



ConsorcioARA®

45  
años

El entorno es temporal, nuestro compromiso es permanente.

— / INFORME ANUAL Y DE SUSTENTABILIDAD 2021 / —

*Dream Diamante, Guerrero,  
Segmento: Residencial*

**45**

Años de experiencia  
y 25 años cotizando  
en la BMV

**378,500**

Viviendas vendidas,  
habitadas por  
1,514,000  
mexicanos

**3**

Segmentos:  
Interés Social,  
Tipo Medio y  
Residencial

**41**

Desarrollos en  
operación  
en 16 estados

**30.8**

Millones de m<sup>2</sup>  
de reserva territorial  
en 18 estados

**22**

Años de experiencia  
en la edificación y  
operación de  
centros comerciales

**6**

Centros comerciales,  
184,763 m<sup>2</sup> de área  
bruta arrendable

**5**

Años con la  
certificación GPTW

**15**

Años reconocida  
como Empresa  
Socialmente  
Responsable

## Contenido

Perfil corporativo	2	Solidez financiera	22
Cifras sobresalientes	4	Integración, tecnología y cadena de valor	25
Reserva territorial	7	Sustentabilidad	27
Mensaje a nuestros inversionistas	9	Gobierno Corporativo	35
Sector vivienda en México	13	Consejo de Administración	39
Productos de vivienda	16	Equipo Directivo	39
Centros comerciales	19	Acerca de este Informe	40
		Índice GRI	41

# Perfil corporativo

A lo largo de estos 45 años, la estrategia de ARA ha probado ser efectiva a través de diversos ciclos económicos.

Consortio ARA es una empresa dedicada a la edificación y comercialización de desarrollos habitacionales en los segmentos de Interés Social, Tipo Medio y Residencial. En esta ocasión ARA celebra un doble aniversario, cumplimos 45 años de vida en el sector vivienda de México y 25 años como emisora bursátil en la Bolsa Mexicana de Valores, a través de la acción ARA\*.

La Compañía tiene elementos estratégicos como: un portafolio diversificado de productos, una reserva territorial de gran calidad, una solidez financiera que nos permite enfrentar diversos ambientes, un claro enfoque hacia la creación de valor, y un compromiso firme con sus clientes.

En este periodo hemos tenido la fortuna de ver cómo las más de 378,500 viviendas que hemos vendido constituyen el hogar de aproximadamente 1,514,000 mexicanos. Y cada una de estas viviendas se localizan al interior de un desarrollo que, como todos los que edificamos, cuenta con óptimos estándares en infraestructura, equipamiento y urbanización, lo que además de mejorar su calidad de vida aumenta la plusvalía de su patrimonio. Consortio ARA contaba con 41 desarrollos en 16 estados del país al cierre de 2021.

Asimismo, ARA construye y administra plazas comerciales a través de su División de Centros Comerciales. Al término del ejercicio, el negocio contaba con un área bruta arrendable consolidada de 184,763 m<sup>2</sup> en seis centros comerciales, cinco en el Estado de México y uno en Veracruz. Al estar localizados al interior o en las cercanías de nuestros desarrollos de vivienda, los centros comerciales incrementan la plusvalía de estos y complementan la oferta de valor de Consortio ARA.

A lo largo de estos 45 años, la Compañía se ha distinguido por mantener una administración disciplinada,

finanzas sólidas, niveles de deuda manejables, y un claro enfoque hacia la generación de Flujo Libre de Efectivo para la Firma. Esta estrategia ha probado ser efectiva a través de ciclos económicos diversos.

La solidez financiera, producto de dicha estrategia, ha sido la razón principal para que Consortio ARA haya mantenido altas calificaciones crediticias dentro del sector público de vivienda por varios años. En 2021, tres agencias midieron nuestro riesgo crediticio: HR Ratings elevó su grado de "HR AA-" con perspectiva positiva a "HR AA" con perspectiva estable, S&P Global Ratings ratificó su calificación de "mxA+", mientras que Fitch México, que nos evaluó por primera vez, nos asignó "A+ (mex)".

Gracias a este buen historial crediticio, Consortio ARA ha logrado incursionar en el mercado bursátil de deuda, en condiciones muy competitivas. Luego de que en 2017 hiciera una exitosa emisión de certificados bursátiles de largo plazo por \$1,350 millones, en 2021 la Empresa realizó dos nuevas colocaciones de certificados bursátiles, que en esta ocasión fueron sustentables, la primera por \$1,000 millones y la segunda por \$500 millones. Ambas operaciones contribuyeron a mejorar significativamente el perfil de vencimientos de la deuda.

En materia de capital humano, Consortio ARA cuenta con un equipo de colaboradores preparado, profesional y comprometido; por su parte, la Empresa ofrece un ambiente de trabajo que favorece el desarrollo personal y profesional de cada uno de ellos. En razón de lo anterior, por quinto año consecutivo recibimos la certificación de *Great Place To Work*.

De igual forma, por décimoquinta ocasión, la Empresa se hizo acreedora al distintivo como Empresa Socialmente Responsable, por parte del Centro Mexicano para la Filantropía, CEMEFI.

Fuentes de Tizayuca, Hidalgo,  
Segmento: Interés Social



### 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

# Cifras Sobresalientes

G4-9

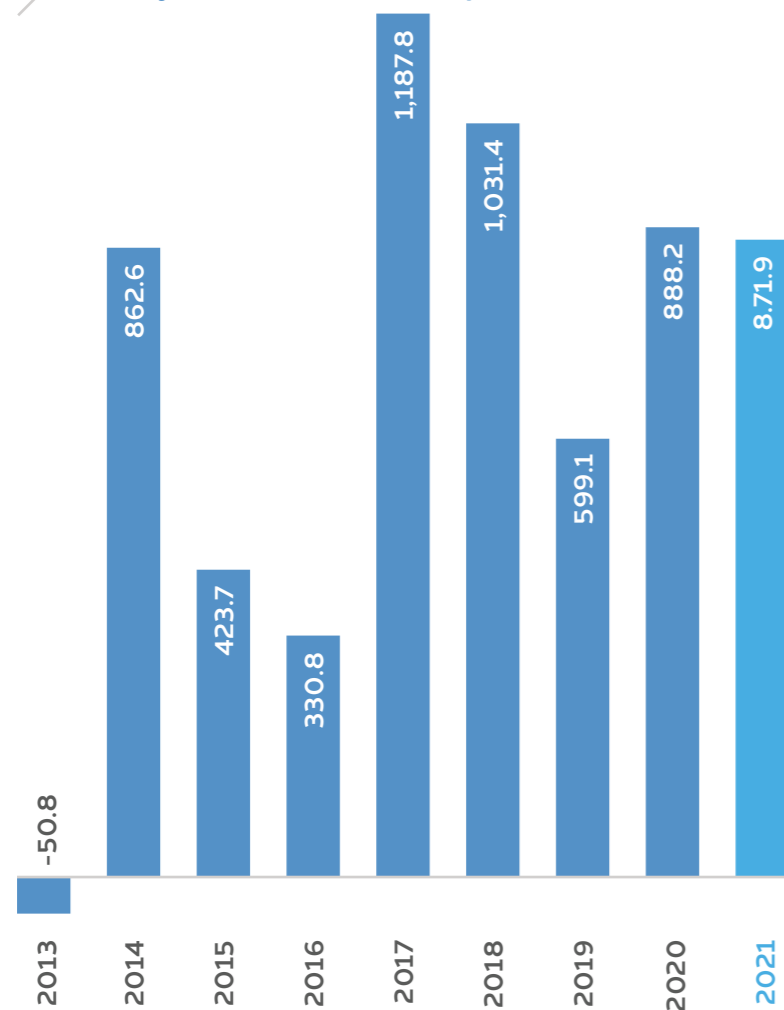
Millones de pesos	2021	2020	Var. %
<b>Ingresos</b>	<b>6,376.8</b>	<b>5,459.6</b>	<b>16.8</b>
Unidades Vendidas	6,464	6,520	-0.9
Precio Promedio (miles de pesos)	946.3	805.8	17.4
Utilidad Bruta	1,665.0	1,402.8	18.7
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>690.6</b>	<b>448.6</b>	<b>54.0</b>
Ingresos financieros - neto	-92.1	-84.8	8.6
<b>Utilidad Neta</b>	<b>584.3</b>	<b>383.0</b>	<b>52.6</b>
<b>EBITDA</b>	<b>961.9</b>	<b>655.4</b>	<b>46.8</b>
<b>Flujo Libre de Efectivo para la Firma</b>	<b>871.9</b>	<b>888.2</b>	<b>-1.8</b>
Margen Bruto	26.1%	25.7%	40 pb
<b>Margen de Operación</b>	<b>10.8%</b>	<b>8.2%</b>	<b>260 pb</b>
<b>Margen Neto</b>	<b>9.2%</b>	<b>7.0%</b>	<b>220 pb</b>
<b>Margen EBITDA</b>	<b>15.1%</b>	<b>12.0%</b>	<b>310 pb</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>3,391.3</b>	<b>3,100.7</b>	<b>9.4</b>
Activo Circulante	15,141.3	14,956.0	1.2
<b>Activo Total</b>	<b>21,336.5</b>	<b>20,698.0</b>	<b>3.1</b>
Pasivo Circulante	2,169.4	2,720.8	-20.3
Pasivo Total	7,140.1	6,900.8	3.5
Utilidades Acumuladas	13,164.6	12,765.1	3.1
<b>Capital Contable</b>	<b>14,196.4</b>	<b>13,797.1</b>	<b>2.9</b>
Capital de Trabajo Neto	14,875.8	14,782.3	0.6
Gastos de Capital	-38.5	-7.9	386.4
Deuda con Costo	2,049.1	2,211.2	-7.3
Deuda Neta	-1,342.1	-889.5	50.9

## Razones de Apalancamiento (veces)

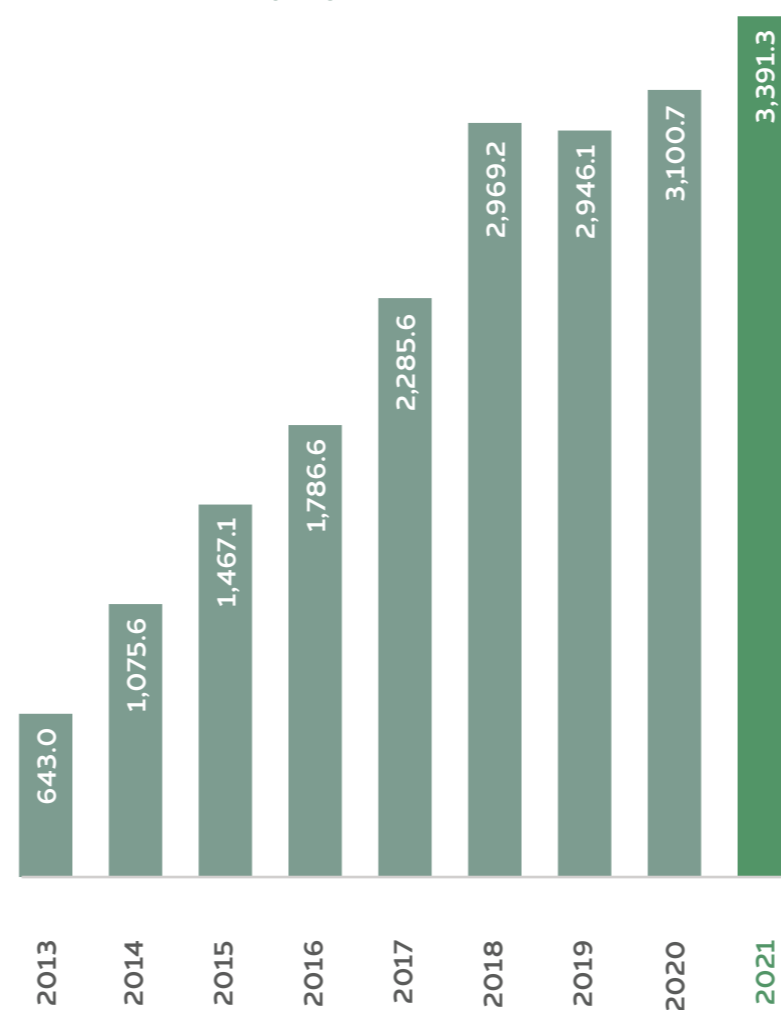
	2021	2020	Var. %
Deuda con costo			
a Capital contable	0.14	0.16	-0.02
a Activo total	0.10	0.11	-0.01
a EBITDA (12m)	<b>2.13</b>	<b>3.37</b>	<b>-1.24</b>
<b>Deuda neta a EBITDA (12m)</b>	<b>-1.40</b>	<b>-1.36</b>	<b>-0.04</b>
Deuda neta a Capital contable	-0.09	-0.06	-0.03
Cobertura de Intereses	5.86	2.81	3.05
<b>Cobertura de Intereses netos</b>	<b>27.4</b>	<b>8.4</b>	<b>19.0</b>
Activo Circulante menos Inventarios a Pasivo Circulante	2.12	1.59	0.53
Pasivo Total a Capital Contable	0.50	0.50	0.00



