentos de crisis, y ésta no fue la excepción. En este contexto, 2020 significó para Fundación ARA la posibilidad de apoyar instituciones y causas diferentes, en los pilares de Salud, Educación y Mejoramiento de Infraestructura.

- a. En equipo con **Fundación MVS Radio**, se organizaron jornadas auditivas que incluyeron diagnósticos, donación de auxiliares auditivos, capacitación sobre su uso, campañas informativas, seguimiento y kit auditivo.
- b. Se apoyó al **Hogar Infantil Casa Marsh** para el cuidado y educación de sesenta niños y niñas de La Montaña, Guerrero, una de las regiones de mayor pobreza en el país.

- c. Se contribuyó con **FOSSVI**, Institución de ayuda a personas en situación de pobreza, con un donativo para mejorar las instalaciones sanitarias de su albergue para niños con parálisis cerebral.
 - d. Desde hace tiempo La Fundación ofrece apoyo a **Operation Smile**, asociación que brinda atención gratuita a niños y niñas con labio y paladar hendido y en situación de pobreza, a través de cirugías reconstructivas y tratamiento multidisciplinario. En 2020, y en alianza con Fundación Gigante, por quinto año consecutivo se contribuyó para garantizar al menos una jorgada de cirugías gratuitas.
 - e. Ayuda a **El Sol Sale para Compartir** para concluir con el programa anual de alimentación para adultos mayores, madres solteras, niñas y niños y personas en situación de calle, en zonas marginadas del Estado de México.
 - f. Donativo para el mantenimiento y sustento de **Casa de las Mercedes**, que ofrece atención integral a niñas y adolescentes para que crezcan con una vida libre de violencia, en las áreas alimenticia, educativa y de seguridad.
 - g. Apoyo a la organización **Juntos por el Bienestar de Niños con Cáncer** para el tratamiento de veinticuatro niñas, niños y adolescentes de escasos recursos con cáncer.
 - h. El programa **Al Rescate de Alimentos** es una aplicación móvil y plataforma web para el rescate de alimentos en cocinas y su donación a instituciones. En 2020 La Fundación realizó un donativo que permitió la expansión de la iniciativa en dos estados más del país.
 - i. Ayuda a **Nuestros Pequeños Hermanos**, institución que busca generar un ambiente amoroso y seguro para niños, niñas y adolescentes en vulnerabilidad extrema, para el sostenimiento y educación de cincuenta niños y niñas.
 - j. Se entregaron 7,056 despensas en apoyo a familias en situación más vulnerable a causa del COVID-19, en diversas regiones de la república mexicana.
 - k. En alianza con **Operation Smile** se entregó equipo médico para personal de hospitales y clínicas del Estado de México, Chiapas y Jalisco.
 - l. En conjunto con **Fundación Gigante** se impulsó la iniciativa **Héroes con Bata**, mediante la entrega de diez mil comidas calientes para personal médico del Hospital de Nutrición, designado como Hospital COVID, en agradecimiento a su labor.
 - m. Se contribuyó con el proyecto de Seguridad Alimentaria de **Cáritas** durante la contingencia sanitaria, que da respuesta a solicitudes de auxilio y necesidad por parte de poblaciones vulnerables de cualquier región del país.
 - n. Se donaron materiales de los almacenes de varios de nuestros desarrollos habitacionales para las siguientes instituciones: **Fundación Échale, Fundación de Obras Sociales San Vicente, Dar es más que Ayudar, Fundación Chesterton, Casa de las Mercedes, Solidaridad Obrera, I.A.P. y Fundación Manantial de Vida.**
- Así, tomando en cuenta todas las acciones llevadas a cabo durante 2020, Fundación ARA consiguió beneficiar a 54,843 mexicanos, a través de donativos tanto en efectivo como en especie que en suma equivalieron a \$12.4 millones.



Gobierno Corporativo

Además de contar con procesos operativos eficientes, para Consorcio ARA los temas de sustentabilidad, transparencia y ética corporativa son igualmente relevantes dentro de nuestro modelo de negocios. Por ello nos esforzamos en implementar las mejores prácticas de gobierno corporativo a lo largo de toda la Organización.

G4-34 Tal y como lo estipulan la Ley del Mercado de Valores (LMV) y los propios estatutos de Consorcio ARA, el Consejo de Administración se reúne cuatro veces por año. Durante 2020, estas sesiones registraron 88% de asistencia.

G4-38 El Consejo de Administración de Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. se compone por trece miembros, nueve de los cuales, o 69% del total, son independientes de acuerdo con el Código de Mejores Prácticas Corporativas. Este porcentaje es significativamente superior al 25% requerido por la LMV.

Si bien la participación de la mujer en el sector construcción ha sido tradicionalmente limitada, Consorcio ARA reconoce el gran valor que aportan a la Empresa y a la industria, razón por la cual desde 2019 el Consejo cuenta con una mujer como consejera independiente.

A continuación se presenta la antigüedad de los miembros del Consejo:

Antigüedad en años al 31-dic-20		
Germán Ahumada Russek	32	Presidente
Luis Felipe Ahumada Russek	32	Vicepresidente
Germán Ahumada Alduncin	17	Vicepresidente
Pedro Alonso Angulo	17	Consejero
Luis Ramón Carazo Preciado	17	Consejero
Roberto Danel Díaz	17	Consejero
Salvi Rafael Folch Viadero	4	Consejero
Félix Gavito Marco	25	Consejero
Miguel Guillermo Lozano Pardinas	4	Consejero
Sylvia Meljem Enríquez de Rivera	2	Consejero
Ricardo Paullada Nevárez	7	Consejero
Raúl Robledo Tovi	7	Consejero
Pedro Manuel Zorrilla Velasco	8 meses	Consejero

G4-39 El Presidente del Consejo de Administración de Consorcio ARA es también Director General de su División Inmobiliaria, por lo que sí ocupa un cargo directivo.

G4-40, G4-41, G4-51 La Asamblea de Accionistas tiene entre sus funciones la designación y ratificación de los consejeros, que deben contar con experiencia que incluye pero no se limita a temas financieros, económicos, fiscales, de gobierno corporativo y de administración de riesgos. Los criterios que se toman en cuenta para elegir a los miembros independientes del Consejo son, entre otros, experiencia, capacidad y prestigio, además de la no existencia de conflictos de interés con las operaciones de Consorcio ARA.

G4-45 Asimismo, el Consejo de Administración analiza los riesgos a los que esta expuesta la Empresa, gestiona su impacto y evalúa las oportunidades económicas que al respecto se puedan presentar. Este análisis se hace pública a través del Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las Disposiciones de Carácter General, aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores.

G4-34, G4-42 G4-47 El Consejo de Administración se apoya en los Comités de Auditoría y Prácticas Societarias, mismos que están integrados por miembros independientes del Consejo y presididos por Félix Gavito Marco y Roberto Danel Díaz, respectivamente.

Las Misiones II, Estado de México,
Segmento: Residencial



El **Comité de Auditoría** evalúa el desempeño de los auditores externos; supervisa el sistema de control interno; da a conocer las funciones de auditoría interna; discute los estados financieros con quienes son responsables de elaborarlos, y recomienda al Consejo su aprobación, de ser el caso; informa a éste las irregularidades de las que pudiera tener conocimiento; recibe y analiza los comentarios de los accionistas, consejeros y directivos; y otras facultades que indica la LMV.

G4-51, G4-46, G4-52 Por su parte, el **Comité de Prácticas Societarias** se encarga de emitir su opinión sobre las políticas y lineamientos de operaciones con partes relacionadas; evaluar y recomendar el esquema de compensación del Director General y otros altos funcionarios; y revisar la estrategia, el proceso de administración de riesgos y las políticas y prácticas financieras.

G4-35, G4-36 Los Comités de Auditoría y Prácticas Societarias se reúnen al menos una vez por trimestre con el equipo directivo de la Empresa, para revisar asuntos prioritarios.

G4-15 Desde 2003, Consorcio ARA se adhiere al Código de Mejores Prácticas Corporativas del Consejo Coordinador Empresarial, lo pone en práctica y anualmente reporta su cumplimiento a la Bolsa Mexicana de Valores a través del Cuestionario de Mejores Prácticas Corporativas.

G4-S08 En 2020 y como en ejercicios anteriores, la Organización no se hizo acreedora a sanciones ni multas significativas derivadas del incumplimiento de leyes o regulaciones.

Código de Conducta y Ética

G4-56, G4-S04 Honestidad, Compromiso, Responsabilidad y Calidad son los valores de Consorcio ARA, mismos que diariamente se viven a lo largo de toda la Empresa. Estos

valores también están presentes en el Código de Conducta y Ética, que determina los conceptos de integridad y transparencia que deben ser el cimiento de toda relación entre la Compañía y sus grupos de interés: consejeros, accionistas, directivos, colaboradores, proveedores y clientes.

El Código de Conducta y Ética puede ser consultado en la página www.consorcioara.com.mx

G4-34, G4-37, G4-57, G4-58, G4-LA16 La Empresa cuenta con el Sistema de Asesoría y Denuncias, que incluye la Línea Confidencial ARA, mismos que hace disponibles para que sus grupos de interés puedan reportar cualquier violación al Código de Conducta y Ética:

- Área metropolitana: 5251 7489
- Interior de la República: 800 823 07 22
- Correo electrónico lineaconfidencial@ara.com.mx

El número anual de denuncias recibidas y atendidas en los últimos tres periodos se presenta a continuación:

AÑO	DENUNCIAS
2020	52
2019	116
2018	123

G4-49, G4-50 De las 52 denuncias recibidas en 2020 procedieron un total de 18. Las resoluciones a las que se llegó variaron desde llamadas de atención hasta la separación definitiva de Consorcio ARA. Cabe decir que todas las denuncias fueron comunicadas al Consejo de Administración, a través del Comité de Prácticas Societarias

G4-EN34, G4-LA16, G4-HR3, G4-HR12, G4-S05, G4-S01 En 2020 y como en ejercicios previos, no se recibieron denuncias sobre temas ambientales, de discriminación, de violaciones a los derechos humanos, o bien reclamaciones por impactos sociales.

Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración 2021, así como los presidentes de los comités auxiliares, serán designados o ratificados en la Asamblea General Ordinaria del 22 de abril de 2021.

COMITÉ	NOMBRE		CARGO	SUPLENTE	
	Germán Ahumada Russek	▲ ◆	Presidente	Alicia Enriquez Pimentel	▲
	Luis Felipe Ahumada Russek	▲ ◆	Vicepresidente	Guillermo Alberto Riveroll López	▲
	Germán Ahumada Alduncin	▲	Vicepresidente	Alicia Enriquez Pimentel	▲
P	Pedro Alonso Angulo	●	Consejero	María Cristina Hernández Trejo	●
P	Luis Ramón Carazo Preciado	●	Consejero	Eugenio Riveroll Picazo	●
A y P	Roberto Danel Díaz	●	Consejero	Sin Suplente	
	Salvi Rafael Folch Viadero	●	Consejero	Patricio Bustamante Martínez	●
A	Félix Gavito Marco	●	Consejero	Lorenzo Lucas Sánchez	●
	Miguel Guillermo Lozano Pardinas	▲	Consejero	Alicia Enriquez Pimentel	▲
	Sylvia Meljem Enríquez de Rivera	●	Consejero	Sin Suplente	
A y P	Ricardo Paullada Nevárez	●	Consejero	Andrés García Gutiérrez	▲
P	Raúl Robledo Tovi	●	Consejero	José Roberto Flores Athié	●
	Pedro Manuel Zorrilla Velasco	●	Consejero	Sin Suplente	
	Ricardo Maldonado Yáñez		Secretario		
	Lorenza K. Langarica O’Hea		Prosecretario		

- A: Auditoría
- P: Prácticas Societarias
- Consejeros Independientes
- ▲ Consejeros Relacionados
- ◆ Consejeros Patrimoniales



Cascadas Cocoyoc, Morelos,
Segmento: Residencial

Equipo Directivo

Germán Ahumada Russek

DIRECTOR GENERAL DIVISIÓN INMOBILIARIA

Luis Felipe Ahumada Russek

DIRECTOR GENERAL DIVISIÓN DE CENTROS COMERCIALES

Miguel Guillermo Lozano Pardinás

DIRECTOR GENERAL ADJUNTO DE OPERACIONES

Alicia Enriquez Pimentel

DIRECTORA GENERAL ADJUNTA DE

ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

División Inmobiliaria Directores Corporativos

Silvia Rosa Chew Bolaños DIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN

Rodolfo Trujillo Mondragón DIRECTOR JURÍDICO

Directores Comerciales

Carlos Ávila Viveros

Estado de México | CDMX

Carlos Falcón Pimenta

ORIENTE | OCCIDENTE | GUANAJUATO

Puebla, Veracruz, Jalisco, Nayarit, Guanajuato

Ricardo Martínez Hernández

CENTRO | SUR

Guerrero, Morelos, Quintana Roo, Sinaloa

Alberto Navarro Ramos

NOROESTE | NORESTE

Baja California, Sonora, Nuevo León, Tamaulipas

Elesban Alejandro Torres López

METROPOLITANA NORTE

Estado de México, Hidalgo

Directores de Construcción

Ernesto Flores Taboada

Estado de México, Hidalgo

Francisco Mario Franco Martínez

Guerrero, Morelos, Quintana Roo, Puebla, Veracruz

Javier Garduño Santacruz

Ciudad de México, Morelos, Jalisco,

Nayarit, Baja California, Nuevo León,

Sonora, Sinaloa, Tamaulipas, Guanajuato

Acercas de este informe

G4-28, G4-29, G4-30, G4-32 Este documento constituye el noveno informe anual de sustentabilidad de Consorcio ARA, que por octava vez seguida fue realizado en el marco de los lineamientos G4 del Global Reporting Initiative (GRI) en su modalidad esencial, y comprende el periodo de 2020. Para más información sobre la Empresa, su desempeño operativo y resultados financieros del periodo, o bien para consultar reportes de ejercicios previos en versión electrónica, favor de dirigirse a la página web: www.consorticioara.com.mx.

G4-17, G4-20 Este informe incluye tanto las operaciones de Consorcio ARA, como las de aquellas subsidiarias que controla o sobre las cuales tiene influencia significativa. Comunica transparente, objetiva y abiertamente los avances, retos y oportunidades de mayor alcance que afronta nuestra Compañía en sustentabilidad.

G4-18, G4-19 Los temas materiales se definieron a través de un análisis de los asuntos más significativos en sustentabilidad tanto para Consorcio ARA como para su sector.

G4-48 La Dirección General Adjunta de Administración y Finanzas es quien revisa y aprueba el presente documento.

G4-22, G4-23 La información referente a sustentabilidad no fue reformulada, por lo puede compararse con la que se reportó en años anteriores.

G4-31, G4-33 El informe de sustentabilidad no fue auditado por un tercero independiente. Cualquier comentario acerca del mismo se puede dirigir a aenriquez@ara.com.mx.

Consorcio ARA no tiene información relativa a los indicadores que no se indican en este reporte.

Índice GRI

CONTENIDOS BÁSICOS GENERALES	
Indicador	Página
Estrategia y Análisis	
G4-1	10
G4-2	10
Perfil de la Organización	
G4-4	20
G4-5	8
G4-6	8
G4-8	8
G4-9	4, 36
G4-10	36
G4-11	36
G4-12	30
G4-15	45
Aspectos Materiales y de Cobertura	
G4-17	48
G4-18	48
G4-19	48
G4-20	48
G4-22	48
G4-23	48
Participación de los Grupos de Interés	
G4-24	33
G4-25	33
G4-26	33
Perfil de la Memoria	
G4-28	48
G4-29	48
G4-30	48
G4-31	48
G4-32	48
G4-33	48
Gobierno	
G4-34	43
G4-35	45
G4-36	45
G4-37	45
G4-38	43
G4-39	44
G4-40	44

CONTENIDOS BÁSICOS GENERALES	
Indicador	Página
G4-41	43
G4-42	43
G4-45	43
G4-46	43
G4-47	43
G4-48	47
G4-49	44
G4-50	44
G4-51	45
G4-52	45
Ética e Integridad	
G4-56	45
G4-57	45
G4-58	45
Desempeño Económico	
G4-EC1	34
G4-EC2	34
G4-EC3	34
G4-EC4	34
G4-EC5	34
G4-EC6	34
G4-EC7	34
G4-EC9	34
Medio Ambiente	
G4-EN1	35
G4-EN2	35
G4-EN6	34
G4-EN7	34
G4-EN9	35
G4-EN10	35
G4-EN11	35
G4-EN19	34
G4-EN22	35
G4-EN23	35
G4-EN24	35
G4-EN25	35
G4-EN27	34
G4-EN29	35
G4-EN30	35

CONTENIDOS BÁSICOS GENERALES	
Indicador	Página
G4-EN31	36
G4-EN32	36
Prácticas Laborales y Trabajo Digno	
G4-LA1	36, https://consorcioara.com.mx/financieros/reportes-anales
G4-LA2	37
G4-LA3	37
G4-LA4	37
G4-LA5	39
G4-LA6	39
G4-LA9	38
G4-LA10	38
G4-LA11	38
G4-LA12	39
G4-LA13	39
G4-LA14	36
G4-LA16	37
Derechos Humanos	
G4-HR3	39
G4-HR4	39
G4-HR5	39
G4-HR6	39
G4-HR8	39
G4-HR10	36
G4-HR12	39
Responsabilidad sobre el producto	
G4-PR2	40
G4-PR7	40
G4-PR8	40
G4-PR9	40
Sociedad	
G4-SO1	45
G4-SO4	45
G4-SO5	45
G4-SO6	34
G4-SO7	34
G4-SO8	45



Dream Lagoons Cancún, Quintana Roo,
Segmento: Residencial

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES Y ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS 2020 Y 2019

CONTENIDO

Informe de los auditores independientes	52
Estados consolidados de posición financiera	58
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	60
Estados consolidados de cambios en el capital contable	61
Estados consolidados de flujos de efectivo	62
Notas a los estados financieros consolidados	63



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 2020 y 2019, los estados consolidados de utilidad integral 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, y las notas a los financieros consolidados que incluyen un resumen de las principales políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2020 y 2019, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF").

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 Código de Ética del Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP) y hemos cumplido con 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.

Párrafos de énfasis

Como se describe en la Nota 3 a los estados financieros consolidados, se revelan por parte de la administración de la Entidad, los efectos ocasionados en su operación y finanzas por la pandemia de COVID -19; así como, revela las medidas que ha tomado dicha administración para su mitigación, y describe la dificultad de evaluar de manera confiable, a la fecha de emisión de los estados financieros consolidados, los potenciales efectos futuros que la Entidad pudiera tener en su situación financiera por dicha contingencia. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con este hecho

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 muy significativa del total de los activos que presenta ARA en sus estados financieros 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 los mismos.

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.

Adicionalmente, existe el riesgo de que los costos de los inventarios inmobiliarios y de la construcción en proceso se hayan capitalizado inapropiadamente o que se hayan alojado inadecuadamente a un proyecto sin asociarlos aun a la parte del costo de ventas de las casas vendidas que les correspondió, resultando en un margen de utilidad erróneo por proyecto.