### Flujo Libre de Efectivo para la Firma

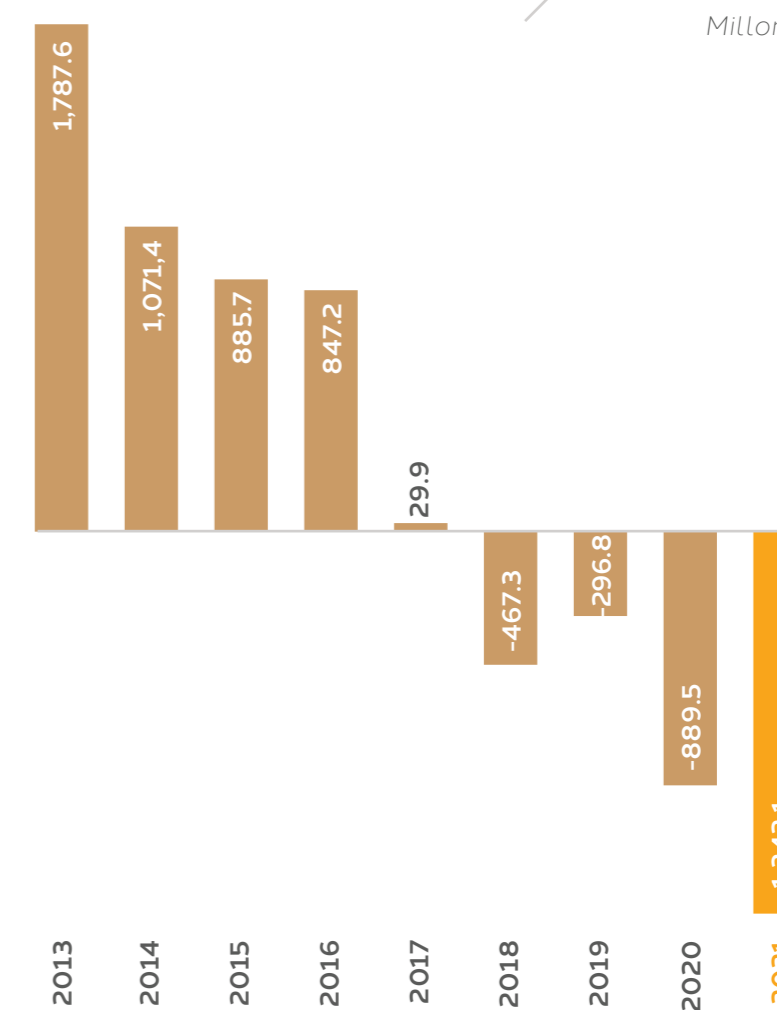


### Efectivo y Equivalentes de Efectivo



### Deuda Neta

Millones de pesos



# Viviendas escrituradas

## Por tipo de financiamiento

Institución	2021		2020	
	Número de viviendas escrituradas	%	Número de viviendas escrituradas	%
Infonavit	3,341	51.7	4,076	62.5
Infonavit Total y Cofnavit	472	7.3	386	5.9
<b>Subtotal</b>	<b>3,813</b>	<b>59.0</b>	<b>4,462</b>	<b>68.4</b>
Fovissste	1,378	21.3	1,128	17.3
Bancos y Sin Crédito	1,273	19.7	930	14.3
<b>Total viviendas escrituradas</b>	<b>6,464</b>	<b>100</b>	<b>6,520</b>	<b>100</b>

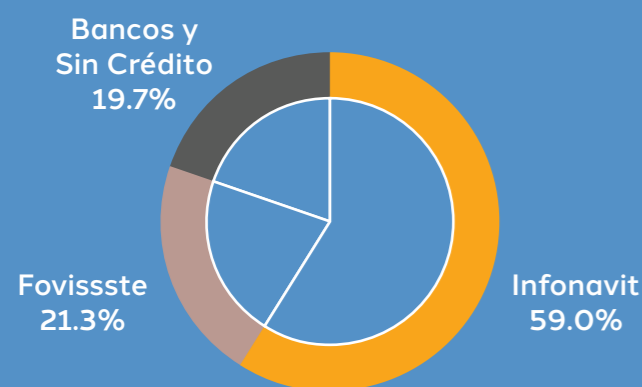
# Ingresos

## Por segmento

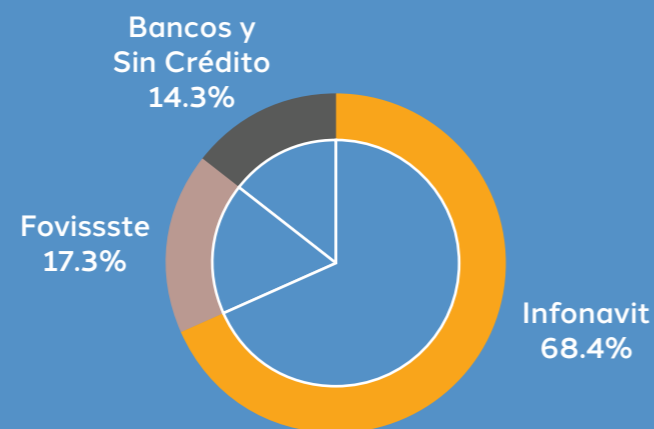
	2021				2020			
	Unidades	Precio Promedio <sup>(1)</sup>	Ingresos <sup>(2)</sup>	%	Unidades	Precio Promedio <sup>(1)</sup>	Ingresos <sup>(2)</sup>	%
Interés Social	3,628	584.4	2,120.1	33.2	3,512	502.0	1,763.2	32.3
Tipo Medio	2,061	956.2	1,970.7	30.9	2,243	827.3	1,855.7	34.0
Residencial	775	2,614.0	2,025.9	31.8	765	2,137.1	1,634.9	29.9
<b>Total habitacional</b>	<b>6,464</b>	<b>946.3</b>	<b>6,116.7</b>	<b>95.9</b>	<b>6,520</b>	<b>805.8</b>	<b>5,253.8</b>	<b>96.2</b>
Otros Proyectos Inmobiliarios			260.1	4.1			205.8	3.8
<b>Total</b>	<b>6,464</b>		<b>6,376.8</b>	<b>100</b>	<b>6,520</b>		<b>5,459.6</b>	<b>100</b>

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

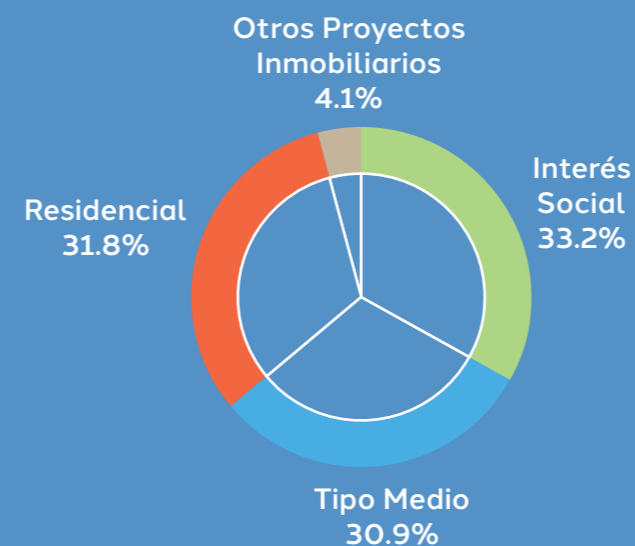
2021



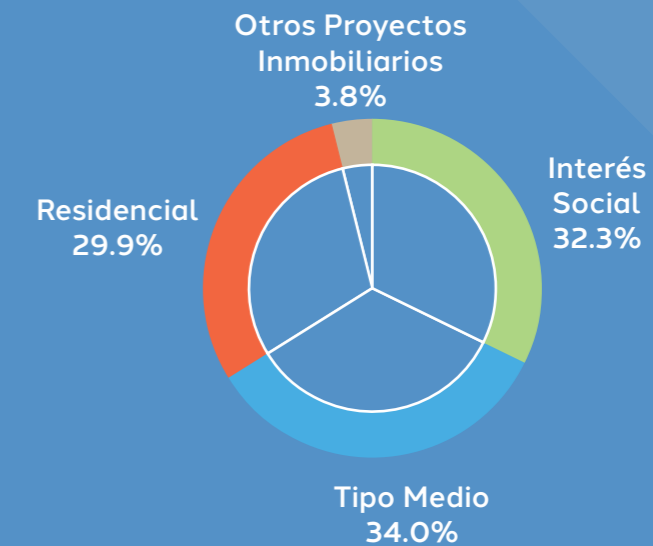
2020



2021



2020



# Reserva territorial

G4-5, G4-6, G4-8

Nuestra reserva territorial es uno de los factores primordiales en el éxito de estos primeros 45 años de existencia, y una razón fundamental para que el futuro luzca tanto o más promisorio.

Cada año, los terrenos de Consorcio ARA demuestran ser uno de los activos más importantes y diferenciadores de la Empresa. Debido a ello, invertimos los recursos necesarios para mantener una óptima reserva territorial, pues la consideramos piedra angular en el crecimiento futuro de la Organización.

En este 25 aniversario de nuestra llegada a la Bolsa Mexicana de Valores, podemos afirmar que nuestros terrenos son de muy alta calidad y valor, debido principalmente a la combinación de tres factores:

- (i) Valor en libros: \$4,200.8 millones al cierre del año, cifra que refleja su costo de adquisición dentro del marco de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés).
- (ii) Excelente ubicación, el encontrarse en estados y regiones con indicadores económicos saludables y buen crecimiento demográfico.
- (iii) Alta calidad, como lo muestra el haber servido como garantía para la contratación de créditos sindicados en 2013, 2015, y más recientemente, para las emisiones de certificados bursátiles de 2021.

Al cierre de 2021, los terrenos de Consorcio ARA sumaban una superficie de 30.8 millones de m<sup>2</sup> en 18 estados de la república, aptos para construir 118,861 viviendas a plan maestro en nuestros tres segmentos de negocio. Alrededor de 2.1 millones de m<sup>2</sup> serán utilizados en proyectos inmobiliarios ajenos a la vivienda, como complejos turísticos, parques industriales y plazas comerciales.

En Consorcio ARA, la compra de tierra se lleva a cabo con prudencia, selectividad y visión de largo plazo, favoreciendo los terrenos localizados en los estados de operaciones existentes y en zonas con buenas proyecciones de demanda. De esta manera damos continuidad a nuestros activos, conseguimos sinergias, y aprovechamos el conocimiento del mercado local.

Si bien los recursos que Consorcio ARA destinó a la adquisición de terrenos en 2021 no fueron tan significativos como en ejercicios anteriores, para 2022 prevemos reactivar nuestra inversión estratégica en reserva territorial.

En Consorcio ARA, la compra de tierra se lleva a cabo con prudencia, selectividad y visión de largo plazo.



# Reserva en 18 estados

Estado	Unidades <sup>(2)</sup>	%
Estado de México	36,884	31.0
Quintana Roo	34,018	28.6
Guanajuato	7,080	6.0
Jalisco	6,701	5.6
Guerrero	5,909	5.0
Puebla	5,589	4.7
Hidalgo	4,067	3.4
Baja California	2,662	2.2
Veracruz	2,579	2.2
Nayarit	2,527	2.1
Nuevo León	2,451	2.1
Baja California Sur	1,600	1.3
Morelos	1,214	1.0
Sonora	866	0.7
<b>Subtotal</b>	<b>114,147</b>	<b>96.0</b>
Varios (4 estados)	4,714	4.0
<b>Total</b>	<b>118,861</b>	<b>100</b>

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

# Por tipo de vivienda



Cumbres de la Montaña, Estado de México, Segmento: Interés Social



# — Mensaje a nuestros inversionistas —

G4-1, G4-2

Para Consorcio ARA cumplir 45 años representa algo más importante que un nuevo aniversario. La historia de esta Empresa nos habla de trabajo, de perseverancia, de resultados, y de esa enorme satisfacción que produce el que más de un millón y medio de mexicanos habiten las 378,500 casas que hemos vendido. Pero sobre todo, en este tiempo hemos dejado un claro testimonio de que, ante cualquier entorno, nuestro compromiso es permanente.

Cumplimos también 25 años de cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), lo que representa el orgullo de ser la empresa del sector vivienda con la trayectoria ininterrumpida más larga en el mercado bursátil del país.

En nuestra historia hemos visto coyunturas propicias y desafiantes, compañías que llegan y se van. Pero en cada ocasión, la constante ha sido Consorcio ARA, lo que demuestra, una vez más, que mantener una gestión disciplinada del negocio, una diversificación geográfica y de producto, una reserva territorial de gran calidad, así como un enfoque hacia la generación de Flujo Libre de Efectivo y deuda moderada, ha sido una estrategia exitosa.

Así, en 2021 la Empresa reportó un crecimiento de doble dígito en sus ingresos de 16.8%, e incremen-

tos incluso mayores en la utilidad de operación de 54.0%, la utilidad neta de 52.6% y el EBITDA de 46.8%, con relación al año previo. De manera notable, y por octavo año consecutivo, en 2021 generamos un Flujo Libre de Efectivo para la Firma positivo, de \$871.9 millones.

Lo anterior se logró a pesar de que los costos de construcción crecieron a consecuencia de la inflación, algunos desastres naturales afectaron los procesos de edificación y comercialización en ciertos estados, y la pandemia continuó impactando negativamente tanto los tiempos de tramitología como la óptima disponibilidad de nuestro personal.

En 2021 la Empresa reportó un crecimiento de doble dígito en sus ingresos de 16.8%, e incrementos incluso mayores en la utilidad de operación de 54.0%, la utilidad neta de 52.6% y el EBITDA de 46.8%.



En general, esperamos que el requerimiento y colocación de créditos hipotecarios se mantenga constante durante 2022 y en lo sucesivo.

## Entorno económico y sector vivienda

En 2021 el desempeño de la economía mundial logró revertir el comportamiento negativo que se observó en el año previo debido a la crisis sanitaria. Así, el PIB global alcanzó un crecimiento de 5.9%<sup>1</sup> durante el ejercicio.

A su vez, México experimentó una recuperación económica menor a la que se esperaba. El PIB nacional se incrementó en 5%, por debajo de la expectativa generalizada, luego del retroceso de 8.5% en 2020.

Es importante mencionar que tanto el sector Construcción como el subsector de Edificación, que incluye vivienda, tuvieron aumentos anualizados de 7.2% y 6.0%, respectivamente, a pesar de que las condiciones no fueron del todo propicias.

En este sentido, durante 2021 Infonavit asignó 163,731 créditos destinados a vivienda nueva, cantidad 6.8% inferior a la del año previo, mediante una inversión de \$80,647 millones, con una ligera disminución de 0.9% en comparación con la cifra de 2020. El monto promedio del préstamo para vivienda nueva fue de \$492,500, cifra que implicó un aumento de 6.3% año contra año.

Es preciso indicar que durante el ejercicio reportado comenzó a aplicarse el nuevo modelo de originación de Infonavit, denominado T 1000, que da mayor relevancia a la estabilidad laboral y al historial de pagos de la empresa en la que trabaja el derechohabiente. Nuestra área Comercial reenfocó esfuerzos con el objetivo de encontrar al cliente idóneo al momento de la entrada en vigor de dicho modelo.

Fovissste, a su vez, otorgó 22,597 hipotecas para vivienda nueva a través de recursos por \$16,152 millones, cantidades que frente al año previo significaron disminuciones de 5.6% y 6.7%, respectivamente. El monto promedio por crédito se ubicó en \$715,000, 1.1% inferior al 2020.

Por su parte, en 2021 la banca comercial observó un desempeño significativamente mejor al del año anterior, al colocar 121,903 préstamos para vivienda nueva y usada, 21% más que en 2020, mediante una inversión de \$208,600 millones, 30% superior a la del ejercicio anterior. De igual forma, el monto promedio de las hipotecas observó una expansión de 7.4%, al ubicarse en \$1,710,000.

Para 2022, y en un escenario base, Infonavit espera asignar 331,309 créditos para vivienda nueva y usada, con una inversión prevista de \$186,176 millones. Fovissste estima canalizar \$39,539 millones en un máximo de 58,731 créditos. Por lo que corresponde a la banca privada, prevemos que el otorgamiento de créditos hipotecarios continúe en expansión, como en los últimos años.