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. Probamos el margen reconocido durante el ejercicio de las viviendas vendidas con el margen proyectado de la vida del proyecto análisis del negocio.
6. Evaluamos los juicios clave utilizados en el modelo usado por la administración de la Entidad, con respecto a los precios de venta y costos estimados por completar, que soportan el valor en libros de los inventarios inmobiliarios. Hemos comparado dicha información contra presupuestos de precios de venta costos e información histórica de ventas 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. Puede también existir el riesgo de que las ventas estén deliberadamente sobrevaluadas por la administración debido a la presión de ésta por alcanzar los resultados presupuestados. La administración de la Entidad considera las ventas como factor clave para medir el desempeño, lo cual podría crear un incentivo para el reconocimiento de ventas antes de que los riesgos y beneficios de las mismas hayan sido transferidos.

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) obtuvimos confirmaciones de los notarios de la muestra para certificar la integridad de los ingresos por venta de viviendas y con esto corroborar que cumplan con los elementos para ser reconocidos iii) durante las visitas a los proyectos seleccionados verificamos mediante una muestra aleatoria que las viviendas escrituradas se encontraran construidas y entregadas al cliente, iv) también verificamos las transacciones de venta efectuadas antes y después del cierre del ejercicio para asegurarnos de que los ingresos fueran reconocidos en el período adecuado, v) 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 24 fueran adecuadas.

Impuestos a la utilidad diferidos

De acuerdo con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias, en la determinación de los impuestos a la utilidad diferidos, la Entidad estima la probabilidad de generar base gravable en los períodos futuros para poder aprovechar los activos diferidos generados por las pérdidas fiscales. Existe un riesgo de que la determinación de los supuestos utilizados por la administración para calcular los flujos de efectivo futuros, no sean razonables con base en las condiciones actuales y previsibles en el futuro.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el riesgo relacionado en la determinación de los impuestos diferidos, incluyeron:

1. Probamos la determinación y el procedimiento que siguió la administración para calcular los impuestos a la utilidad diferidos, evaluando su razonabilidad con base en la NIC 12 Impuesto a las Ganancias. El resultado de las pruebas de auditoría fue satisfactorio.
2. Probamos la razonabilidad de los supuestos utilizados por la administración para determinar la recuperabilidad de los beneficios por pérdidas fiscales pendientes de aplicar. El resultado de las pruebas de auditoría fue satisfactorio.

La política contable de la Entidad para el registro de los impuestos diferidos, así como el detalle de su revelación, se incluyen en las Notas 3 y 19, respectivamente, a los estados financieros consolidados adjuntos.

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, debida 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. José Gabriel Beristáin Salmerón
Ciudad de México, México

8 de abril de 2021

ESTADOS CONSOLIDADOS DE POSICIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 (En miles de pesos)

	Notas	2020	2019
Activos			
<i>Activo circulante</i>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 3,040,129	\$ 2,881,320
Clientes - Neto	7	750,448	537,033
Cuentas por cobrar a negocios conjuntos		28,937	49,635
Inventarios inmobiliarios y terrenos para desarrollo	8	10,692,101	11,714,708
Otros activos	10	444,379	435,239
		<hr/>	<hr/>
Total de activo circulante		14,955,994	15,617,935
<i>Activo a largo plazo</i>			
Acciones de club de golf		175,855	181,202
Propiedades de inversión	9	954,003	964,275
Efectivo restringido	6	60,543	64,790
Inventarios inmobiliarios y terrenos para desarrollo a largo plazo	8	3,883,910	3,261,250
Negocios conjuntos	11	183,382	180,925
Inmuebles, maquinaria y equipo - Neto	12	126,807	158,676
Activos por derecho de uso	14	34,087	60,974
Impuestos a la utilidad diferidos	19	243,250	318,358
Otros activos		80,129	76,209
		<hr/>	<hr/>
Total de activo a largo plazo		5,741,966	5,266,659
		<hr/>	<hr/>
Total de activo		\$ 20,697,960	\$ 20,884,594

CONSORCIO ARA, S. A. B. DE C. V. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE POSICIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 (En miles de pesos)

	Notas	2020	2019
Pasivos y capital contable			
<i>Pasivo circulante</i>			
Porción circulante de la deuda a largo plazo	16	\$ 446,874	\$ 567,880
Porción circulante del pasivo por arrendamiento	15	22,434	41,055
Porción circulante de certificados bursátiles	17	877,042	207,702
Proveedores		544,141	746,378
Impuestos y otros pasivos	18	533,146	562,765
Anticipos de clientes		297,157	214,852
Total de pasivo circulante		2,720,794	2,340,632
<i>Pasivo a largo plazo</i>			
Deuda a largo plazo	16	395,801	683,840
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	15	5,200	20,190
Certificados bursátiles	17	463,865	1,128,639
Beneficios a empleados	20	31,409	13,688
Otros pasivos a largo plazo		17,341	17,339
Instrumentos financieros derivados		29,124	13,985
Impuestos a la utilidad diferidos	19	3,237,295	3,173,581
Total de pasivo a largo plazo		4,180,035	5,051,262
Total de pasivo		6,900,829	7,391,894
<i>Capital contable</i>			
Capital social	22	629,611	637,704
Prima en suscripción de acciones		351,545	351,556
Reserva para la adquisición de acciones propias		18,285	(85,545)
Utilidades retenidas	22	12,765,074	12,557,371
Participación controladora		13,764,515	13,461,086
Participación no controladora		32,616	31,614
Total de capital contable		13,797,131	13,492,700
Total pasivo y capital contable		\$ 20,697,960	\$ 20,884,594

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020 y 2019
(En miles de pesos, excepto datos por acción que se expresan en pesos)

	Notas	2020	2019
Ingresos	24	\$ 5,459,595	\$ 7,678,505
Costo de ventas	24	4,056,766	5,655,861
Utilidad bruta		1,402,829	2,022,644
Gastos generales:	25		
Gastos de venta		612,709	799,452
Gastos de administración		286,792	354,631
Gastos de operación		49,575	41,974
Otros gastos (ingresos) - neto		5,186	(12,648)
Utilidad de operación		448,567	839,235
(Ingresos) gastos financieros:			
Gastos por intereses		58,060	60,378
Ingresos por intereses		(155,729)	(202,431)
Pérdida por instrumentos financieros derivados		15,139	18,358
(Utilidad) pérdida cambiaria - neta		(2,297)	5,296
		(84,827)	(118,399)
Participación en las utilidades de negocios conjuntos	11	20,320	43,254
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		553,714	1,000,888
Impuestos a la utilidad	19	170,705	294,781
Utilidad consolidada del año		383,009	706,107
Otros resultados integrales:			
Partidas que se reclasificarán a resultados en el futuro			
Beneficio a los empleados		(12,281)	(9,399)
Resultado integral del año		\$ 370,728	\$ 696,708
Utilidad neta consolidada de año atribuible a:			
Participación controladora		\$ 381,972	\$ 704,393
Participación no controladora		1,037	1,714
		\$ 383,009	\$ 706,107
Resultado integral consolidado atribuible a:			
Participación controladora		\$ 369,726	\$ 695,018
Participación no controladora		1,002	1,690
		\$ 370,728	\$ 696,708
Utilidad básica por acción		\$ 0.30	\$ 0.55
Promedio ponderado de acciones en circulación		\$ 1,274,878,573	\$ 1,290,633,152

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

CONSORCIO ARA, S. A. B. DE C. V. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020 y 2019
(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 2019	640,720	351,556	(51,362)	12,212,353	13,153,267	30,986	13,184,253
Dividendos decretados	-	-	-	(350,000)	(350,000)	-	(350,000)
Recompra de acciones propias – Neto (Nota 22)	(3,016)	-	(34,183)	-	(37,199)	-	(37,199)
Disminución de la participación no controladora	-	-	-	-	-	(1,062)	(1,062)
Resultado integral del año	-	-	-	695,018	695,018	1,690	696,708
Saldos al 31 de diciembre de 2019	637,704	351,556	(85,545)	12,557,371	13,461,086	31,614	13,492,700
Recompra de acciones propias – Neto (Nota 22)	(8,093)	-	(58,204)	-	(66,297)	-	(66,297)
Cancelación de acciones	-	(11)	162,034	(162,023)	-	-	-
Resultado integral del año	-	-	-	369,726	369,726	1,002	370,728
Saldos al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ 629,611</u>	<u>\$ 351,545</u>	<u>\$ 18,285</u>	<u>\$ 12,765,074</u>	<u>\$ 13,764,515</u>	<u>\$ 32,616</u>	<u>\$ 13,797,131</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020 y 2019
(En miles de pesos)

	2020	2019
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 553,714	\$ 1,000,888
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	82,643	84,418
Instrumentos financieros derivados	15,139	18,358
Participación en las utilidades de negocios conjuntos	(20,320)	(43,254)
Amortización de gastos por colocación de deuda	8,163	3,619
Intereses a cargo	58,060	60,378
	697,399	1,124,407
Cambios en capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Clientes – Neto	(213,415)	54,421
Cuentas por cobrar a negocios conjuntos	20,698	(29,061)
Inventarios y terrenos para desarrollo a largo plazo	575,394	(456,676)
Otros activos	4,804	50,594
Acciones de club de golf disponibles para venta	5,347	(297)
(Disminución) aumento en:		
Proveedores	(202,236)	(75,889)
Impuestos y otros pasivos	(39,786)	(11,812)
Anticipos de clientes	82,305	(6,628)
Impuestos a la utilidad pagados	(28,833)	(16,671)
Beneficios a los empleados	5,440	3,287
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	907,120	635,675
Actividades de inversión:		
Propiedades de inversión	(11,057)	(50,119)
Inversión en maquinaria y equipo	(7,912)	(1,503)
Dividendos cobrados de negocios conjuntos	-	15,000
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(18,969)	(36,622)
Actividades de financiamiento:		
Préstamos bancarios obtenidos	47,050	994,625
Pago de préstamos bancarios	(459,691)	(884,754)
Intereses pagados	(226,394)	(294,873)
Intereses pagados por arrendamiento	(3,682)	(6,355)
Dividendos pagados	-	(350,000)
Recompra de acciones propias - Neto	(66,298)	(37,199)
Pagos de contratos por arrendamiento	(24,575)	(43,557)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	(733,590)	(622,113)
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	154,562	(23,060)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	2,946,110	2,969,170
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	\$ 3,100,672	\$ 2,946,110

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

CONSORCIO ARA, S. A. B. DE C. V. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020 y 2019
(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 comercialización 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 Arcos Bosques Marco II, Paseo de Tamarindos No. 90, Torre I, Piso 25, Bosques de las Lomas, C.P. 05120, Ciudad de México.

2. Adopción de las normas internacionales de información financieras nuevas y revisadas

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

En mayo de 2020, el IASB emitió la modificación a la IFRS 16, *Concesiones de Renta Relacionadas a COVID-19* que provee recursos prácticos para las concesiones de renta de los arrendatarios que ocurrieron como consecuencia directa del COVID-19, introduciendo así un expediente práctico para la IFRS 16. El expediente práctico permite a un arrendatario la elección de evaluar si una concesión de renta relacionada a COVID-19 es una modificación de arrendamiento. El arrendatario que haga esta elección deberá contabilizar cualquier cambio en los pagos de renta resultantes por la concesión de renta por COVID-19 aplicando la IFRS 16 como si el cambio no fuera una modificación al arrendamiento.

El expediente práctico aplica solo a las concesiones de renta que ocurren por consecuencia directa relacionada a COVID-19 y solo si las siguientes condiciones se cumplen:

- a) El cambio en los pagos por arrendamiento resulta en una consideración que sea sustancialmente la misma, o menor que, la consideración del arrendamiento inmediatamente anterior al cambio.
- b) Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento solo afecta a los pagos debidos en o antes del 30 de junio de 2021 (una concesión de renta cumple esta condición si resulta en una reducción de pagos antes del 30 de junio de 2021 o incrementa los pagos de arrendamiento después del 30 de junio de 2021); y
- c) No hay un cambio sustantivo en alguna otra cláusula o condición del arrendamiento.

En el ejercicio, a la Entidad no le aplicaron las modificaciones a la IFRS 16 (como fueron emitidas por el IASB en mayo de 2020).

Impacto inicial de la aplicación de otras IFRS nuevas y modificadas que son efectivas para los ejercicios y periodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2020

En el presente año, la Entidad ha aplicado las modificaciones e interpretaciones a IFRS abajo mencionadas emitidas por el IASB que son efectivas por el periodo de reporte que empieza a partir del 1 de enero de 2020. La adopción no ha tenido algún impacto material en las revelaciones o en las cantidades de estos estados financieros.

Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las IFRS

La Entidad ha adoptado las modificaciones incluidas en *Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las IFRS* por primera vez en este año. Las modificaciones incluyen enmiendas derivadas a las normas afectadas que ahora se refieren al nuevo *Marco Conceptual*. No todas las modificaciones, sin embargo, actualizan dichos pronunciamientos con respecto a las referencias y frases del *Marco Conceptual* que se refieren al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a que versión del *Marco Conceptual* hacen referencia (el *Marco Conceptual* del IASC adoptado por el IASB en 2001, el *Marco Conceptual* del IASB de 2010, o el nuevo y revisado *Marco Conceptual* de 2018) o para indicar las definiciones de las normas que no han sido actualizadas con las nuevas definiciones desarrolladas en el *Marco Conceptual* revisado.

Las normas que han tenido modificaciones son IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRIC 20, IFRIC 22, y SIC-32.

*Modificaciones a la IFRS 3
Definición de un negocio*

La Entidad ha adoptado las modificaciones a la IFRS 3 por primera vez en el año. Las modificaciones aclaran que mientras que los negocios usualmente tienen salidas, las salidas no son requeridas para un conjunto integrado de actividades o activos para que califiquen como un negocio. Para que se considere un negocio un conjunto de actividades o activos debe incluir, como mínimo, entradas y un proceso sustantivo que conjuntamente contribuyan a la creación de salidas.

La modificación elimina la evaluación de si los participantes del mercado son capaces de reemplazar alguna entrada o proceso y continuar con las salidas. Las modificaciones también introdujeron una guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustantivo ha sido adquirido.

Las modificaciones introdujeron una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio. Bajo la prueba de concentración opcional, el conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio si sustancialmente todos los valores razonables de los activos adquiridos son concentrados en un mismo activo identificable o grupo de activos similares.

Las modificaciones son aplicadas prospectivamente a todas las combinaciones de negocios o adquisición de activos para los cuales la fecha de adquisición es en o después del 1 de enero de 2020.

*Modificaciones a la IFRS 3
Definición de un negocio*

La Entidad ha adoptado las modificaciones a la IAS 1 y la IAS 8 en el año. Las modificaciones hicieron la definición "material" en las IAS 1 más fácil de entender y no se pretende alterar el concepto subyacente de materialidad en las IFRS. El concepto de "oscurecer" la información material con información inmaterial ha sido incluido como parte de la nueva definición.

El umbral de la materialidad que influye en los usuarios ha sido cambiado de 'podrían influenciar' a 'razonablemente se espera que puedan influenciar'.

La definición de "material" en la IAS 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el *Marco Conceptual* para contener una definición de "material" para asegurar consistencia.

Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son 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:

<i>IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)</i>	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
<i>Modificaciones a IAS 1</i>	Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.
<i>Modificaciones a IFRS 3</i>	Referencias al marco conceptual
<i>Modificaciones a IAS 16</i>	Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados
<i>Modificaciones a IAS 37</i>	Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato
<i>Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 - 2020</i>	Modificaciones a IFRS 9 Instrumentos Financieros y IFRS 16 Arrendamientos

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:

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

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

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

Modificaciones a IAS Clasificación de Pasivos como Circulante y No-circulante

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

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en los derechos de la existencia al final del periodo de reporte, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad va a ejercer el derecho de aplazar la cancelación del pasivo, explicar que existen derechos si hay convenios que se deban cumplir al final del periodo de reporte, e introducir una definición del 'acuerdo' para dejar en claro que el acuerdo se refiere a la transferencia de efectivo de la contraparte, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida.

Modificaciones a IFRS 3 - Referencia al Marco Conceptual

Las modificaciones actualizan IFRS 3 para que se pueda referir al *Marco Conceptual* 2018 en lugar del Marco de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de IAS 37, un comprador aplica la IAS 37 para determinar si la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado a partir de un evento pasado. Por gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 *Gravámenes*, el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

Finalmente, las modificaciones agregan una declaración explícita que el comprador no reconocerá un activo contingente adquirido de una combinación de negocios.

Las modificaciones son efectivas para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea en o después del periodo inicial del primer periodo anual iniciando en o después del 1 de enero de 2022. Con opción a aplicación anticipada si la entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas junto con el *Marco Conceptual*) al mismo tiempo o anticipadamente.

Modificaciones a IAS 16 - Propiedad, Planta y Equipo - Antes de ser usados.

Las modificaciones prohíben la deducción del costo de un activo de propiedad, planta o equipo cualquier ingreso de vender el activo después de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos mientras el activo se lleva a la ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo a la administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. La entidad mide los costos de esas partidas conforme a la IAS 2 *Inventarios*.

Las modificaciones aclaran el significado de 'probar si un activo funciona adecuadamente'. Ahora IAS 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias de la entidad, en la línea de partida(s) en el estado de resultados integrales donde se incluyan los ingresos y costos.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente, pero solo a las partidas de propiedad, planta y equipo que son traídas a la ubicación y condiciones necesarias para que sean capaces de operarse como la administración lo tiene planeado en o después del inicio del periodo en el cual se presentan los estados financieros de la entidad en los cuales aplique por primera vez las modificaciones.

La entidad deberá reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas (o algún componente de capital, que sea apropiado) al inicio del primer periodo que se presente.

Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que inicien el 1 de enero de 2022 con opción de aplicación anticipada.

Modificaciones a IAS 37 - Contratos Onerosos - Costos por Cumplir un Contrato

Las modificaciones especifican que los 'costos por cumplir' un contrato comprende los 'costos relacionados directamente al contrato'. Los costos que se relacionan directamente a un contrato consisten de los costos incrementales y los costos por cumplir un contrato (ejemplo: mano de obra o materiales) y la asignación de otros costos que se relacionen directamente para cumplir un contrato (como la asignación de la depreciación a las partidas de propiedad, planta y equipo para cumplir el contrato).

Las modificaciones aplican para contratos en los cuales la entidad no ha cumplido aún con todas sus obligaciones al inicio del periodo anual de reporte en los cuales la entidad aplique por primera vez las modificaciones. Los comparativos no deben reformularse. En cambio, la entidad debe reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas o algún otro componente de capital, como sea apropiado, para la fecha de aplicación inicial.

Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2022, con opción de aplicación anticipada.

Modificaciones Anuales a las normas IFRS 2018-2020

Las *Modificaciones Anuales* incluyen:

IFRS 9 Instrumentos Financieros

La modificación aclara que al aplicar la prueba del '10%' para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o el prestador.

Las enmiendas son aplicadas prospectivamente a las modificaciones o cambios que ocurran en o después de la fecha que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La modificación es efectiva para periodos anuales que empiezan en o después del 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada.

IFRS 16 Arrendamientos

Las modificaciones eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos.

Como las modificaciones a la IFRS 16 solo son con respecto a un ejemplo ilustrativo, no hay fecha de inicio establecida.