En general, esperamos que el requerimiento y colocación de créditos hipotecarios se mantenga constante durante 2022 y en lo sucesivo. Una razón importante en esta proyección es el atractivo bono demográfico que sigue teniendo nuestro país, que ha visto incrementar su población en más de 13% en los últimos diez años y por encima de 30% en el presente milenio<sup>2</sup>.

Al sumar todos estos elementos, el futuro del sector vivienda, y particularmente de Consorcio ARA, luce promisorio.

<sup>1</sup> Fuente: Fondo Monetario Internacional

<sup>2</sup> Fuente: INEGI

## Resultados 2021

El entorno que vivimos en 2021 fue de recuperación constante.

De esta forma, por octavo año consecutivo, en 2021 Consorcio ARA generó Flujo Libre de Efectivo para la Firma positivo, que alcanzó los \$871.9 millones. El Flujo Libre total generado en los últimos ocho años suma ya \$6,195.5 millones, cantidad aún más significativa si se toma en cuenta que los dos últimos años han transcurrido en medio de una crisis sanitaria global.

Por lo que respecta a su desempeño operativo, en el ejercicio la Empresa logró ventas por \$6,376.8 millones 16.8% superiores a las de 2020, mientras que la utilidad neta generada alcanzó un incremento muy superior, de 52.6%, al ubicarse en \$584.3 millones.

Nuestros márgenes cerraron 2021 en niveles sólidos y significativamente mayores a los registrados en el ejercicio precedente. Así, el margen operativo aumentó de 8.2% en 2020 a 10.8% en 2021, el margen neto se incrementó de 7.0% a 9.2%, y el margen de EBITDA creció de 12.0% a 15.1% al cierre de 2021.

La mezcla de ingresos por tipo de vivienda se mantuvo estable, pues cada uno de los tres segmentos, Interés Social (33.2%), Tipo Medio (30.9%), y Residencial (31.8%), significó cerca de una tercera parte de nuestras ventas totales. La cantidad remanente provino de proyectos inmobiliarios distintos a la vivienda.

Como ha sido una constante en nuestra historia, las razones de apalancamiento de Consorcio ARA se mantuvieron en óptimos niveles. De esta forma, la razón de deuda con costo a EBITDA se colocó en 2.13 veces, cifra significativamente mejor a la observada al cierre de 2020, de 3.37 veces. La deuda neta a EBITDA se mantuvo en -1.4 veces, muy similar a la del ejercicio anterior.

En reconocimiento a las buenas perspectivas y solidez financiera de la Empresa, en 2021 Consorcio ARA realizó exitosamente la colocación de certificados bursátiles. Estas emisiones, en esta ocasión sustentables, generaron una demanda 2.1 veces mayor al monto objetivo de \$1,500 millones, recursos que se utilizan para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, particularmente promoviendo los aspectos ambiental y social.

Al momento de la emisión, en octubre, los certificados obtuvieron una calificación de "HR AA+" por parte de HR Ratings, y de "AA-(mex)" de Fitch México. En diciembre, HR Ratings revisó a la alza su evaluación, en "HR AAA", y modificó su perspectiva de positiva a estable.

Cabe mencionar que dichas emisiones contribuyeron a mejorar significativamente el perfil de deuda de la Empresa. Así, al cierre del ejercicio la deuda a largo plazo representó 85.1% del total, y solo el 14.9% restante es con vencimiento a corto plazo.

*Dream Diamante, Guerrero,  
Segmento: Residencial*



Cumbres de la Montaña, Estado de México,  
Segmento: Interés Social

Al mirar hacia atrás, nos podemos dar cuenta de que la constante que prevalece es que Consorcio ARA enfrenta con éxito cada uno de los retos que se le presentan.

Las agencias calificadoras nuevamente otorgaron óptimas evaluaciones a nuestro riesgo crediticio. HR Ratings aumentó su grado de "HR AA-" a "HR AA", pasando la expectativa de positiva a estable. S&P Global Ratings confirmó su calificación de "mxA+", mientras que Fitch, en lo que constituyó la primera vez que evalúa a la Empresa, nos otorgó el grado de "A+(mex)".

Los centros comerciales de Consorcio ARA se encuentran estratégicamente ubicados en localidades con alto potencial demográfico, y típicamente al interior o en las cercanías de nuestros desarrollos de vivienda. Nuestro portafolio de plazas comerciales cuenta con un área bruta arrendable (GLA) de 184,763 m<sup>2</sup>, y en 2021 alcanzó un índice de ocupación de 96.8%, porcentaje muy competitivo.

Durante 2021 los ingresos de este negocio ascendieron a \$324.9 millones, lo que significó un incremento de doble dígito de 15.3% sobre la cifra del año previo. A su vez, el Ingreso Operativo Neto (NOI) se ubicó en \$209.0 millones, un crecimiento de 24.3% contra el cierre del ejercicio anterior.

En Consorcio ARA nos hemos esforzado por ser un empleador de calidad para nuestros colaboradores; un socio de negocios confiable, ético y transparente para clientes y proveedores; un ciudadano corporativo respetuoso del entorno ecológico; un

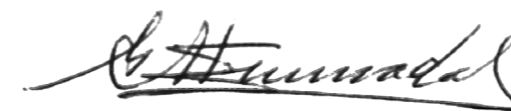
generador de bienestar para las comunidades con las que tenemos relación; y un motor de desarrollo para el sector vivienda mexicano.

Así, en 2021 y como en ejercicios previos, damos cuenta de nuestros resultados en sustentabilidad de acuerdo con estándares previstos por el *Global Reporting Initiative* (GRI).

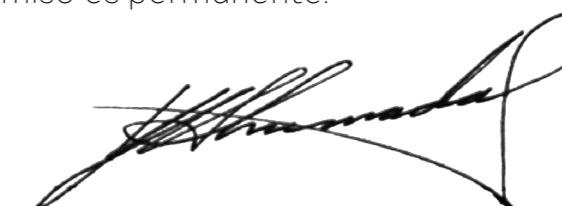
Relativo a lo anterior, por quinto año consecutivo nos hicimos acreedores a la certificación *Great Place To Work*, mientras que el Centro Mexicano para la Filantropía nos otorgó el distintivo de Empresa Socialmente Responsable por décimo quinta vez.

Este doble aniversario, 45 años de vida y 25 años como emisora en la BMV, nos permite hacer un recuento de lo que hemos conseguido hasta hoy, pero sobre todo, de lo que podemos lograr en las décadas que vienen. En este tiempo hemos enfrentado ambientes de todo tipo, unos más propicios que otros, pocos tan desafiantes como el ocasionado por la crisis sanitaria global en estos dos años.

Al mirar hacia atrás, nos podemos dar cuenta de que la constante que prevalece es que Consorcio ARA enfrenta con éxito cada uno de los retos que se le presentan. Porque si de algo estamos seguros es de que el entorno es temporal, pero nuestro compromiso es permanente.



**Ing. Germán Ahumada Russek**  
Director General  
División Inmobiliaria



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

# Sector vivienda en México

El 46.1% de nuestros ingresos provino de viviendas financiadas por Infonavit, 17.6% por Fovissste, y 36.3% de la banca comercial o adquiridas sin crédito de por medio.

Como se esperaba, 2021 fue un año de recuperación para la actividad económica tanto mundial como, en menor medida, nacional, luego de que en 2020 se registraran decrecimientos generalizados a consecuencia de la pandemia por COVID-19.

Según datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), el Producto Interno Bruto mexicano aumentó 5%, cifra inferior a la que se preveía luego de que en 2020 disminuyera 8.5%, su peor caída en casi nueve décadas. Si bien el entorno no fue todo lo positivo que se esperaba, tanto el sector Construcción como el subsector de Edificación, que incluye la actividad de vivienda, observaron expansiones anuales de 7.2% y 6.0%, respectivamente.

Por lo que toca a nuestra actividad, durante el ejercicio Infonavit otorgó 163,731 préstamos para vivienda nueva, 6.8% menos que en 2020, a través de recursos por \$80,647 millones, cantidad 0.9% inferior a la del año previo. Un dato positivo fue que el monto promedio del crédito para vivienda nueva se ubicó en \$492,500, mayor en 6.3% al de 2020.

En lo referente a Fovissste, en 2021 asignó 22,597 créditos para vivienda nueva mediante una inversión de \$16,152 millones, cantidades que representaron contracciones de 5.6% y 6.7% frente al año previo, de manera respectiva. El monto promedio de tales préstamos fue de \$715,000, lo que significó una disminución marginal de 1.1% frente a la cifra de 2020.

En contraparte, durante 2021, la banca comercial tuvo un comportamiento notablemente mejor al del año previo. Por un lado, otorgó 121,903 créditos para vivienda nueva y usada a través de recursos por \$208,600 millones, cifras 21% y 30% mayores a las de 2020, respectivamente. Adicionalmente, el promedio de cada hipoteca asignada fue de \$1,710,000, monto 7.4% superior al del ejercicio anterior.

En relación con las ventas de Consorcio ARA de acuerdo con el tipo de crédito, 46.1% de los ingresos provinieron de hogares financiados por Infonavit, 17.6% por Fovissste, y el 36.3% restante correspondieron a préstamos de la banca comercial y viviendas adquiridas sin financiamiento.

Es preciso indicar que en 2021 Infonavit comenzó a aplicar el esquema T 1000, nuevo modelo de originación que asigna un mayor grado de importancia tanto a la estabilidad laboral del derechohabiente como al historial de pagos de la empresa donde labora. Cabe decir que el área comercial de Consorcio ARA reenforzó esfuerzos para ubicar al cliente idóneo al momento en que inició la aplicación de dicho modelo.

Puerta al Sol, Guerrero,  
Segmento: Residencial



En Consorcio ARA prevemos que la demanda de vivienda se mantenga constante con base al bono demográfico de nuestro país.



Dream Cancún, Quintana Roo  
Segmento: Residencial

## Perspectivas 2022

De acuerdo con las expectativas de Infonavit para 2022, en un escenario base el instituto prevé colocar 331,309 hipotecas para vivienda nueva y usada, mediante una inversión estimada de \$186,176 millones.

Es importante mencionar que a partir de noviembre de 2021 se introdujo un nuevo esquema hipotecario que combina los recursos de la cuenta Infonavit con un crédito bancario, disponible para personas con ahorros en Infonavit pero que al momento no tengan un empleo con salario. Así, los trabajadores que hayan sido derechohabientes de Infonavit pueden usar su subcuenta para cubrir parte del enganche de la vivienda a adquirir, y entonces obtener un préstamo de una institución bancaria participante y del Instituto.

De acuerdo con Infonavit, existen 1.1 millones de cuentas que contienen ahorros superiores a \$120,000. La Institución espera colocar 25 mil créditos de este tipo durante 2022.

A su vez, Fovissste estima ejercer una inversión de \$39,539 millones en un máximo de 58,731 hipotecas para 2022. En el caso de la banca comercial, si bien no hay una previsión oficial, la expectativa generalizada es que la colocación de créditos hipotecarios mantenga la inercia positiva de ejercicios recientes.

En Consorcio ARA prevemos que la demanda, otorgamiento e inversión destinada a créditos hipotecarios se mantenga constante durante 2022 y en años subsecuentes. Dicha expectativa se basa en el significativo bono demográfico de nuestro país, producto del sólido crecimiento poblacional que ha registrado hasta ahora y se espera siga presentando en los próximos años.

Con base en su experiencia de 45 años, un portafolio de productos diversificado y flexible, una estrategia de gestión disciplinada, una sólida condición financiera y un claro enfoque hacia la generación de Flujo Libre de Efectivo, Consorcio ARA está óptimamente posicionada para consolidar su liderazgo dentro del sector vivienda mexicano.

# Productos de vivienda

G4-4

Consortio ARA se distingue por tener una oferta de productos de vivienda que satisface una gran variedad de necesidades, en los segmentos de Interés Social, de Tipo Medio y Residencial, y en desarrollos tanto verticales como horizontales.

Este atributo tiene dos beneficios evidentes. En primer lugar, permite que nuestras viviendas sean el hogar de miles de familias mexicanas provenientes de casi todos los estratos socioeconómicos del país; y en segundo, evita que la Empresa esté en riesgo de experimentar una sobreexposición a un tipo de mercado o nivel socioeconómico específico.

Durante 2021 las condiciones del sector fueron más propicias con respecto a las prevalecientes en 2020, lo que impulsó de forma notable las ventas de los tres segmentos. De esta forma, los ingresos de Interés Social aumentaron 20.2%, los de Tipo Medio crecieron 6.2%, y Residencial se expandió en 23.9 por ciento.

Lo anterior también contribuyó para que nuestra mezcla de ingresos por segmento fuera incluso más equilibrada que en ejercicios anteriores. Como proporción de nuestras ventas totales, el segmento de Interés Social significó 33.2%, el de Tipo Medio, 30.9%, y el Residencial, 31.8%, con el restante 4.1% proveniente de otros proyectos inmobiliarios.

Así, nuevamente cumplimos con nuestra estrategia de que las ventas de vivienda de Tipo Medio y Residencial representen alrededor del 60% de los ingresos totales.

Al 31 de diciembre de 2021, Consortio ARA tenía 41 desarrollos en 16 entidades del país.

Puerta Paraíso, Veracruz,  
Segmento: Tipo Medio





## Interés Social

- > Rango de precios: \$450,000 a \$700,000
- > Financiamiento hipotecario: Infonavit\*, Fovissste\*\* y Bancos
- > Ingreso mensual: \$11,700 a \$20,500
- > UMAM\*\*\* 4 a 7
- > Nivel socioeconómico: D+ / C-

## Tipo Medio

- > Rango de precios: \$701,000 a \$1,400,000
- > Financiamiento hipotecario: Infonavit\*, Fovissste\*\* y Bancos
- > Ingreso mensual: \$20,500 a \$43,900
- > UMAM\*\*\*: 7 a 15
- > Nivel socioeconómico: C

PRODUCTOS

## Residencial

- > Rango de precios: A partir de \$1,400,001
- > Financiamiento hipotecario: Infonavit\*, Fovissste\*\* y Bancos
- > Ingreso mensual: Más de \$43,900
- > 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 \$2,925.09 para 2022.