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.

3. Principales políticas contables

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. Los estados financieros son preparados en pesos, moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos y son presentados en miles, excepto cuando así se indique, 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. 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. **Negocio en Marcha**

Los estados financieros consolidados han sido preparados por la administración asumiendo que la Entidad continuará operando como una empresa en funcionamiento.

Durante los primeros meses del ejercicio 2020 el brote del virus denominado "SARS-COV2" que genera la enfermedad por coronavirus denominada COVID-19, fue declarado por la Organización Mundial de la Salud (OMS) como "Pandemia Global" el 11 de marzo de 2020. Su expansión global motivo una serie de medidas de contención globales que incluyo a México. El 24 de marzo de 2020 la Secretaría de Salud publicó un Acuerdo en el Diario Oficial de la Federación por el que se establecen las medidas preventivas para mitigar y controlar los riesgos para la salud derivados del COVID-19 en el que se previeron ciertas acciones sanitarias por las autoridades para detener la propagación de este virus, entre las que destacan el aislamiento social, el cierre de centros de estudio, de establecimientos comerciales y de negocios denominados no esenciales. A partir del 1 de junio de 2020 el Gobierno Federal instruyó medidas para el des-confinamiento relacionadas con semáforos epidemiológicos por cada estado en el que existen apertura o cierre de actividades económicas dependiendo del nivel de riesgo en las demarcaciones geográficas continuando hasta la fecha de emisión de los estados financieros.

Durante el ejercicio 2020, el estado de resultados muestra una disminución en la operación de la Entidad en comparación con el ejercicio 2019 siendo consecuencia de la pandemia por COVID-19 derivado de las medidas de contención del gobierno federal a la movilidad y restricción de actividades.

Tomando en cuenta este evento y considerando la información que dispone a la fecha de emisión de los estados financieros, la administración de la Entidad determinó ante el impacto económico, las medidas y recomendaciones que pudieran tener en sus finanzas y flujos de efectivo, por lo que fueron implementadas acciones tendientes a mitigar los efectos económicos que la emergencia sanitaria pudiera causar en la Entidad, mismas que se describen a continuación:

- a) En línea con las políticas públicas de los gobiernos locales y federal, operamos en la construcción de desarrollos inmobiliarios en dieciséis estados de la república mexicana y nuestros puntos de venta han operado en la medida que las regulaciones de movilidad por cada entidad federativa nos lo permiten. En los desarrollos en construcción y puntos de venta que permanecen abiertos se siguen estrictos protocolos de higiene, seguridad y distanciamiento social.
- b) Se han generado iniciativas para reducir los gastos generales y de operación con efecto inmediato.

- c) Las inversiones inventarios inmobiliarios son evaluadas por nuestras direcciones y a medida de las necesidades comerciales se ha logrado mantener un equilibrio entre inversión y venta prevaleciendo el cuidado de nuestros recursos.
- d) Incrementamos el uso de herramientas tecnológicas para maximizar la promoción digital de ventas de viviendas.
- e) En el aspecto financiero se ha llevado a cabo una revisión exhaustiva de los flujos de efectivo asegurar la liquidez y el cumplimiento de obligaciones.

Considerando el análisis de los puntos anteriores la Entidad concluyó que no existen indicios que amenacen su funcionamiento, aun considerando las afectaciones que se han tenido hasta el momento a consecuencia de la Pandemia, la Entidad sigue siendo rentable y con movimientos financieros futuros favorables que permitan regresar a las cifras que venía manejando antes de este acontecimiento.

d. **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.

e. **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 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

f. **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.

g. **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 previsión 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 pre-determinados 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 provisión 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.

h. **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 21).

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.

i. **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 21.

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.

j. 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.

k. 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.

l. 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 de los activos menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta, con base en los siguientes porcentajes al año:

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

m. **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 2020 y 2019 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 2020 y ejercicios anteriores la Entidad no ha realizado reversiones.

n. **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.

o. **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 Mantenedos 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 el negocio conjunto se reconocen en los estados financieros consolidados de la Entidad sólo en la medida de la participación en el negocio conjunto que no se relacione con la Entidad.

p. **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 25).

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.

q. **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.

r. **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.

s. **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 2020 y 2019, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

t. 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 revertirá 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 revertirán 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.

u. **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.

v. **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.

w. **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 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 cuentas por cobrar** – 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 \$13,365 y \$12,764 en 2020 y 2019, respectivamente, que corresponden a contratos de arrendamiento de oficinas y equipo de transporte, ver Nota 14.

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:

	2020	2019
Efectivo y bancos	\$ 73,268	\$ 47,142
Inversiones	2,966,861	2,834,178
Total circulante	3,040,129	2,881,320
Efectivo restringido a largo plazo ⁽¹⁾⁽²⁾	60,543	64,790
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,100,672	\$ 2,946,110

⁽¹⁾ La Entidad, a través de ciertas 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 16).

7. Clientes

	2020	2019
Por venta de vivienda	\$ 702,757	\$ 508,144
Por venta de terrenos y locales comerciales	20,766	25,486
Por arrendamiento de locales comerciales	41,995	12,750
	765,518	546,380
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(15,070)	(9,347)
	\$ 750,448	\$ 537,033

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

	2020	2019
INFONAVIT (incluye esquemas de Cofinanciamiento)	\$ 381,245	\$ 215,860
FOVISSSTE	150,794	97,026
Banca comercial	117,244	155,455
Financiamiento ARA	53,474	39,803
	<u>\$ 702,757</u>	<u>\$ 508,144</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 2020 fue de 22% a 70% dependiendo los días de vencimiento.

Movimientos en la estimación para cuentas de cobro dudoso

	2020	2019
Saldos al inicio del año	\$ 9,347	\$ 8,942
Movimientos del ejercicio	5,723	405
Saldos al final del año	<u>\$ 15,070</u>	<u>\$ 9,347</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 al enfoque de la IFRS 9.

31/12/2020	Cuentas por cobrar - días vencidos						Total
	No más de:	<30	31 - 60	61 - 90	91 - 180	>180	
Tasa de la pérdida crediticia esperada	0%*	9%	24%	30%	11%	73%	%
Valor en libros bruto estimado en default	\$ 35,410	\$ 22,588	\$ 4,577	\$ 4,616	\$ 16,282	\$ 11,996	\$ 95,469
Vida de la pérdida crediticia esperada	-	\$ 2,022	\$ 1,092	\$ 1,377	\$ 1,824	\$ 8,755	\$ 15,070

31/12/2019	Cuentas por cobrar - días vencidos						Total
	No más de:	<30	31 - 60	61 - 90	91 - 180	>120	
Tasa de la pérdida crediticia esperada	0%*	16%	37%	45%	55%	60%	
Valor en libros bruto estimado en default	\$ 29,843	\$ 8,634	\$ 1,615	\$ 677	\$ 525	\$ 11,259	\$ 52,553
Vida de la pérdida crediticia esperada	-	\$ 1,407	\$ 593	\$ 302	\$ 290	\$ 6,755	\$ 9,347

* Cuenta por cobrar con garantía

8. Inventarios inmobiliarios y terrenos para desarrollo

	2020	2019
Obras en proceso	\$ 8,635,446	\$ 9,692,652
Terrenos en proceso de desarrollo	1,558,951	1,540,371
Almacén de materiales para construcción	280,532	320,923
Costo de préstamos	217,172	160,762
	<u>10,692,101</u>	<u>11,714,708</u>
Inventario de obra en proceso a largo plazo	1,002,075	3,261,250
Terrenos para desarrollo a largo plazo	2,881,835	3,261,250
	<u>\$ 14,576,011</u>	<u>\$ 14,975,958</u>

- 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.
- 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.
- Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se capitalizaron costos de préstamos en el saldo de inventarios por \$175,446 y \$246,058, respectivamente y fueron transferidos al costo \$119,036 y \$159,909, respectivamente.

9. Propiedades de inversión

	2020	2019
Edificio para arrendamiento	\$ 859,425	\$ 858,296
Depreciación acumulada	(222,883)	(201,553)
	<u>636,542</u>	<u>656,743</u>
Terrenos	275,8705	276,635
Construcción en proceso	41,591	30,897
	<u>\$ 954,003</u>	<u>\$ 964,275</u>

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

	2020	2019
Valor razonable de las propiedades de inversión	<u>\$ 2,521,636</u>	<u>\$ 2,396,122</u>

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se llevó a cabo bajo las bases de una valuación el cual se efectuó en las fechas respectivas por valuadores independientes no relacionados con la Entidad; los cuales son miembros del Instituto de valuadores de México, y cuentan con todas los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes. Las técnicas de medición utilizadas, están basadas en datos observables mediante el estudio de mercado activo en que se encuentran los bienes, los precios de venta vigentes en proyectos comparables, que corresponde a una jerarquía 2.

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

	2020	2019
Anticipos a proveedores	\$ 155,673	\$ 190,103
Impuestos por recuperar, principalmente ISR	164,722	104,740
Depósitos en garantía	63,783	61,586
Otras cuentas por cobrar	39,705	51,026
Pagos anticipados	20,496	27,784
	<u>\$ 444,379</u>	<u>\$ 435,239</u>

11. Negocios conjuntos

a. La participación en el negocio conjunto que se reconoció en los estados financieros consolidados:

Negocio conjunto	% de participación	Valor contable de la participación		Participación en los resultados	
		2020	2019	2020	2019
Centro Regional las Américas, S. de R. L. (CRAS) (i) (ii) (iii)	50	\$ 10,383	\$ 10,626	\$ 5,282	\$ 24,968
Servicios Inmobiliarios Administrativo Américas, S. de R. L. de C. V. (SIAA) (i)	50	19,835	8,167	19,300	15,053
Fideicomiso No. CIB/2224 Ventura (i) (ii) (iii)	50	153,164	162,132	(4,262)	5,546
Centro San Francisco, S. de R. L. (CSF) (i) (ii) (iv)	50	-	-	-	(2,313)
Participación de la Entidad en negocios conjuntos		<u>\$ 183,382</u>	<u>\$ 180,925</u>	<u>\$ 20,320</u>	<u>\$ 43,254</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 2020 y 2019, se han registrado eliminaciones contra los negocios conjuntos por la venta de terreno, intereses y prestación de servicios administrativos.

(iv) Al 31 de diciembre de 2019 Centro San Francisco, S. de R. L., fue liquidado, mediante aprobación en asamblea general.

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

	2020	2019
Activos circulantes	\$ 261,754	\$ 219,881
Activos no circulantes	\$ 1,298,441	\$ 1,237,699
Total activo	\$ 1,560,195	\$ 1,457,580
Pasivos circulante	\$ 267,731	\$ 289,974
Pasivos no circulantes	\$ 1,186,546	\$ 1,058,609
Capital contable	\$ 105,918	\$ 108,997
Total pasivo más capital	\$ 1,560,195	\$ 1,457,580
Ingresos	\$ 226,663	\$ 271,860
Utilidad antes de impuestos	\$ (13,024)	\$ 55,571
Utilidad del año	\$ (5,365)	\$ 34,737
Valor en libros de la participación de la Entidad en el negocio en conjunto más significativo	\$ 5,282	\$ 24,968

12. Inmuebles. Maquinaria y equipo

La conciliación entre los valores en libros al inicio y al final del ejercicio 2020 y 2019, es como se muestra a continuación:

	Saldos al 1 de enero de 2019	Adiciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2019	Adiciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2020
Inversión:							
Edificios	\$ 36,524	\$ -	\$ -	\$ 36,524	\$ -	\$ -	\$ 36,524
Adaptaciones a oficinas arrendadas	67,506	793	-	68,299	2,213	-	70,512
Unicentros y minicentros para arrendamiento	2,686	-	-	2,686	-	-	2,686
Maquinaria y equipo	1,071,626	9,073	(3,894)	1,076,805	2,702	(630)	1,078,877
Equipo de transporte	142,965	793	(28,573)	115,185	649	(8,259)	107,575
Mobiliario y equipo de oficina	109,452	2,367	(99)	111,720	4,042	(446)	115,316
Terreno	23,256	-	-	23,256	-	-	23,256
Mejoras y adaptaciones en proceso	6,620	-	-	6,620	-	-	6,620
Total de inversión	\$ 1,460,635	\$ 13,026	\$ (32,566)	\$ 1,441,095	\$ 9,606	(9,335)	\$ 1,441,366
Depreciación:							
Edificios	\$ (11,208)	\$ (668)	-	\$ (11,876)	\$ (647)	-	\$ (12,523)
Adaptaciones a oficinas arrendadas	(63,362)	(920)	-	(64,282)	(1,220)	-	(65,502)
Maquinaria y equipo	(1,030,193)	(27,226)	2,197	(1,055,222)	(23,815)	279	(1,078,758)
Equipo de transporte	(73,041)	(10,055)	13,964	(69,132)	(9,214)	6,928	(71,418)
Mobiliario y equipo de oficina	(76,742)	(5,247)	82	(81,907)	(4,885)	434	(86,358)
Total de depreciación acumulada	(1,254,546)	(44,116)	16,243	(1,282,419)	(39,781)	7,641	(1,314,559)
Inversión neta	\$ 206,089	\$ (31,090)	\$ (16,323)	\$ 158,676	\$ (30,175)	\$ (1,694)	\$ 126,807

13. Inversión en subsidiarias

Los estados financieros consolidados incluyen los de Consorcio ARA, S. A. B. de C. V. ("ARA") y los de sus subsidiarias. La participación accionaria en su capital al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se muestra a continuación:

Nombre de la subsidiaria	Proporción de participación accionaria y poder de voto	Actividad principal
Consorcio de Ingeniería Integral, S.A. de C.V. (CIISA)	99.7%	Construcción de viviendas
Proyectos Urbanos Ecológicos, S.A. de C.V. (PUESA)	99.9%	Compra y venta de terrenos
Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V. (CUARA)	99.9%	Construcción de viviendas
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%	Prestación de servicios
Comercialización y Ventas, S.A. (COVENSA)	98.0%	Prestación de servicios
Promotora y Desarrolladora de Centros Comerciales, S.A. de C.V. (PDCC)	99.9%	Desarrollo y arrendamiento de centros y locales 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%	Construcción de viviendas

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 Rio Medio, S. de R. L. y Centro San Miguel, S. de R. L., quienes se dedican a arrendamiento de centros, unicentros y minicentros comerciales.

14. Activos por derecho de uso

La Entidad arrienda diversos activos, incluyendo oficinas, maquinaria y equipo de transporte. El plazo promedio de arrendamiento es de 3 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.

Activos por derecho de uso	1 de enero de 2019	Adiciones	Bajas	31 de diciembre de 2019	Adiciones	Bajas	31 de diciembre de 2020
Oficinas	\$ 59,168	\$ -	\$ -	\$ 59,168	\$ 11,894	\$ (52,624)	\$ 18,438
Maquinaria y equipo	3,745	-	-	3,745	-	-	3,745
Vehículos	24,162	12,764	283	36,643	1,471	-	38,114
Costo total	\$ 87,075	\$ 12,764	\$ 283	\$ 99,556	\$ 13,365	(52,624)	\$ 60,297
Depreciación acumulada							
Oficinas	\$ -	\$ (21,679)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Maquinaria y equipo	(902)	(1,248)	-	(2,150)	(282)	-	(2,432)
Vehículos	(4,028)	(10,725)	-	(14,753)	(5,085)	-	(19,838)
Depreciación acumulada	\$ (4,930)	\$ (33,652)	\$ -	\$ (38,582)	\$ (26,671)	\$ 39,043	\$ (26,210)
Total	\$ 82,145	\$ (20,888)	\$ 283	\$ 60,974	\$ (20,888)	\$ (13,581)	\$ 34,087

a) **Gastos reconocidos en el estado de resultados por arrendamientos de corto plazo y bajo valor como arrendatario**

	Al 31 de diciembre 2020
Maquinaria y equipo	\$ 6,844
Equipo de impresión	2,704
Equipo de computo	1,235
Total	10,783

15. Pasivos por arrendamiento

a) **Movimiento de pasivos por arrendamiento**

	1 de enero de 2020	Altas	Bajas	Intereses	Pagos	Fluctuación Cambiaria	31 de diciembre de 2020
Pasivos por Arrendamiento	\$ 61,245	\$ 13,365	\$ (14,515)	\$ 14,515	\$ (38,378)	\$ 2,235	\$ 27,634
	1 de enero de 2019	Altas	Bajas	Intereses	Pagos	Fluctuación Cambiaria	31 de diciembre de 2019
Pasivos por Arrendamiento	\$ 87,075	\$ 12,764	\$ -	\$ 3,881	\$ (41,083)	\$ (1,392)	\$ 61,245

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

Pasivos por arrendamiento	
Corto plazo	\$ 22,434
Hasta dos años	2,787
Hasta tres años	2,413
	<hr/>
	\$ 27,634
	<hr/> <hr/>

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.

16. Deuda

A costo amortizado	2020	2019
Préstamo simple sin garantía hipotecaria con Scotiabank Inverlat, S.A., contratado el 13 de junio de 2019, por \$500,000, el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 2.00 puntos porcentuales, el principal es pagadero trimestralmente y los intereses mensualmente sobre saldos insolutos con vencimiento el 13 de junio de 2022 (tasa efectiva de interés del 6.48% y 9.56% al 31 de diciembre de 2020 y 2019 respectivamente).	\$ 250,000	\$ 416,667
(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 la etapa de operación, con vencimiento el 14 de junio de 2035 (tasa efectiva de interés del 7.23% y 10.31% al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente).	134,855	110,142
(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 el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 2.50 puntos porcentuales, con vencimiento el 14 de agosto de 2022 (tasa efectiva de interés del 6.98% y 10.06% al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente).	124,839	129,979
Préstamo simple sin garantía hipotecaria con BBVA Bancomer, S. A., contratado el 23 de agosto de 2019, por \$200,000, el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 2.15 puntos porcentuales, el principal y los intereses son pagaderos mensualmente sobre saldos insolutos con vencimiento el 23 de agosto de 2022 (tasa efectiva de interés del 6.63% y 9.71% al 31 de diciembre de 2020 y 2019 respectivamente).	111,111	177,778
Préstamo simple sin garantía hipotecaria con BBVA Bancomer, S. A., contratado el 27 de junio de 2018, por \$500,000 con dos disposiciones, la primera en junio y la segunda en julio ambas por \$250,000, el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 2.30 puntos porcentuales, el principal y los intereses son pagaderos mensualmente sobre saldos insolutos con vencimiento el 27 de junio de 2021 (tasa efectiva de interés del 6.78% y 9.86% al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente).	83,333	250,000
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 6.98% y 10.06% al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente).	79,403	84,461

A costo amortizado	2020	2019
(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 modificatorio por la cantidad \$57,679 para ampliar la vigencia y modificar el margen de la tasa. El contrato devenga intereses mensualmente a una tasa TIIE 28 días más 2.50 puntos porcentuales, con vencimiento el 16 de diciembre de 2021 (tasa efectiva de interés del 6.98% y 10.1% al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente).	\$ 56,035	\$ 39,894
Préstamo puente del desarrollo "Paraíso Country Club" en Morelos con SHF a través de CIBanco, contratado el 4 de abril de 2018, el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 2.85 puntos porcentuales, el principal es pagadero al escriturar las viviendas o a más tardar al vencimiento el 4 de abril de 2021 (tasa efectiva de interés del 7.33% y 10.41% al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente).	6,178	49,474
	845,754	1,258,395
Menos - Comisiones para la obtención de préstamos	(3,079)	(6,675)
	842,675	1,251,720
Menos -Porción circulante de la deuda a largo plazo	(446,874)	(567,880)
Deuda a largo plazo	<u>\$ 395,801</u>	<u>\$ 683,840</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 \$10,543 y \$14,790 al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente.