# Diversificación de productos



Vivienda de Interés Social  
y Tipo Medio



ARA RESIDENCIAL

Vivienda  
Residencial



DREAM LAGOONS  
ARA

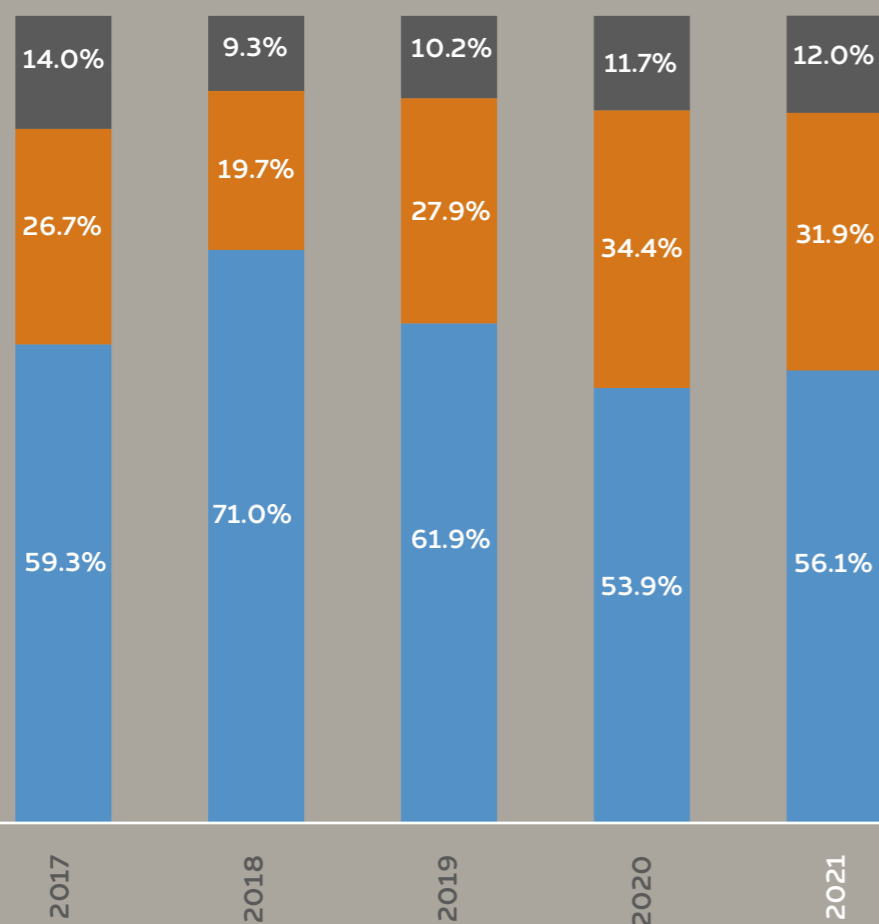
Proyectos  
con laguna

CENTROS  
COMERCIALES

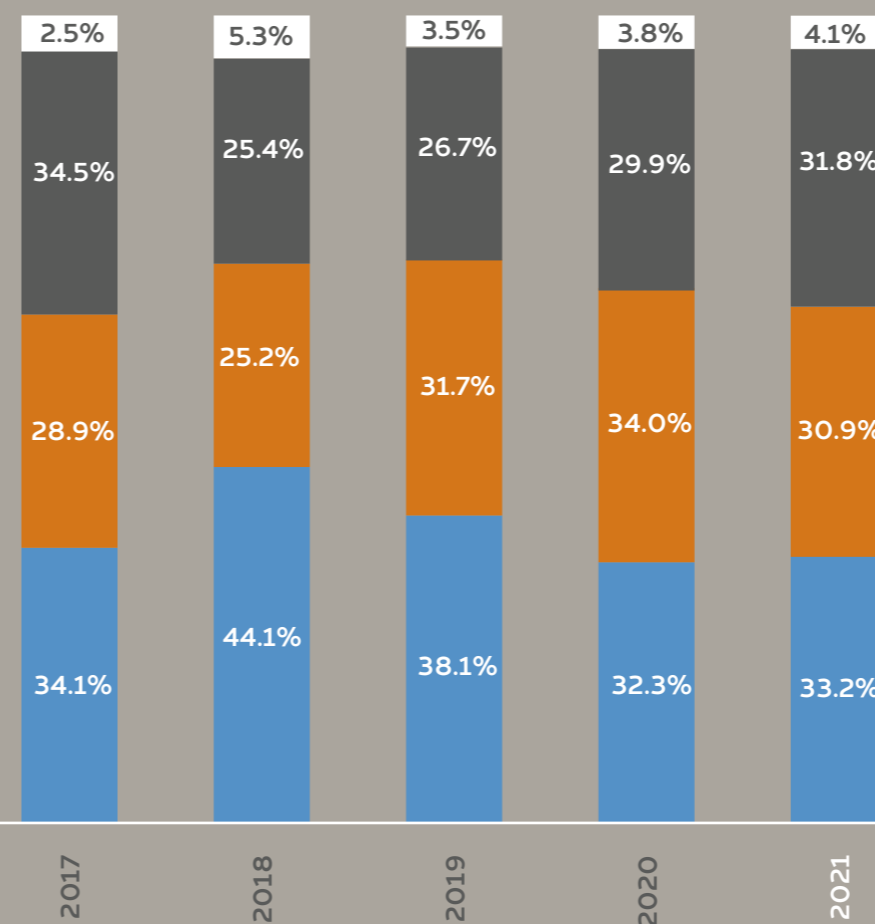
Edificación y operación de  
centros comerciales

## Mezcla de ingresos

UNIDADES



MONTO



- Interés Social
- Tipo Medio
- Residencial
- Otros proyectos inmobiliarios

# Centros comerciales

Los Centros Comerciales de ARA son parte fundamental en su estrategia, pues además de complementar su oferta de valor, incrementan la plusvalía de sus desarrollos habitacionales.

Uno de los objetivos fundamentales de Consorcio ARA es generar valor para sus clientes, fortaleciendo así el patrimonio de cada vez más mexicanos. Los centros comerciales con los que cuenta son parte fundamental en esta estrategia, pues además de complementar la oferta de valor de la Empresa y ser un elemento diferenciador, incrementan la plusvalía de sus desarrollos habitacionales.

La División de Centros Comerciales construye, comercializa y opera las plazas comerciales de Consorcio ARA, que se encuentran estratégicamente ubicadas en sitios con alto potencial económico y demográfico e idealmente al interior o en las cercanías de alguno de nuestros desarrollos de vivienda.

Durante 2021 las restricciones y limitantes para la gestión de centros comerciales disminuyeron gradualmente conforme avanzaba el plan nacional de vacunación contra el COVID-19, hasta cerrar el ejercicio en semáforo verde. Ello contribuyó a mejorar la afluencia en nuestros centros comerciales, si bien aún no por encima del 80% de su aforo total.

Así, nuestras plazas fueron visitadas por más de 24.2 millones de personas en 2021, tráfico 15% mayor al de 2020. Esperamos que, a medida que se expande la cobertura del plan de vacunación en todo el país, el número de visitantes aumente en 2022.

Durante 2021 varios de los indicadores más relevantes de este negocio crecieron por encima del presupuesto original. Los ingresos registraron un crecimiento de 15.3% con relación al año previo, al ubicarse en \$324.9 millones, la utilidad neta operativa (NOI, por sus siglas en inglés) aumentó 24.3%, para llegar a los \$208.9 millones, mientras que el EBITDA finalizó 25.5% por encima del ejercicio precedente, al alcanzar un total de \$192.4 millones.

El área bruta arrendable (GLA, por sus siglas en inglés) de la División de Centros Comerciales al cierre del ejercicio fue de 184,763 m<sup>2</sup> en seis centros comerciales y 5 unicentros; por su parte, el porcentaje de ocupación fue altamente competitivo, al ubicarse en 96.8 por ciento.

Durante el periodo concluyeron los trabajos de ampliación de Centro Las Américas, nuestra plaza más grande. Esta expansión aumentó el área bruta arrendable de la división en 24 mil metros cuadrados, mediante una inversión total de \$850 millones, de la cual nos correspondió el 50%.

Centro Las Américas es la plaza comercial más importante en el municipio de Ecatepec y una de las más visitadas en el Estado de México. A su vez, Centro San Miguel se ha consolidado como uno de los más concurridos en su zona, luego de una ampliación que ha sido muy bien aceptada entre sus visitantes.

Para la División de Centros Comerciales es fundamental expandir su portafolio actual; así durante 2021 inició en Plaza Centella la construcción del Shell para Suburbia, con una superficie rentable de 3,400 m<sup>2</sup> y una inversión aproximada de \$170 millones. La apertura de esta tienda está programada para 2022.

El negocio de centros comerciales de Consorcio ARA ha observado una expansión constante desde su creación. Si bien la pandemia ocasionó una breve pausa en este avance, nuestras plazas comerciales están sólidamente posicionadas en sus respectivas zonas, en donde se han consolidado como la mejor opción no solamente para salir de compras, sino en general para pasar los mejores momentos de diversión y convivencia familiar.



Centro Las Américas, Estado de México

El negocio de centros comerciales de Consorcio ARA ha observado una expansión constante desde su creación.

	Centro San Miguel	Centro las Américas		Centro San Buenaventura	Plaza Carey	Plaza Centella	Paseo Ventura	Operadora de Unicentros
Ciudad o Municipio	Cuautitlán Izcalli	Ecatepec		Ixtapaluca	Veracruz	Cuautitlán	Ecatepec	Cuautitlán, Acolman y Coacalco
Estado	Estado de México	Estado de México		Estado de México	Veracruz	Estado de México	Estado de México	Estado de México
Tipo	Centro Comunitario	Fashion Mall	Power Center	Centro Comunitario	Centro Comunitario	Centro Comunitario	Entertainment Center	Strip Center
Anclas	Soriana, Cinépolis	Liverpool, Sears	Walmart, SAM'S	Bodega Aurrera	Soriana	Soriana	Cinemex	Coppel, Bodega Aurrera Express, Salud Digna
Sub-anclas	C&A, Coppel, Suburbia, Smart Fit, Promoda.	Sanborn's, Innova Sport, Coppel, Cuidado con el Perro, Suburbia, C&A	Office Max, Martí, Sport City	Coppel	Coppel, Elektra, Promoda	Martí, Elektra, McDonald's, D'Europe, Smart Fit	Coppel, Smart Fit, Jumpin, Casa de Toño, Milano, Medimac	First Cash, KFC
Cines (No. pantallas)	Cinépolis (10)	Cinépolis (14)	N/A	N/A	Cinebox (6)	Cinépolis (10)	Cinemex (12)	N/A
Área neta arrendable (GLA) Todo el complejo (m²)	38,889	76,421	44,942	11,474	20,917	18,350	26,050	7,477
Área neta arrendable (GLA) Propiedad ARA/Socio (m²)	38,889	47,370	14,272	11,474	20,917	18,350	26,050	7,477
Año de construcción	2001	2005		2006	2008	2011	2015	2000-2010
% ARA	100%	50%*		100%	100%	100%	50%**	100%

\* MPB y ONAPP = MPB Investments, L.P. y O'Connor México Retail LLC, participan con el 50% restante.

\*\*Artha Capital, participa con el 50% restante.

# → Solidez Financiera ←

A lo largo de estos primeros 45 años de vida, Consorcio ARA ha demostrado que su estrategia de gestión del negocio ha sido la correcta.

A lo largo de estos primeros 45 años de vida, Consorcio ARA ha demostrado que su estrategia de gestión del negocio ha sido la correcta, ya que por un lado, la ha mantenido en óptima posición para aprovechar los ambientes de mercado positivos, y por el otro, le ha permitido navegar exitosamente los entornos desafiantes.

Por eso es tan relevante recalcar el desempeño que uno de nuestros indicadores más importantes, el de Flujo Libre de Efectivo para la Firma, ha experimentado desde hace varios ejercicios. En 2021 por octavo año consecutivo Consorcio ARA registró un Flujo de efectivo positivo, en esta ocasión por \$871.9 millones. En dicho periodo, el Flujo total generado por la Empresa alcanzó \$6,195.5 millones.

Este enfoque en la generación constante de Flujo Libre nos ha permitido mantener un sólido saldo de Efectivo y Equivalentes de Efectivo, lo que ha sido crucial para enfrentar entornos adversos como en 2020. Así, al cierre de 2021 Consorcio ARA reportó Efectivo y Equivalentes de Efectivo por \$3,391.3 millones, cantidad que significó una expansión de 9.4% sobre la del año anterior.

Por lo que toca a los resultados operativos, en 2021 la Compañía alcanzó ingresos totales por \$6,376.8 millones, superiores en 16.8% a los de 2020; la utilidad neta fue de \$584.3 millones, un crecimiento de 52.6% contra el ejercicio previo; la utilidad de operación se colocó en \$690.6 millones, 54% mayor a la del año precedente; y el EBITDA fue por \$961.9 millones, un incremento igualmente significativo de 46.8% frente a 2020.

Los niveles en márgenes al término del ejercicio también superaron a los alcanzados al cierre del año previo. En este sentido, de 2020 a 2021 el margen operativo pasó de 8.2% a 10.8%, el margen neto subió de 7.0% a 9.2%, y el margen de EBITDA aumentó de 12.0% a 15.1%, todos ellos incrementos notables.

Por su parte, el saldo de inventarios totales al 31 de diciembre de 2021 se ubicó en \$14,857.6 millones, 1.9% por encima del observado al cierre del ejercicio que le antecedió. Es preciso subrayar que el saldo de inventarios totales es el activo más importante de la Compañía, pues representa alrededor de 70% de sus activos totales.

En lo que se refiere al manejo de sus pasivos, la deuda con costo al cierre de 2021 totalizó \$2,049.1 millones, lo que equivalió a un decremento de 7.3% contra el balance al término de 2020. El monto de la deuda con costo nuevamente fue inferior al del saldo de Efectivo y Equivalentes de Efectivo, por lo que, tal y como ocurrió el año anterior, la deuda neta al cierre del ejercicio fue negativa, esta vez en \$1,342.1 millones.

Como lo plantea nuestra estrategia de negocio, en 2021 la Empresa alcanzó una mejoría generalizada en sus razones de apalancamiento, colocándolas en niveles aún más óptimos. Así, el índice de deuda neta a EBITDA se mantuvo negativo en -1.4 veces. La deuda con costo a EBITDA pasó de 3.37 veces en 2020 a 2.13 veces en 2021, mientras que el nivel de cobertura de intereses pasó de 2.81 veces en el año previo a 5.86 veces al cierre de 2021. Es importante recalcar que estos niveles de apalancamiento son muy manejables, y nos permiten cumplir cómodamente con nuestras obligaciones de deuda.

Cascadas Cocoyoc, Morelos  
Segmento: Residencial



Nuestra solidez financiera nos permitió realizar en 2021 otras dos exitosas colocaciones de certificados bursátiles bajo la modalidad sustentable.



Esta notable solidez financiera nos permitió realizar en 2021 otras dos exitosas colocaciones de certificados bursátiles bajo la modalidad sustentable, "ARA 21X" por \$1,000 millones y "ARA 21-2X" por \$500 millones. Ambas emisiones contribuyeron a mejorar aún más nuestro perfil de deuda, el vencimiento a corto plazo representó 14.9% del total de la deuda con costo, mientras que el restante 85.1% fue a largo plazo.