Los vencimientos de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2020, son:

2022	\$	202,960
2023		12,009
2024		12,969
2025 o más		167,863
	\$	<u>395,801</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 los mismos. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Entidad ha cumplido dichas restricciones y obligaciones.

La deuda a 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 2020 y 2019 el valor razonable es de \$2,210,348 y \$2,656,266, respectivamente.

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

	1 de enero de 2020	Flujo de efectivo por financiamiento, neto	Costo por préstamos (Comisiones neto de amortización)	31 de diciembre de 2020
Préstamos bancarios	\$ 1,251,720	\$ (412,642)	\$ 3,597	\$ 842,675
Certificados bursátiles ⁽¹⁾	1,336,341	-	4,566	1,340,907
	<u>\$ 2,588,061</u>	<u>\$ (412,642)</u>	<u>\$ 8,163</u>	<u>\$ 2,183,582</u>

	1 de enero de 2019	Flujo de efectivo por financiamiento, neto	Costo por préstamos (Comisiones neto de amortización)	31 de diciembre de 2019
Préstamos bancarios	\$ 1,142,798	\$ 109,871	\$ (949)	\$ 1,251,720
Certificados bursátiles ⁽¹⁾	1,128,639	-	4,567	1,336,341
	<u>\$ 2,501,852</u>	<u>\$ 109,871</u>	<u>\$ 3,618</u>	<u>\$ 2,588,061</u>

⁽¹⁾ Saldo neto de gastos de colocación por \$9,158 y \$13,724 al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente.

17. Certificados Bursátiles

El 13 de diciembre de 2017, la Entidad emitió 13,500,650 certificados bursátiles quirografarios de largo plazo en el mercado mexicano con un valor nominal de \$100 equivalente a un monto de \$1,350,065 a un plazo de 5 años, con una amortización de principal objetivo de 26 pagos a partir del año tres, a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) de 28 días más 2.50 puntos porcentuales.

	2020	2019
Certificados Bursátiles	\$ 1,350,065	\$ 1,350,065
Gastos de colocación	(9,158)	(13,724)
	<u>1,340,907</u>	<u>1,336,341</u>
Menos- porción circulante	(877,042)	(207,702)
Deuda a largo plazo	<u>\$ 463,865</u>	<u>\$ 1,331,774</u>

Los vencimientos contractuales a largo plazo al 31 de diciembre de 2020, son:

2022	<u>\$ 463,865</u>
------	-------------------

18. Impuestos y otros pasivos

	2020	2019
Fondos retenidos en garantía	\$ 358,370	\$ 329,986
Pasivos acumulados	65,182	183,442
Impuestos, excepto ISR	68,548	34,030
Beneficios directos a empleados	33,933	5,758
Intereses por pagar	7,113	9,549
	<u>\$ 533,146</u>	<u>\$ 562,765</u>

19. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2020 y 2019 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

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

	2020	2019
ISR:		
Causado	\$ 31,883	\$ 23,791
Diferido	138,822	270,990
	<u>\$ 170,705</u>	<u>\$ 294,781</u>

La tasa efectiva del ISR al 31 de diciembre de 2020 y 2019 difiere de la tasa legal, debido principalmente a ciertas diferencias permanentes como gastos no deducibles, efectos de la inflación como se muestra a continuación:

	2020 %	2019 %
Tasa legal	30.0	30.0
Menos) más efecto de diferencias permanentes:		
Efecto de la inflación	(0.5)	0.5
Gastos no deducibles	1.0	1.7
3 % acumulación de terrenos	1.0	3.0
Otros	(0.7)	(5.6)
Tasa efectiva	<u>30.8</u>	<u>29.6</u>

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

	2020	2019
Diferencias temporales		
Inventarios y terrenos para desarrollo a largo plazo	\$ (3,231,672)	\$ (3,154,589)
Inmuebles, maquinaria y equipo	(3,680)	(16,650)
Otros, neto	(1,943)	(2,342)
Pasivo por impuesto diferido	<u>(3,237,295)</u>	<u>(3,173,581)</u>
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	121,388	231,728
Propiedades de inversión	66,019	59,155
Estimación para cuentas de cobro dudoso	4,224	2,672
Anticipos de clientes	39,937	21,046
Otros, neto	11,682	3,757
Activo por impuesto diferido	<u>\$ 243,250</u>	<u>\$ 318,358</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 2020 se muestran a continuación:

Año de vencimiento	Pérdidas amortizables
2021	\$ 4,869
2022	23,967
2023	54,930
2024	36,529
2025	5,639
2026	9,160
2027	16,176
2028	188,625
2029	35,998
2030	28,732
	<u>\$ 404,625</u>

20. 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 2020 y 2019 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:

	2020 %	2019 %
Tasa de descuento	7.0	8.0
Tasa esperada de incremento salarial	5.0	5.0
Retorno esperado sobre los activos del plan	7.0	8.0
Antigüedad promedio	9.5	8.4

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

	2020	2019
Costo del servicio:		
Costo laboral del servicio actual	\$ 4,620	\$ 2,977
Gasto por interés neto	4,370	13,671
Costo de servicios pasados y pérdidas por liquidaciones	(3,550)	(3,625)
	<u>5,440</u>	<u>13,023</u>
Partidas del costo por beneficios definidos en resultados		

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:

	2020	2019
Valor presente de la obligación por beneficios definidos fondeados	\$ (79,167)	\$ (58,058)
Valor razonable de los activos del plan	47,758	44,370
	<u>(31,409)</u>	<u>(13,688)</u>
Pasivo neto generado por la obligación por beneficios definidos		

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 \$22,471 (aumento de \$15,603).

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.

21. 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:

	2020	2019
Efectivo y equivalentes de efectivo (i)	\$ 3,040,129	\$ 2,881,320
Efectivo restringido (i)	60,543	64,790
Cuentas por cobrar		
Clientes – Neto (i)	\$ 750,448	\$ 537,033
Cuentas por cobrar a negocios conjuntos (i)	28,937	49,635
Pasivos financieros a costo amortizado:		
Proveedores (ii)	\$ 544,141	\$ 746,378
Deuda bancaria (ii) (iii)	842,675	1,251,720
Pasivo por arrendamiento (ii) (iii)	27,634	61,245
Certificados bursátiles (ii) (iii)	1,340,907	1,336,341

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 16 y 17.

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 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 2020	Corto plazo	Hasta 3 años	Más de 3 años	Total
Proveedores	\$ 544,141	\$ -	\$ -	\$ 544,141
Certificados bursátiles (i)	950,380	489,533	-	1,439,913
Deuda bancaria (i)	501,745	243,896	257,213	1,002,854
	<u>\$ 1,996,266</u>	<u>\$ 733,429</u>	<u>\$ 257,213</u>	<u>\$ 2,986,908</u>

Al 31 de diciembre de 2019	Corto plazo	Hasta 3 años	Más de 3 años	Total
Proveedores	\$ 746,378	\$ -	\$ -	\$ 746,378
Certificados bursátiles (i)	345,120	1,271,139	-	1,616,259
Deuda bancaria (i)	996,302	314,666	250,022	1,560,990
	<u>\$ 2,087,800</u>	<u>\$ 1,585,805</u>	<u>\$ 250,022</u>	<u>\$ 3,923,627</u>

(i) Incluyen intereses, calculados de acuerdo con las tasas de interés para cada uno de los créditos, según se indica en la Nota 16 y Nota 17 las tasas de interés tienen como base la TIE más un margen adicional entre 2.00 a 2.85 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 2019.

El índice de endeudamiento consiste en la deuda neta (los préstamos como se detalla en la Nota 16 y 17 y contratos por arrendamiento revelados en las Nota 15 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 22).

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:

	2020	2019
Deuda ⁽ⁱ⁾	\$ 2,211,216	\$ 2,649,306
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	3,100,672	2,946,110
Deuda neta	<u>\$ (889,456)</u>	<u>\$ (296,804)</u>
Capital contable ⁽ⁱⁱ⁾	<u>\$ 13,797,131</u>	<u>\$ 13,492,700</u>
Índice de deuda neta a capital contable	<u>(6.45) %</u>	<u>(2.20) %</u>

(i) La deuda se define como préstamos bancarios, créditos bursátiles y contratos por arrendamiento a corto y largo plazo como se describe en la Nota 15, 16 y 17.

(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 (TIIE). 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 TIIE.

Contratos de swap de tasa de interés

De acuerdo a los contratos de swap 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 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 de tasa de interés vigentes al final del periodo sobre el que se informa.

Instrumentos de cobertura	Tasa de interés fija contratada	Valor nocional del capital		Valor razonable	
	2020 y 2019 %	2020	2019	2020	2019
Swap PDCC- Banorte	7.4300	\$ 86,469	\$ 86,469	\$ (6,960)	\$ (2,368)
Swap CSM- Banorte	7.9040	132,387	132,387	(7,145)	(3,861)
Swap CSM- Banorte	8.0350	175,000	175,000	(15,019)	(7,756)
		<u>\$ 393,856</u>	<u>\$ 393,856</u>	<u>\$ (29,124)</u>	<u>\$ (13,985)</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 2020 por \$79,403 y devenga intereses a una tasa TIIE más 2.5 puntos porcentuales.
- (b) El 19 de junio de 2019, la Entidad contrató un SWAP de tasa de interés sobre un nocional de \$132,387 con vencimiento el 15 de agosto de 2022 pactando una tasa fija de 7.9040%, sin sobretasa. El crédito para el cual se contrató tiene un saldo al 31 de diciembre de 2020 por \$124,839 y devenga intereses a una tasa TIIE más 2.5 puntos porcentuales.