A la fecha de emisión estos certificados bursátiles sustentables recibieron evaluaciones, de "AA-(mex)" en el caso de Fitch México y de "HR AA+" por parte de HR Ratings. En diciembre, esta última agencia mejoró la calificación otorgada a nuestros certificados, asignándole el grado de "HR AAA" con perspectiva estable.

En lo que se refiere al riesgo crediticio de Consorcio ARA, HR Ratings incrementó su calificación de "HR AA-" a "HR AA", modificando su perspectiva de positiva a estable. De acuerdo con dicha agencia, la mejora de su evaluación tuvo fundamento en nuestra sólida generación de flujo y constante disponibilidad de liquidez, lo que se traduce en niveles de deuda negativos.

Con respecto a otras instituciones calificadoras, S&P Global Ratings confirmó su evaluación de "mxA+", mientras que Fitch México, que analizó por primera vez nuestro riesgo crediticio, nos otorgó el grado de "A+(mex)".

Consorcio ARA cuenta con una política de pago de dividendos hasta por el 50% de la utilidad neta del año, sujeta a dos condiciones: saldo suficiente en la cuenta de utilidad fiscal neta, y generación positiva de Flujo Libre de Efectivo para la Firma. Así, gracias al Flujo Libre generado en los últimos años y al nivel de Efectivo y Equivalentes de Efectivo, en 2021 se retomó la práctica del pago de dividendo, en esta ocasión por \$200 millones, cifra que representó una rentabilidad (yield) de 4.15% con respecto al precio de nuestra acción al 31 de diciembre de 2020.

# Integración, tecnología y cadena de valor

Dos de los atributos que nos han permitido llegar a este 45 aniversario en gran forma son la eficiencia y la innovación.

Dos de los atributos que nos han permitido llegar a este 45 aniversario en gran forma son la eficiencia y la innovación.

Una pieza esencial para nuestra eficiencia operativa es la división de Concreto, Maquinaria y Cimbra (COMACI), que se encarga de producir y transportar el concreto premezclado, así como de proveer la maquinaria y equipo requeridos para la construcción eficaz de nuestros desarrollos habitacionales.

Luego de un descenso en la producción de concreto premezclado derivado de las condiciones prevalentes en 2020, durante 2021 COMACI logró operar 11 plantas de concreto premezclado, todas ellas localizadas dentro o cerca de nuestros desarrollos habitacionales en construcción. De esta forma, COMACI cumplió nuevamente con su misión de optimizar costos y ofrecer ventajas en calidad, tiempos de entrega, e impacto ambiental, por su aporte en la reducción de emisiones de CO<sub>2</sub> relacionadas con el transporte del concreto y otros materiales.

En los últimos veinticinco años COMACI ha fabricado 10.8 millones de m<sup>3</sup> de concreto premezclado, volumen tres veces mayor al que se utilizó para construir la Presa Hoover en Nevada, Estados Unidos, una de las más grandes y representativas a nivel mundial.

Otro factor crítico en el proceso constructivo de nuestra empresa es el sistema “muro-losa”, técnica con la que se cuela el muro y la losa como un solo elemento estructural. Una característica fundamental de este sistema es su viabilidad para aplicarse tanto en desarrollos horizontales como en verticales, por lo que sus beneficios alcanzan a todos nuestros tipos de vivienda.

En materia de innovación, nos esforzamos por estar atentos a los adelantos tecnológicos que pueden tener un impacto positivo en nuestra industria. Uno de ellos es el sistema BIM (*Building Information Modeling*), a través del cual se desarrollan modelos en 3D, mismos que interactúan con otras herramientas y que finalmente son organizados por un software central maestro. Actualmente todos nuestros proyectos se desarrollan con apego a esta metodología.

BIM ofrece numerosas ventajas, la más importante de las cuales es el logro de incrementos significativos en eficiencia y productividad, derivado de integrar los procedimientos de diseño, planeación y evaluación de costos con el resto de las etapas del proceso constructivo.



# — Sustentabilidad —

Dentro de nuestras prioridades estratégicas, la sustentabilidad tiene la misma importancia que la eficiencia operativa y la rentabilidad financiera

Dentro de nuestras prioridades estratégicas, la sustentabilidad tiene la misma importancia que la eficiencia operativa y la rentabilidad financiera, pues tenemos la certeza de que para alcanzar buenos resultados económicos, nuestro desempeño social y ambiental debe ser igualmente destacado.

Cuando el entorno socioeconómico es complicado, como ha sido el caso en los últimos dos años debido a la crisis sanitaria por COVID-19, un sólido compromiso hacia el desarrollo sustentable se aprecia con aún mayor nitidez.

### Grupos de interés

**G4-24, G4-25** De entre los grupos de interés con los que interacciona nuestra Empresa, los que tienen un mayor impacto en su operación son colaboradores, clientes, proveedores, accionistas, comunidad y entidades gubernamentales. Todas las relaciones de Consorcio ARA con dicho público se dan con apego a los conceptos establecidos en nuestro Código de Conducta y Ética en el Trabajo.

**G4-26** Para que la comunicación con los grupos de interés sea constante, abierta y transparente, ponemos a su disposición los siguientes medios:

- Línea de contacto (800 0220581).
- Línea de atención a clientes LineARA (800 5463272).
- Conferencias telefónicas trimestrales con accionistas.
- Perfiles en Facebook (más de 227,000 seguidores), Twitter (más de 4,400), e Instagram (más de 9,700).

Para Consorcio ARA, contar con una comunicación interna abierta y eficiente representa la oportunidad para difundir de forma oportuna, eficaz y precisa los mensajes clave de la Empresa a toda la comunidad ARA.

A través del canal “Cultura del BienEstar” se da a conocer información cuyo objetivo es mejorar la calidad de vida de los colaboradores, tal como:

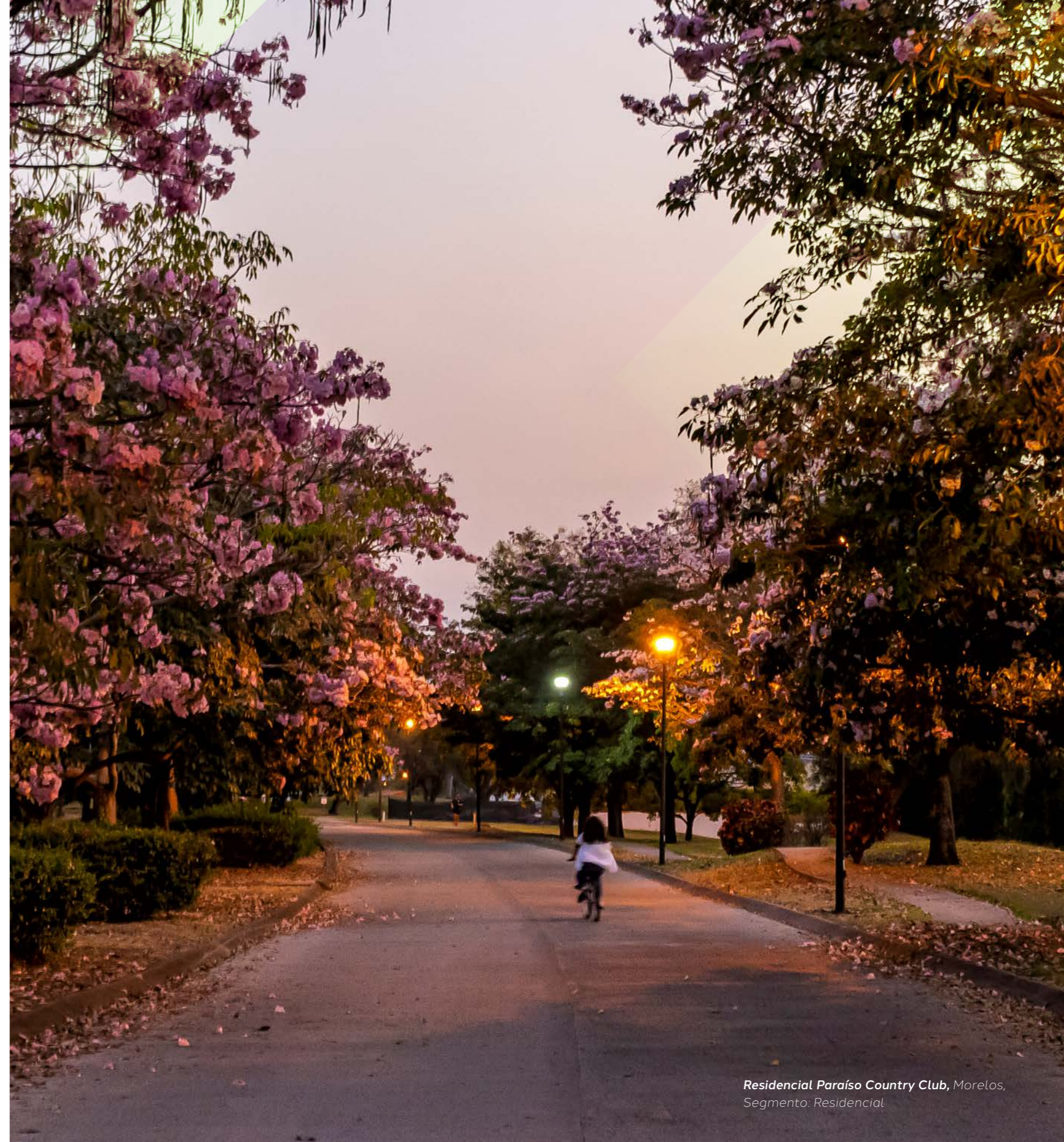
- Convenios empresariales con negocios de comida, esparcimiento y salud, tanto para el personal como para sus familias
- Días festivos y de asueto
- Campañas de índole diversa
- Servicios como transporte, comedor, mantenimiento, entre otros.

Asimismo, se han creado grupos de WhatsApp para miembros del equipo comercial, cuya finalidad es promover la cercanía entre colaboradores de diversas regiones y ofrecer respuesta inmediata a sus inquietudes y necesidades. A través de estos grupos se difunden temas relacionados con sus actividades y relevantes para el cumplimiento de sus metas, como:

- Nuevas campañas comerciales
- Promociones especiales
- Cambios en productos crediticios
- Reforzamiento de aprendizaje y nuevas capacitaciones
- Esfuerzos de Fundación ARA

### Dimensión Económica

**G4-EC1** Nuestra industria ha sido siempre un generador fundamental de desarrollo y bienestar, no solo por el producto final que ofrece, sino porque además requiere de los productos y servicios de 78 diferentes clases de actividad económica. El valor económico generado y distribuido por Consorcio ARA puede consultarse en los Estados Financieros Consolidados de la Empresa, disponibles en la versión digital del presente reporte.



Residencial Paraíso Country Club, Morelos, Segmento: Residencial

Desde 2015 la Empresa ha edificado aproximadamente 33,676 viviendas en el marco del esquema NAMA.



**G4-EC6, G4-EC7, G4-EC9** Para fomentar aún más el desarrollo económico de México, la gran mayoría de los insumos y servicios que adquiere la Compañía son suministrados por proveedores del país, además de que la totalidad de su equipo de alta dirección cuenta con nacionalidad mexicana y tiene gran experiencia en las regiones que supervisan.

**G4-EC4, G4-SO6, G4-SO7, G4-SO8** En 2021, y como en ejercicios precedentes, Consorcio ARA no realizó aportaciones económicas a partidos políticos, no recibió apoyo financiero por parte de gobierno alguno, no fue objeto de denuncias por prácticas monopólicas o contra la libre competencia, ni se hizo acreedora a multas por incumplimiento de ningún marco normativo.

### Dimensión Ambiental

Dentro del modelo de sustentabilidad de Consorcio ARA, dos de los objetivos fundamentales en materia de protección a la ecología son, por un lado, dar estricto cumplimiento a la legislación ambiental aplicable, y por el otro, reducir en lo posible la huella ambiental de nuestras operaciones.

### Energía, Emisiones y Vivienda Sustentable

**G4-EC2, G4-EN6, G4-EN7, G4-EN19, G4-EN27** Desde 2009, México ha formado parte del Programa Especial de Cambio Climático, iniciativa global tendiente a minimizar las emisiones de gases de efecto invernadero. Un elemento integral en dicho esfuerzo ha sido la Acción Nacional Apropriada de Mitigación (NAMA, por sus siglas en inglés), cuya meta primordial es favorecer la construcción de vivienda sustentable en el país.

Como líder en su sector, Consorcio ARA ha participado en el proyecto NAMA desde 2015, evaluando, diseñando y desarrollando prototipos de vivienda con tecnologías bioclimáticas que minimizan su carga térmica y de esta manera reducir las emisiones de CO<sub>2</sub>. Además de las ventajas ambientales, estas viviendas ofrecen beneficios económicos para nuestros clientes, en términos de ahorros tangibles en los recibos de agua y electricidad.

Desde 2015 la Empresa ha edificado aproximadamente 33,700 viviendas en el marco del esquema NAMA, a las que hemos integrado ecotecnias que aminoran el consumo de gas y el uso de aire acondicionado y calefacción, y que en conjunto han evitado la emisión al ambiente de casi 13,500 toneladas de CO<sub>2</sub>. Para poner este logro en perspectiva, si se toma en cuenta una vida útil estimada de cuarenta años para cada una de las 33,700 NAMA-viviendas que hemos edificado, da como resultado una reducción de casi 540,000 toneladas de CO<sub>2</sub> de emisiones.

Siguiendo con el tema de construcción sustentable, en 2021 la Empresa aplicó 3,813 Hipotecas Verdes de Infonavit, casas que integran tecnologías que disminuyen el consumo de agua y energía, reduce las emisiones de CO<sub>2</sub>, y aporta un ahorro promedio que puede llegar hasta los \$400 mensuales<sup>1</sup> para quienes las habitan.

Fuente: Infonavit

**G4-EN31** En 2021 Consorcio ARA invirtió \$35.3 millones en estas ecotecnias:

Descripción	2020	2021
Calentadores de paso	5,459	6,741
Focos ahorradores	37,904	37,082
Mezcladora / Monomandos	5,380	19,203
Regaderas Ahorradoras	3,852	9,345
W.C. grado ecológico econ. y residencial	3,158	10,675

Asimismo, dotamos a los desarrollos habitacionales que edificamos con infraestructura y equipamiento que facilita la integración de comunidades y promueve una mejor calidad de vida:

Instalaciones	2020 unidades/ extensión (m <sup>2</sup> )	2021 unidades/ extensión (m <sup>2</sup> )
Aulas educativas	12	15
Jardín vecinal	24,861	23,928
Zona deportiva y recreativa	35,557	71,598
Urbanización	257,885	327,070

## Materiales, Agua, Biodiversidad y Residuos

**G4-EN1, G4-EN2** En 2021 Consorcio ARA consumió 181,054 m<sup>3</sup> de concreto premezclado, 9,509 toneladas de acero, y 1.40 millones de m<sup>2</sup> de malla electrosoldada. No se utilizaron insumos reciclados en los procesos operativos de la Compañía.

**G4-EN9 G4-EN10** El agua es uno de los temas más importantes para el futuro de la humanidad, razón por la cual le ponemos especial atención. En este sentido, podemos decir que ninguna de nuestras operaciones causa impactos en las fuentes primarias de agua, que las viviendas que construimos cuentan con

ecotecnias para minimizar su consumo, y que nuestras unidades habitacionales están equipadas con plantas de tratamiento que en ciertos casos son capaces de captar agua de lluvia para consumo humano. Durante 2021 desarrollamos 32 obras hidráulicas.

**G4-EN11 G4-EN22, G4-EN23, G4-EN24, G4-EN25, G4-26, G4-EN29** Nuestras instalaciones también se encuentran fuera de áreas protegidas o de alta biodiversidad. En 2021 Consorcio ARA no presentó derrames de aguas residuales, no transportó ni gestionó residuos, ni se hizo acreedora a sanciones relevantes al respecto.

**G4-EN30** Además del apoyo que significa para sus colaboradores, el servicio de transporte de la Empresa tiene un claro beneficio ambiental, el reducir el uso de automóviles particulares. En el año, las cuatro rutas que se ofrecen desde o hacia las oficinas recorrieron un total de 26,852 km y fueron utilizadas por 162 empleados. Asimismo, las plantas de concreto que COMACI opera al interior o en las cercanías de nuestros desarrollos contribuyen a reducir las emisiones derivadas del transporte de materiales.

**G4-EN32, G4-LA14, G4-HR4, G4-HR10, G4-SO9** La Compañía no audita el desempeño ambiental, laboral, social y de derechos humanos de sus proveedores, pero se asegura de hacerlos partícipes de su compromiso en la materia.

## Dimensión Social

Durante sus 45 años de vida, Consorcio ARA se ha distinguido por emplear a personas responsables, profesionales y apasionadas por su trabajo, razón por la cual nos aseguramos de brindarles condiciones laborales competitivas e iniciativas que promuevan su atracción, retención, evaluación, capacitación y desarrollo.



El agua es uno de los temas más importantes para el futuro de la humanidad, razón por la cual le ponemos especial atención.

**32**  
obras hidráulicas  
en 2021

Puerta al Sol, Guerrero.  
Segmento: Tipo Medio y Residencial

Por quinto año consecutivo, Consorcio ARA recibió la certificación como un Gran Lugar para Trabajar en la categoría de empresas de 500 a 5,000 colaboradores y multinacionales.

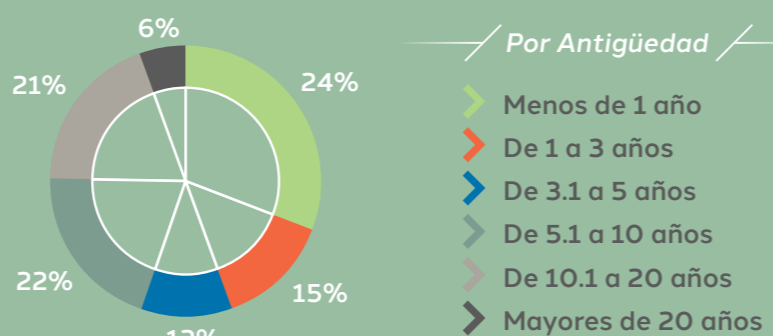
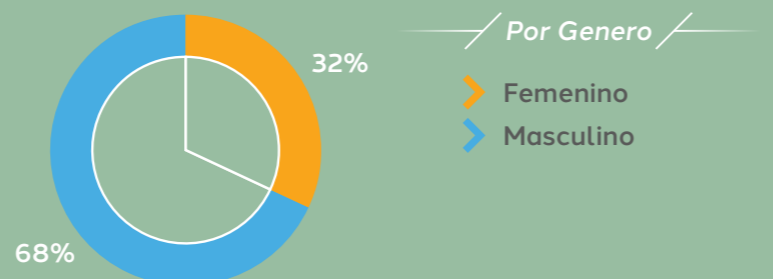
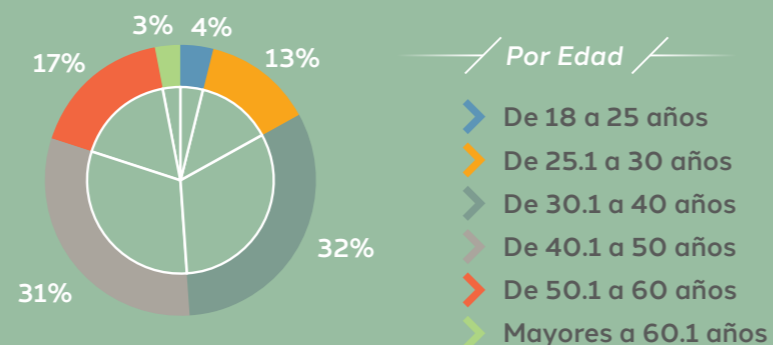


## Empleo

Durante 2021 y por quinto año consecutivo, Consorcio ARA recibió la certificación como un Gran Lugar para Trabajar en la categoría de empresas de 500 a 5,000 colaboradores y multinacionales, por parte del *Great Place to Work Institute Mexico*. Este reconocimiento, es uno de los de mayor prestigio en su clase, se otorga a las empresas que fomentan un clima laboral que privilegie la confianza, el compromiso, el trabajo en equipo, el respeto y el compañerismo.

Además, como parte de la iniciativa de Formación de Líderes y con la colaboración del Instituto *Great Place to Work*, en el año se llevó a cabo un programa integral de desarrollo para generar nuevas habilidades de gestión en 51 líderes.

**G4-9, G4-10, G4-11, G4-LA1, G4-HR4** Por la naturaleza de su actividad, Consorcio ARA no mantiene un contrato colectivo de trabajo, aunque reconoce que todo empleado puede acceder a ese derecho si así lo decide. La composición de la plantilla laboral de la División Inmobiliaria al cierre de 2021 fue la siguiente:



**G4-LA2, G4-EC3, G4-EC5** La Empresa ofrece salarios a todos los niveles que en promedio equivalen a casi cuatro veces el salario mínimo general mensual, y prestaciones que en general son superiores a lo que establece la legislación aplicable.

- Treinta días de aguinaldo
- Fondo de ahorro, topado al 13% de ley y pagando el excedente
- Bono de desempeño
- Seguro de vida y seguro de gastos médicos mayores
- Comedor corporativo
- Prima vacacional conforme a la normatividad
- Transporte de personal
- Convenios empresariales para descuentos al personal

**G4-LA4** Consorcio ARA está impedida para notificar sobre cambios organizacionales con un plazo anterior mínimo.

**G4-LA3** En 2021 un total de veinte madres y trece padres recibieron periodos de asueto por maternidad y paternidad, respectivamente.

**G4-LA16** La Empresa recibió dieciocho denuncias relacionadas con prácticas laborales, de las cuales procedieron cuatro.

## Capacitación

Con la finalidad de fomentar el sentido de pertenencia a la Organización y un enfoque hacia resultados, las áreas de capital humano, normatividad comercial, mercadotecnia y tecnologías de la información desarrollaron de forma conjunta un programa de inducción para la fuerza de ventas. Los objetivos principales de este esquema son:

- Acompañamiento en el proceso de cambio y capacitación necesaria para el cumplimiento de las metas.
- Fomentar una cultura de orientación a resultados.
- Desarrollar competencias clave de venta.
- Establecer y fomentar una comunicación directa a través de nuevos canales de comunicación, como WhatsApp.

**G4-LA9, G4-LA10** En este sentido, se llevaron a cabo once sesiones mensuales de entrenamiento, lo que equivalió a un total de 11,080 horas hombre de capacitación.

En 2022 orientaremos esfuerzos para desarrollar nuevos planes de capacitación para más áreas y enriquecer los existentes, en beneficio de un número cada vez mayor de colaboradores.

Cabe añadir que durante la segunda mitad del año se concluyó satisfactoriamente con la certificación Infonavit ECO903.01 para la fuerza de ventas.

**G4-52, G4-LA11** En materia de capital humano, Consorcio ARA tiene como prioridad el evaluar el desempeño de todos sus colaboradores, como parte fundamental del proceso de mejora continua y bajo la convicción de que la suma de resultados individuales nos lleva a conseguir los resultados organizacionales esperados.

La evaluación del desempeño ofrece información estratégica para la Empresa y resulta altamente enriquecedora tanto para el personal evaluado como para sus supervisores directos. En 2021 se realizaron 1,362 evaluaciones.

### Diversidad e igualdad de oportunidades

**G4-LA12, LA13** Los salarios, contrataciones, capacitación, desarrollo y ascensos en Consorcio ARA se otorgan con base en la capacidad, desempeño y méritos de cada persona, independientemente de su género, raza, preferencia sexual o religión.

Es indudable que el sector en el que nos desenvolvemos, la participación de la mujer ha sido tradicionalmente escasa. No obstante, en Consorcio ARA reconocemos el gran aporte de las mujeres en nuestra operación diaria, por lo que les ofrecemos las mismas oportunidades y beneficios que los hombres. De esta forma, en 2021 más del 30% del total de posiciones directivas y gerencias de la Empresa fueron ocupadas por mujeres.

### Seguridad y salud

**G4-LA5** Estamos conscientes de que la capacitación en materia de protección civil es fundamental para responder de forma eficiente y oportuna ante situaciones que tengan el potencial de afectar la integridad física de las personas y la continuidad de nuestras operaciones.

Ahí radica la importancia de la Brigada ARA, cuyos objetivos principales son difundir medidas de auto-protección, estimular la colaboración del personal en la prevención y manejo de riesgos, y responder de forma expedita ante ese tipo de eventos.

Debido a la contingencia sanitaria producto de la pandemia por COVID-19, actualmente se está trabajando para actualizar los protocolos del programa de Protección Civil.

**G4-LA5** La salud integral de nuestros colaboradores es prioritaria. En este sentido, durante 2021 se implementó el programa “Viernes de BienEstar”, cuyas actividades principales fueron:

- Servicio médico en sitio.
- Acompañamiento de neumóloga para colaboradores con diagnóstico de COVID-19.
- Campaña de medidas preventivas contra el coronavirus.
- Realización de pruebas diagnósticas de COVID-19.
- Entrega de equipo de protección personal.
- Webinars con doctores de diferentes especialidades.
- Atención y acompañamiento de atención psicológica.
- Programa de nutrición.

**G4-LA6** Durante 2021 en Consorcio ARA no se registraron accidentes, lesiones, enfermedades profesionales, ni decesos por accidentes de trabajo.

### Derechos humanos

**G4-HR3, G4-HR5, G4-HR6, G4-HR8, G4-HR12** En Consorcio ARA no se contratan menores de edad, ni se coerce a nadie para trabajar en contra de su voluntad. En 2021, y como en años anteriores, no se registraron incidentes o quejas por discriminación o violación a los derechos humanos o de los indígenas.

### Responsabilidad sobre productos

**G4-PR2, G4-PR7** Todas las casas que construimos se apegan a la legislación aplicable en materia de desarrollo urbano y vivienda. De igual forma, nuestras acciones en publicidad y mercadotecnia cumplen con la normatividad que les corresponde.

**G4-PR8, G4-PR9** Para proteger la información personal de sus clientes, la Empresa cumple con la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares, por lo que en 2021 no se recibieron demandas al respecto.

Cumbres de la Montaña, Estado de México, Segmento: Interés Social



# Fundación Ara

La responsabilidad social de Consorcio ARA se hace visible a través de su Fundación, que desde hace dieciséis años trabaja en alianza con otras organizaciones empresariales y de la sociedad civil para mejorar la calidad de vida de los mexicanos que más lo necesitan, en los pilares de Salud, Educación y Mejoramiento de Infraestructura.

1. En alianza con **Fundación Gigante**, se apoyó el programa **Héroes con Bata**, para brindar nutrición al personal médico que ha permanecido en la primera línea durante la pandemia por COVID-19, como justo reconocimiento a su labor.
2. Se colaboró con **CAAAREM, Fundación MVS Radio y Fundación Fleishman** en la Convocatoria **Impulsando a la Niñez**, con proyectos de educación, salud y nutrición para niñas, niños y adolescentes.
3. Se ofreció mantenimiento y sustento a la **Casa de las Mercedes IAP**, que brinda atención a niñas y adolescentes víctimas de trata, en las áreas educativa y nutricional.
4. Contribuimos con el **Hogar Infantil Casa Marsh**, que se encarga de la manutención, cuidado y educación de niños y niñas de La Montaña, Guerrero, una de las regiones con mayor índice de marginación en el país.
5. Unidos por una vida digna y feliz, ofrecimos apoyo a la institución **Nuestros Pequeños Hermanos**, cuyo objetivo es proporcionar apoyo a niños y niñas en vulnerabilidad extrema, en las áreas de alimentación, salud y educación.
6. Se acordó un compromiso de tres años con **Visión Mundial de México** en dos vertientes: servicios de agua, saneamiento e higiene para habitantes de Tehuipango, Veracruz, y apoyo a personas en situación de vulnerabilidad ante emergencias a nivel nacional.
7. Se brindó apoyo a **Operation Smile**, institución que ofrece cirugías reconstructivas y tratamiento multidisciplinario gratuitos a niños y niñas con labio y paladar hendido y en situación de pobreza.





8. Impulsamos el desarrollo empresarial en equipo con **Fundación Pro Empleo**, mediante el fortalecimiento de estrategias empresariales para hombres y mujeres que les permitan adaptarse al contexto de la crisis generada por la pandemia.
9. Se ofreció ayuda a la organización **El Sol Sale para Compartir**, que proporciona alimentación sana y balanceada a población en situación de vulnerabilidad como adultos mayores, madres solteras, niñas, niños y personas en situación de calle, mediante un comedor comunitario y la entrega diaria de comida en Nezahualcóyotl, Estado de México.
10. En alianza con el **Banco de Alimentos de Morelos**, se entregaron paquetes nutricionales para familias afectadas por la crisis económica derivada de la pandemia.
11. Con la institución **Rescata, Dona y Ayuda**, impulsamos el primer banco de alimentos digital en México, a través del desarrollo de una aplicación móvil y plataforma web.
12. Participamos en la campaña **Color of Hope** en equipo con la **Asociación Mexicana contra el Cáncer de Mama**, para la entrega de pelucas de cabello natural para las pacientes de quimioterapias.
13. Se participó en la remodelación y equipamiento de la ludoteca del Instituto Nacional de Pediatría, junto con la **Fundación Mark**.
14. Colaboramos en las jornadas de salud visual en alianza con la **Fundación Ver Bien para Aprender Mejor**, en las que se proporcionaron anteojos a estudiantes de educación primaria y secundaria de escuelas públicas.
15. En equipo con la **Fundación de Obras Sociales de San Vicente**, se realizaron adecuaciones en los sanitarios para mujeres de la tercera edad con discapacidad motriz.
16. En alianza con la **Fundación Panamericana para el Desarrollo**, se entregaron despensas para trabajadoras del hogar y trabajadores de COMACI, para mitigar el impacto de la pandemia.
17. A través de **Nuestros Pequeños Hermanos**, se entregaron kits de higiene personal para niños y niñas.
18. Se donaron materiales de construcción provenientes de los almacenes de varios de nuestros desarrollos habitacionales a diversas instituciones de asistencia social, para que pudieran realizar mejoras en sus instalaciones.