- (c) El 20 de julio de 2018, la Entidad contrató un SWAP de tasa de interés sobre un notional inicial de \$175,000 con vencimiento el 14 de julio de 2023 a una tasa fija del 8.035% mensual, sin sobre tasa. El crédito para el cual se contrató tiene un saldo al 31 de diciembre de 2020 de \$134,855. Dicho crédito devenga intereses a una tasa TIE más 2.75 puntos porcentuales.
- (d) Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, los efectos en resultados de los instrumentos financieros derivados correspondieron a una pérdida neta de \$15,139 y \$18,358, respectivamente.
- (e) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el valor razonable total de dichos instrumentos financieros derivados es un pasivo de \$29,124 y \$13,985, 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 2020 disminuiría/aumentaría \$2,903 mientras que en 2019 hubiera disminuido/aumentado en \$3,019. 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 2020 y 2019 es:

	2020	2019
Miles de dólares estadounidenses:		
Activos monetarios	5,928	7,127
Pasivos monetarios	(498)	(1,692)
Posición activa, neta	5,430	5,435
Equivalente en pesos	\$ 108,109	\$ 102,505

Las operaciones en moneda extranjera fueron como sigue:

	2020	2019
	(En miles de dólares estadounidenses)	
Renta de inmuebles	1,249	1,248

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 2020	31 de diciembre de 2019	8 de abril de 2021
Dólar estadounidense	\$ 19.93	\$ 18.86	\$ 20.09

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. Para obtener y revelar el valor razonable de la deuda a largo plazo se utilizan los precios de cotización del mercado o las cotizaciones de los operadores para instrumentos similares.

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 2020		31 de diciembre de 2019	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros				
Certificados bursátiles (nivel 1) ⁽ⁱ⁾	\$ 1,340,907	\$ 1,355,818	\$ 1,336,341	\$ 1,369,100
Préstamos bancarios (nivel 2)	842,675	854,530	1,251,720	1,287,166
Total	<u>\$ 2,183,582</u>	<u>\$ 2,210,348</u>	<u>\$ 2,588,061</u>	<u>\$ 2,656,266</u>

⁽ⁱ⁾ Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el valor en libros de los certificados bursátiles se presenta neto los gastos de colocación por \$9,158 y \$13,724.

22. Capital contable

- El capital social al 31 de diciembre de 2020 y 2019, está representado por 1,282,070,452 y 1,312,847,496 acciones ordinarias nominativas, respectivamente, sin expresión de valor nominal, serie única, de suscripción libre, íntegramente suscritas y pagadas.
- En la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del 30 de abril de 2020, se aprobó la cancelación de 30,777,044 acciones representativas de la parte fija del capital social que fueron adquiridas con recursos del fondo de recompra de acciones propias, una reducción de \$10,259, 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 \$162,034 y prima en suscripción de acciones por -\$11 contra las utilidades acumuladas.
- Al 31 de diciembre de 2020, la Entidad tenía 20,587,989 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 2020 fue de \$3.82 por acción.
- En la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas del 24 de abril de 2019 se propuso el decreto de un dividendo por \$350,000 pagado en efectivo en agosto de 2019 contra la cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN).
- 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 2020 y 2019, su importe asciende a \$212,937.
- 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:

	2020	2019
Cuenta de capital de aportación	\$ 2,429,504	\$ 2,301,014
Cuenta de utilidad fiscal neta	8,293,794	8,099,581
	<u>\$ 10,723,298</u>	<u>\$ 10,400,595</u>

23. Transacciones con partes relacionadas

- a) La Entidad efectuó transacciones con sus Entidades asociadas durante el curso normal de sus operaciones, como sigue:

	2020	2019
Administración de desarrollos comerciales	\$ 8,671	\$ 9,154
Servicios administrativos	8,027	6,868

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

	2020	2019
Ingresos		
Directores, subdirectores y personal gerencial clave:		
Venta de viviendas	\$ 2,691	\$ 8,190
Costos:		
Directores, subdirectores y personal gerencial clave:		
Beneficios directos	\$ 80,181	\$ 107,791
Miembros del consejo de administración:		
Honorarios por funciones propias de su actividad	\$ 1,604	\$ 1,944
Emolumentos	4,133	2,875
Arrendamiento de inmuebles	2,345	2,502
Publicidad	906	781

24. 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:

	2020	2019
Provenientes de contratos con clientes ⁽¹⁾	\$ 5,329,199	\$ 7,521,624
Arrendamientos	130,396	156,881
	<u>\$ 5,459,595</u>	<u>\$ 7,678,505</u>

⁽¹⁾ Incluye principalmente ingresos provenientes de venta de vivienda por \$5,253,790 y \$7,412,940 en 2020 y 2019, respectivamente; además de venta de terrenos, servicios y otros por \$75,409 y \$108,684 al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 2020				
	Interés social	Tipo medio	Residencial	Otros	Total
Tipos de bienes o servicios:					
Venta de viviendas	\$ 1,763,169	\$ 1,855,715	\$ 1,617,913	\$ -	\$ 5,236,797
Otros proyectos inmobiliarios (1)	-	-	-	205,805	205,805
Intereses por venta de viviendas a plazos	-	-	16,993	\$ -	16,993
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	<u>\$ 1,763,169</u>	<u>\$ 1,855,715</u>	<u>\$ 1,634,906</u>	<u>\$ 205,805</u>	<u>\$ 5,459,595</u>
Momento de reconocimiento del ingreso:					
Bienes transferidos en un punto en el tiempo	\$ 1,763,169	\$ 1,855,715	\$ 1,617,913	\$ 75,409	\$ 5,312,206
Servicios transferidos a lo largo del tiempo	-	-	16,993	130,396	147,389
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	<u>\$ 1,763,169</u>	<u>\$ 1,855,715</u>	<u>\$ 1,634,906</u>	<u>\$ 205,805</u>	<u>\$ 5,459,595</u>
Al 31 de diciembre de 2019					
Segmentos	Interés social	Tipo medio	Residencial	Otros	Total
Tipos de bienes o servicios:					
Venta de viviendas	\$ 2,935,780	\$ 2,430,249	\$ 2,028,095	\$ -	\$ 7,394,124
Otros proyectos inmobiliarios (1)	-	-	-	265,565	265,565
Intereses por venta de viviendas a plazos	-	-	18,816	\$ -	18,816
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	<u>\$ 2,935,780</u>	<u>\$ 2,430,249</u>	<u>\$ 2,046,911</u>	<u>\$ 265,565</u>	<u>\$ 7,678,505</u>
Momento de reconocimiento del ingreso:					
Bienes transferidos en un punto en el tiempo	\$ 2,935,780	\$ 2,430,249	\$ 2,028,095	\$ 54,498	\$ 7,448,622
Servicios transferidos a lo largo del tiempo	-	-	18,816	211,067	229,883
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	<u>\$ 2,935,780</u>	<u>\$ 2,430,249</u>	<u>\$ 2,046,911</u>	<u>\$ 265,565</u>	<u>\$ 7,678,505</u>

(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:

	2020	2019
Por zona geográfica:		
Metropolitana	\$ 925,291	\$ 1,549,215
Centro	858,369	1,115,031
Oriente	757,071	1,164,912
Sur	682,187	1,107,425
Occidente	546,990	597,542
Valle de Toluca	535,486	879,760
Noroeste	508,153	478,193
Noreste	334,939	398,423
Bajío	105,304	122,439
Total ingresos provenientes de contratos con clientes de viviendas	5,253,790	7,412,940
Otros proyectos inmobiliarios	205,805	265,565
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	\$ 5,459,595	\$ 7,678,505

25. 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 2020 y 2019:

	2020	2019
Sueldos, salarios y beneficios	\$ 282,186	\$ 370,231
Comisiones	189,847	242,906
Publicidad	169,327	214,599
Honorarios y asesorías	69,707	97,166
Depreciación y amortización	82,643	84,418
Servicios	57,975	74,662
Seguros	32,141	39,631
Arrendamientos	10,782	13,447
Beneficios a empleados	37,639	13,022
Otros neto	22,015	33,326
	\$ 954,262	\$ 1,183,408

26. Compromisos

- a. 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).
- b. 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.
- c. *Convenio para firma de fideicomiso.* En julio de 2006, la Entidad celebró un convenio de acuerdo de voluntades con Fomento Metropolitano de Monterrey (Fomerrey) de ocupación previa con los integrantes del Comisariado Ejidal del Núcleo Agrario San Miguel de los Garza, ubicado en el municipio de Escobedo, Nuevo León.

A la firma del convenio, la Entidad entregó a Fomerrey la cantidad de \$5,000 pero en el año de 2009 Fomerrey rescindió el convenio. A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Entidad tiene un juicio con desahogo de pruebas y turnado para sentencia.

- 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.

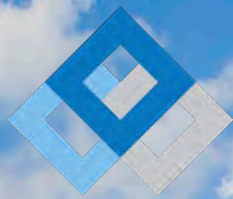
El fideicomiso continuará en vigencia hasta el cumplimiento de todos los fines y tendrá una duración máxima de 50 años pudiéndose extender. Al 31 de diciembre de 2020 la participación de OULC y Artha Controladora es del 50% y 50%, respectivamente.

- 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.

27. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 8 de abril de 2021, 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.

* * * * *



ConsorcioARA®