En suma, mediante las acciones sociales que Fundación ARA y sus aliados llevaron a cabo durante 2021, la Empresa logró beneficiar a 54,281 mexicanos a través de donativos en efectivo y especie equivalentes a \$15.57 millones.



# LA FLORIDA

## Gobierno Corporativo

El Consejo de Administración cuenta con el soporte de los Comités de Auditoría y de Prácticas Societarias, presididos por miembros independientes.

Tanto esta historia de 45 años como el liderazgo que detentamos en el sector vivienda mexicano son motivos de orgullo, pero al mismo tiempo implica, la responsabilidad y el compromiso de mantenernos a la vanguardia no solo en materia operativa, sino también en lo referente a los temas de sustentabilidad, transparencia y ética corporativa.

Así, en Consorcio ARA tenemos el objetivo de ser un ciudadano corporativo ejemplar, para lo cual hemos implementado las mejores prácticas de gobernanza en toda la Compañía.

**G4-34** El Consejo de Administración de Consorcio ARA sesiona cuatro veces por año, de acuerdo con lo previsto por la Ley del Mercado de Valores (LMV) y los estatutos de la Empresa. Estas reuniones alcanzaron un 96% de asistencia durante el ejercicio.

**G4-38** Nueve miembros de los trece que conforman el Consejo de Administración de Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. son independientes según lo previsto por el Código de Mejores Prácticas Corporativas. Esta cifra corresponde al 69% del total, porcentaje muy superior al 25% que establece la LMV.

Si bien el género femenino tradicionalmente ha tenido poca representatividad en el sector construcción, es necesario subrayar el papel fundamental que las mujeres han ejercido en la trayectoria de esta Empresa. En este sentido, adicional a las acciones que Consorcio ARA ha puesto en marcha en pro de la equidad de género, desde 2019 su Consejo de Administración incluye a una mujer como consejera independiente.

La antigüedad de los miembros del Consejo es la siguiente:

	Años de antigüedad al 31-dic-21	
Germán Ahumada Russek	33	Presidente
Luis Felipe Ahumada Russek	33	Vicepresidente
Germán Ahumada Alduncin	18	Vicepresidente
Pedro Alonso Angulo	18	Consejero
Luis Ramón Carazo Preciado	18	Consejero
Roberto Danel Díaz	18	Consejero
Sylvia Meljem Enríquez de Rivera	3	Consejero
Salvi Rafael Folch Viadero	5	Consejero
Félix Gavito Marco	26	Consejero
Miguel Guillermo Lozano Pardinas	5	Consejero
Ricardo Paullada Nevárez	8	Consejero
Raúl Robledo Tovi	8	Consejero
Pedro Manuel Zorrilla Velasco	2	Consejero

**G4-39** El Presidente del Consejo de Administración de Consorcio ARA ejerce también un cargo directivo, como Director General de la División Inmobiliaria.

**G4-40, G4-41, G4-51** La Asamblea de Accionistas tiene, entre otras tareas, la designación y ratificación de los consejeros, cuya experiencia debe incluir pero no estar limitada a temas financieros, económicos, fiscales, de gobernanza y de gestión de riesgos. Algunos de los criterios que se toman en cuenta para elegir a los miembros independientes del Consejo son experiencia, capacidad, prestigio, y la inexistencia de cualquier conflicto de interés con las operaciones de la Empresa.

Desde 2003, Consorcio ARA se apega al Código de Mejores Prácticas Corporativas del Consejo Coordinador Empresarial.



Cascadas Cocoyoc, Morelos. Segmento: Residencial.



**G4-45** El Consejo de Administración analiza los riesgos a los que está expuesta la Compañía, administra su eventual impacto y, en su caso, define las oportunidades económicas que pudieran surgir de ellos. Para dar a conocer este análisis cuenta con el 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 cuenta con el soporte de los Comités de Auditoría y de Prácticas Societarias, que fueron presididos respectivamente por Félix Gavito Marco y Roberto Danel Díaz, e integrados en su totalidad por miembros independientes del Consejo.

Entre las funciones del Comité de Auditoría se encuentran: evaluar el desempeño de los auditores externos; supervisar el sistema de control interno; informar sobre las funciones de auditoría interna; discutir los estados financieros con los responsables de su elaboración y, en su caso, recomendar su aprobación; informar al Consejo las irregularidades de las que tuviera conocimiento; recibir y analizar los comentarios de los accionistas, consejeros y directivos; y otras que prevé la LMV.

**G4-51, G4-46, G4-52** A su vez, las tareas del Comité de Prácticas Societarias son: opinar sobre las políticas y lineamientos de operaciones con partes relacionadas; evaluar y recomendar el plan de compensación del Director General y otros altos funcionarios; y revisar la estrategia, la gestión de riesgos y las políticas y prácticas financieras de la Organización.

**G4-35, G4-36** Ambos comités se reúnen al menos una vez por trimestre con el equipo directivo de Consorcio ARA, para discutir temas prioritarios.

**G4-15** Desde 2003, todas las operaciones de Consorcio ARA se apegan al Código de Mejores Prácticas Corporativas del Consejo Coordinador Empresarial. El cumplimiento de dicha norma se reporta a la Bolsa Mexicana de Valores mediante el Cuestionario de Mejores Prácticas Corporativas.

**G4-S08** Como en años anteriores, durante 2021 Consorcio ARA no recibió sanciones ni multas significativas por el incumplimiento de leyes o regulaciones.

## Código de Conducta y Ética

**G4-56, G4-SO4** Los valores de Consorcio ARA, mismos que diariamente vivimos todos los que formamos parte de ella, son Honestidad, Compromiso, Responsabilidad y Calidad. Nuestro Código de Conducta y Ética refleja dichos valores, y establece los preceptos básicos de integridad y transparencia que deben regir sobre cualquier relación entre la Empresa y cada uno de sus grupos de interés: consejeros, accionistas, directivos, colaboradores, proveedores y clientes.

El Código de Conducta y Ética está disponible para consulta y descarga en la página [www.consortioara.com.mx](http://www.consortioara.com.mx)

**G4-34, G4-37, G4-57, G4-58, G4-LA16** Adicionalmente, la Compañía pone a disposición de estos grupos el Sistema de Asesoría y Denuncias y la Línea Confidencial ARA, como instrumentos para reportar cualquier transgresión al Código de Conducta y Ética:

- Interior de la República: 800 461 0515
- Correo electrónico [eticaara@kpmg.com.mx](mailto:eticaara@kpmg.com.mx)
- Liga: <https://tulineaeetica.kpmg.com.mx/LineaEtica/ConsortioAra/NuevoReporte>

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

Año	Denuncias
2021	75
2020	52
2019	116

**G4-49, G4-50** De las 75 denuncias recibidas en 2021 procedieron 42, con resoluciones que variaron desde llamadas de atención hasta la separación definitiva de la Empresa. El Consejo de Administración, a través del Comité de Prácticas Societarias, fue informado de cada una de las denuncias interpuestas.

**G4-EN34, G4-LA16, G4-HR3, G4-HR12, G4-SO5, G4-SO1** Como en años anteriores, en 2021 no se registraron denuncias sobre los temas ambiental, discriminación, violación a los derechos humanos, o impactos sociales.

Nuestro código de Conducta y Ética refleja los valores de ARA y establece los preceptos básicos de integridad y transparencia



Lomas del Pedregal, Puebla.  
Segmento: Tipo Medio

## 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 21 de abril de 2022.

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
<b>P</b>	Pedro Alonso Angulo	Consejero	María Cristina Hernández Trejo
<b>P</b>	Luis Ramón Carazo Preciado	Consejero	Eugenio Riveroll Picazo
<b>A y P</b>	Roberto Danel Díaz	Consejero	Sin Suplente
	Salvi Rafael Folch Viadero	Consejero	Patricio Bustamante Martínez
<b>A</b>	Félix Gavito Marco	Consejero	Lorenzo Lucas Sánchez
	Miguel Guillermo Lozano Pardinás	Consejero	Alicia Enriquez Pimentel
	Sylvia Meljem Enríquez de Rivera	Consejero	Sin Suplente
<b>A y P</b>	Ricardo Paullada Nevárez	Consejero	Andrés García Gutiérrez
<b>P</b>	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

## 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  
**Ana Luisa Echandi Sánchez** DIRECTORA DE CAPITAL HUMANO  
**Raúl Parra Sánchez** DIRECTOR DE AUDITORIA INTERNA  
**Rodolfo Trujillo Mondragón** DIRECTOR JURÍDICO

### Directores Comerciales

**Carlos Falcón Pimenta**  
ORIENTE | OCCIDENTE  
Puebla, Veracruz, Jalisco, Nayarit

**Ricardo Martínez Hernández**  
CENTRO | SUR | GUANAJUATO  
Guerrero, Morelos, Quintana Roo, Sinaloa, Guanajuato

**Alberto Navarro Ramos**  
NOROESTE | NORESTE  
Baja California, Sonora, Nuevo León, Tamaulipas

**Elesban Alejandro Torres López**  
ESTADO DE MÉXICO  
Estado de México, CDMX

### Directores de Construcción

**Ernesto Flores Taboada**  
Estado de México, Hidalgo

**Francisco Mario Franco Martínez**  
Guerrero, Morelos, Quintana Roo, Puebla, Veracruz

**Javier Garduño Santacruz**  
CDMX, Morelos, Jalisco,  
Nayarit, Baja California, Nuevo León,  
Sonora, Sinaloa, Tamaulipas, Guanajuato

# Acerca de este Informe

**G4-28, G4-29, G4-30, G4-32** El presente documento representa el décimo informe anual de sustentabilidad de Consorcio ARA, elaborado por novena vez consecutiva en concordancia con los lineamientos G4 del *Global Reporting Initiative* (GRI), modalidad esencial, y contiene la información correspondiente a 2021. Si desea conocer más sobre la Empresa, su desempeño operativo y resultados financieros del año, o bien consultar informes de ejercicios previos, favor de dirigirse a la página web: [www.consortioara.com.mx](http://www.consortioara.com.mx).

**G4-17, G4-20** Este informe, que incluye las operaciones de Consorcio ARA y las subsidiarias que controla o sobre las cuales tiene influencia relevante, comunica clara y abiertamente los avances, retos y oportunidades más significativas de la Empresa en materia de sustentabilidad.

**G4-18, G4-19** Los asuntos materiales se determinaron luego de un análisis sobre los temas más representativos en la materia, tanto para la Compañía como para el 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 del presente documento puede compararse con la que se reportó en años anteriores, pues no fue reformulada.

**G4-31, G4-33** Este reporte no fue auditado por un tercero independiente. Para cualquier comentario sobre el mismo, favor canalizarlo al correo electrónico [aenriquez@ara.com.mx](mailto:aenriquez@ara.com.mx)

Consortio ARA no cuenta con información sobre los indicadores que no se mencionan en este documento.

# Índice GRI

## CONTENIDOS BÁSICOS GENERALES

Indicador	Página
<b>Estrategia y Análisis</b>	
G4-1	9
G4-2	9
<b>Perfil de la Organización</b>	
G4-4	16
G4-5	7
G4-6	7
G4-8	7
G4-9	4, 30
G4-10	30
G4-11	30
G4-12	25
G4-15	37
<b>Aspectos Materiales y de Cobertura</b>	
G4-17	40
G4-18	40
G4-19	40
G4-20	40
G4-22	40
G4-23	40
<b>Participación de los Grupos de Interés</b>	
G4-24	28
G4-25	28
G4-26	28
<b>Perfil de la Memoria</b>	
G4-28	40
G4-29	40
G4-30	40
G4-31	40
G4-32	40
G4-33	40

## CONTENIDOS BÁSICOS GENERALES

Indicador	Página
<b>Gobierno</b>	
G4-34	36
G4-35	37
G4-36	37
G4-37	38
G4-38	36
G4-39	36
G4-40	36
G4-41	36
G4-42	37
G4-45	37
G4-46	37
G4-47	37
G4-48	40
G4-49	38
G4-50	38
G4-51	36
G4-52	37
<b>Ética e Integridad</b>	
G4-56	38
G4-57	38
G4-58	38
<b>Desempeño Económico</b>	
G4-EC1	28
G4-EC2	29
G4-EC3	31
G4-EC4	29
G4-EC5	31
G4-EC6	29
G4-EC7	29
G4-EC9	29

## CONTENIDOS BÁSICOS GENERALES

Indicador	Página
<b>Medio Ambiente</b>	
G4-EN1	30
G4-EN2	30
G4-EN6	29
G4-EN7	29
G4-EN9	30
G4-EN10	30
G4-EN11	30
G4-EN19	29
G4-EN22	30
G4-EN23	30
G4-EN24	30
G4-EN25	30
G4-EN27	29
G4-EN29	30
G4-EN30	30
G4-EN31	30
G4-EN32	30
<b>Prácticas Laborales y Trabajo Digno</b>	
G4-LA1	<a href="https://consorcioara.com.mx/financieros/reportes-anales">https:// consorcioara.com. mx/financieros/ reportes-anales</a>
G4-LA2	31
G4-LA3	31
G4-LA4	31
G4-LA5	32
G4-LA6	32
G4-LA9	32
G4-LA10	32
G4-LA11	32

## CONTENIDOS BÁSICOS GENERALES

Indicador	Página
G4-LA12	32
G4-LA13	32
G4-LA14	30
G4-LA16	31
<b>Derechos Humanos</b>	
G4-HR3	32
G4-HR4	31
G4-HR5	32
G4-HR6	32
G4-HR8	32
G4-HR10	30
G4-HR12	32
<b>Responsabilidad sobre el producto</b>	
G4-PR2	32
G4-PR7	32
G4-PR8	32
G4-PR9	32
<b>Sociedad</b>	
G4-SO1	38
G4-SO4	38
G4-SO5	38
G4-SO6	29
G4-SO7	29
G4-SO8	29

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

# Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2021 y 2020

## Contenido

Informe de los auditores independientes	43
Estados consolidados de posición financiera	49
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	51
Estados consolidados de cambios en el capital contable	52
Estados consolidados de flujos de efectivo	53
Notas a los estados financieros consolidados	54

## 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 2021 y 2020, 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 2021 y 2020, 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, las medidas desarrolladas por la administración para su administración de riesgos, describe además, 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 la evolución de 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 significativa del total de los activos consolidados, por este motivo la existencia y valuación de inventarios inmobiliarios es considerado como una cuestión clave de la auditoría. La Entidad realiza juicios y supuestos para que sus inventarios se encuentren valuados al menor de su valor neto de realización o costo de adquisición y desarrollo, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 2, "Inventarios". Esto requiere que la administración de ARA considere para su valuación, entre otros aspectos: su control interno, la estimación de los precios de venta y demanda de vivienda, basados en los planes de la administración y sus presupuestos de ventas, costos y márgenes de utilidad esperados en sus desarrollos habitacionales y comerciales, así como posibles descuentos de 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.

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 retamos los principales juicios utilizados por la administración de la Entidad con respecto a los costos futuros. Realizamos pruebas de deterioro sobre los desarrollos en construcción y reserva territorial, así como sobre aquellos desarrollos que se encontraban concluidos por los que únicamente este pendiente la venta de ciertas unidades o departamentos.

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

#### **Reconocimiento de ingresos por ventas inmobiliarias en el período correcto**

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

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

1. Probamos el diseño, implementación y eficacia operativa de los controles de la Entidad en relación con el reconocimiento de los ingresos por ventas inmobiliarias.
2. Seleccionamos una muestra de ventas inmobiliarias durante el ejercicio y realizamos lo siguiente:
  - i) inspeccionamos la documentación que soporta los ingresos por contratos con clientes por venta de viviendas reconocidos durante el ejercicio, verificando la validez de los ingresos reconocidos de conformidad con la aceptación y escritura, ii) durante las visitas a los proyectos seleccionados verificamos mediante una muestra aleatoria que las viviendas escrituradas se encontraran construidas y entregadas al cliente, iii) también verificamos las transacciones de venta efectuadas antes del cierre del ejercicio para asegurarnos de que los ingresos fueran reconocidos en el período adecuado, iv) revisamos los movimientos de la reserva de ingresos por venta de viviendas con reserva de dominio mediante la inspección documental de las transacciones excluidas e incluidas que la conforman al cierre del ejercicio.
3. Evaluamos también que la administración contara con actividades y procedimientos de control que mitigaran el riesgo de reconocimiento de ingresos que se menciona en el párrafo anterior. Finalmente, también se evaluó que las revelaciones en relación con las ventas que se muestran en la Nota 24 fueran adecuadas.

#### **Cumplimiento con Leyes y Regulaciones**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, 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. Rafael García Gómez  
Ciudad de México, México

5 de abril de 2022

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

## Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020  
(En miles de pesos)

	Notas	2021	2020
<b>Activos</b>			
<i>Activo circulante</i>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 3,326,014	\$ 3,040,129
Clientes - Neto	7	652,312	750,448
Cuentas por cobrar a negocios conjuntos		24,436	28,937
Inventarios inmobiliarios y terrenos para desarrollo	8	10,618,209	10,692,101
Otros activos	10	520,307	444,379
<b>Total de activo circulante</b>		<b>15,141,278</b>	<b>14,955,994</b>
<i>Activo a largo plazo</i>			
Acciones de club de golf		174,072	175,855
Propiedades de inversión	9	1,022,047	954,003
Efectivo restringido	6	65,242	60,543
Inventarios inmobiliarios y terrenos para desarrollo a largo plazo	8	4,239,441	3,883,910
Negocios conjuntos	11	215,475	183,382
Inmuebles, maquinaria y equipo - Neto	12	133,136	126,807
Activos por derecho de uso	14	75,910	34,087
Impuestos a la utilidad diferidos	19	202,989	243,250
Otros activos		66,940	80,129
<b>Total de activo a largo plazo</b>		<b>6,195,252</b>	<b>5,741,966</b>
<b>Total de activo</b>		<b>\$ 21,336,530</b>	<b>\$ 20,697,960</b>

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

## Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020  
(En miles de pesos)

	Notas	2021	2020
<b>Pasivos y capital contable</b>			
<i>Pasivo circulante</i>			
Porción circulante de la deuda a largo plazo	16	\$ 279,874	\$ 446,874
Porción circulante del pasivo por arrendamiento	15	24,580	22,434
Porción circulante de certificados bursátiles	17	-	877,042
Proveedores		634,113	544,141
Impuestos y otros pasivos	18	871,741	533,146
Anticipos de clientes		359,071	297,157
<b>Total de pasivo circulante</b>		<b>2,169,379</b>	<b>2,720,794</b>
<i>Pasivo a largo plazo</i>			
Deuda a largo plazo	16	225,445	395,801
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	15	44,705	5,200
Certificados bursátiles	17	1,474,512	463,865
Beneficios a empleados	20	22,478	31,409
Otros pasivos a largo plazo		-	17,341
Instrumentos financieros derivados		3,733	29,124
Impuestos a la utilidad diferidos	19	3,199,873	3,237,295
<b>Total de pasivo a largo plazo</b>		<b>4,970,746</b>	<b>4,180,035</b>
<b>Total de pasivo</b>		<b>7,140,125</b>	<b>6,900,829</b>
<i>Capital contable</i>			
Capital social	22	629,501	629,611
Prima en suscripción de acciones		351,545	351,545
Reserva para la adquisición de acciones propias		17,255	18,285
Utilidades retenidas	22	13,164,631	12,765,074
Participación controladora		14,162,932	13,764,515
Participación no controladora		33,473	32,616
<b>Total de capital contable</b>		<b>14,196,405</b>	<b>13,797,131</b>
<b>Total pasivo y capital contable</b>		<b>\$ 21,336,530</b>	<b>\$ 20,697,960</b>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

## Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020  
(En miles de pesos, excepto datos por acción que se expresan en pesos)

	Notas	2021		2020	
Ingresos	24	\$	6,376,827	\$	5,459,595
Costo de ventas	24		4,711,804		4,056,766
Utilidad bruta			1,665,023		1,402,829
Gastos generales:	25				
Gastos de venta			619,133		612,709
Gastos de administración			290,307		286,792
Gastos de operación			40,123		49,575
Otros gastos - neto			24,883		5,186
			974,446		954,262
Utilidad de operación			690,577		448,567
Ingresos (gastos) financieros:					
Gastos por intereses			(63,062)		(58,060)
Ingresos por intereses			128,905		155,729
Utilidad (pérdida) por instrumentos financieros derivados			25,391		(15,139)
Utilidad cambiaria - neta			859		2,297
			92,093		84,827
Participación en las utilidades de negocios conjuntos	11		89,059		20,320
Utilidad antes de impuestos a la utilidad			871,729		553,714
Impuestos a la utilidad	19		287,384		170,705
Utilidad consolidada del año			584,345		383,009
Otros resultados integrales:					
Partidas que se reclasificarán a resultados en el futuro-					
Beneficio a los empleados			16,692		(12,281)
Resultado integral del año		\$	601,037	\$	370,728
Utilidad neta consolidada de año atribuible a:					
Participación controladora		\$	582,912	\$	381,972
Participación no controladora			1,433		1,037
		\$	584,345	\$	383,009
Resultado integral consolidado atribuible a:					
Participación controladora		\$	599,557	\$	369,726
Participación no controladora			1,480		1,002
		\$	601,037	\$	370,728
Utilidad básica por acción		\$	0.46	\$	0.30
Promedio ponderado de acciones en circulación			1,261,157,950		1,274,878,573

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 2021 y 2020  
 (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 2020	\$ 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	629,611	351,545	18,285	12,765,074	13,764,515	32,616	13,797,131
Recompra de acciones propias - Neto (Nota 22)	(110)	-	(1,030)	-	(1,140)	-	(1,140)
Dividendos decretados	-	-	-	(200,000)	(200,000)	-	(200,000)
Disminución de la participación no controladora	-	-	-	-	-	(623)	(623)
Resultado integral del año	-	-	-	599,557	599,557	1,480	601,037
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$ 629,501	\$ 351,545	\$ 17,255	\$ 13,164,631	\$ 14,162,932	\$ 33,473	\$ 14,196,405

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

## Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020  
(En miles de pesos)

	2021	2020
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 871,729	\$ 553,714
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	71,119	82,643
Instrumentos financieros derivados	(25,391)	15,139
Participación en las utilidades de negocios conjuntos	(89,059)	(20,320)
Amortización de gastos por colocación de deuda	12,403	8,163
Intereses a cargo	63,062	58,060
	903,863	697,399
Cambios en capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Clientes - Neto	98,136	(213,415)
Cuentas por cobrar a negocios conjuntos	4,501	20,698
Inventarios y terrenos para desarrollo a largo plazo	(177,648)	575,394
Otros activos	(43,114)	4,804
Acciones de club de golf disponibles para venta	1,782	5,347
(Disminución) aumento en:		
Proveedores	89,972	(202,236)
Impuestos y otros pasivos	72,415	(39,782)
Anticipos de clientes	61,915	82,305
Impuestos a la utilidad pagados	(44,593)	(28,833)
Beneficios a los empleados	7,761	5,440
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	974,990	907,121
Actividades de inversión:		
Propiedades de inversión	(84,622)	(11,057)
Inversión en maquinaria y equipo	(38,481)	(7,912)
Dividendos cobrados de negocios conjuntos	20,000	-
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(103,103)	(18,969)
Actividades de financiamiento:		
Pago de préstamos	(1,689,789)	(459,691)
Emisión de certificados bursátiles	1,473,635	-
Préstamos bancarios obtenidos	-	47,050
Intereses pagados	(138,460)	(226,394)
Intereses pagados por arrendamiento	(1,649)	(3,682)
Dividendos pagados	(200,000)	-
Recompra de acciones propias - Neto	(1,140)	(66,298)
Pagos de contratos por arrendamiento	(23,900)	(24,575)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	(581,303)	(733,590)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	290,584	154,562
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	3,100,672	2,946,110
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	\$ 3,391,256	\$ 3,100,672

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Consortio 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 2021 y 2020  
(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 Park Plaza Torre II Piso 1, oficina 101 Javier Barros 540, Col. Santa Fe, Alcaldía Cuajimalpa C.P. 01210, Ciudad de México.

## 2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera 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**

#### **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:

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>IFRS 9 Instrumentos Financieros y la IFRS 16</i>
Modificaciones a la IAS 1	<i>Revelación de las políticas contables</i>
Modificaciones a la IAS 8	<i>Definición de las estimaciones contables</i>
Modificaciones a la IAS 12	<i>Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.</i>

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros.

#### **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 con 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 en 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 la modificación a cuatro normas.

#### *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.

### **Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaraciones de Prácticas 2 de IFRS Revelación de Políticas Contables**

Las enmiendas cambian los requerimientos a la IAS 1 con respecto a la revelación de las políticas contables. La modificación reemplaza los términos "políticas contables significativas" con "información de las políticas contables materiales". La información de las políticas contables son materiales cuando se considera que, en conjunto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, pueden influir en la toma de decisiones de los usuarios primarios de los estados financieros de uso general y que son hechos en la base a dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en la IAS 1 se modifican para aclarar la información de las políticas contables que se relacionan a transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones que sean por sí solos materiales.

Para darle soporte a estas modificaciones, el IASB ha desarrollado una guía y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación de los "4 pasos del proceso de materialidad" descrito en las declaraciones de las prácticas 2 de IFRS.

Las modificaciones a la IAS 1 estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2021, con opción a aplicación anticipada y son aplicadas prospectivamente. Las modificaciones a las declaraciones de las prácticas 2 de IFRS no contienen una fecha de vigencia o requerimientos de transición.

#### **Modificaciones a la IAS 8 Definición de las estimaciones contables.**

Las modificaciones reemplazan la definición de un cambio en estimaciones contables. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son “cantidades monetarias en los estados financieros que son sujetas a medir incertidumbre”.

La definición de un cambio en las estimaciones contables fue eliminada. Sin embargo, el IASB mantuvo el concepto de cambios en una estimación contable en la norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en una estimación contable son los resultados de nueva información o un nuevo desarrollo no son las correcciones de un error.
- Los efectos de un cambio en un dato de entrada o una técnica de valuación usada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no resultan de una corrección de errores de periodos previos.

El IASB agregó dos ejemplos (ejemplo 4-5) para la Guía de implementación de la IAS 8 que acompaña la norma. El IASB ha eliminado un ejemplo (ejemplo 3) ya que podría causar confusión por las modificaciones.

Las modificaciones estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023 para los cambios en las políticas contables y los cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del inicio de dicho periodo con opción a aplicación anticipada.

#### **Modificaciones a la IAS 12 Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.**

Las modificaciones introdujeron otra excepción adicional aparte de la exención del reconocimiento inicial. En las modificaciones, una entidad no aplica la excepción de reconocimiento inicial para las transacciones que dan lugar a diferencias temporales gravables y deducibles.

Dependiendo en la ley aplicable de impuestos, las diferencias temporales gravables y deducibles pueden darse en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y no afecte la contabilidad ni las utilidades gravables. Por ejemplo, puede darse con un reconocimiento de un pasivo por arrendamiento y el correspondiente activo por derecho de uso aplicando la IFRS 16 Arrendamientos en la fecha del inicio de un arrendamiento.

Siguiendo las modificaciones a la IAS 12, se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activo y pasivo, con el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo estando sujeto al criterio de recuperabilidad.

El IASB también añade un ejemplo ilustrativo a la IAS 12 que explica cómo se aplican las modificaciones.

Las modificaciones aplican a las transacciones que ocurran en o después del primer periodo comparativo del periodo que se presenta. Adicionalmente, al inicio del primer periodo comparativo una entidad reconoce:

- Un impuesto diferido activo (en la medida que sea probable que el ingreso gravable está disponible contra la diferencia temporal deducible) y un impuesto diferido pasivo para todas las deducciones gravables y temporales asociadas con:
  - Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos
  - Desmantelamiento restauración y pasivos similares que correspondan a montos reconocidos como parte de los costos relacionados al activo.
- El efecto acumulado al inicio de la aplicación de las modificaciones como un ajuste en los saldos iniciales de las utilidades retenidas (o algún otro componente de capital, como corresponda) a la fecha.

Las modificaciones estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023, con opción a aplicación anticipada.

### 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 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.

#### *Empresa en funcionamiento*

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

La pandemia por COVID-19 continuó con repuntes importantes de contagios y decesos en más de una estación del año. Esta situación siguió provocando efectos como ausencia de colaboradores, clientes, y cierres de algunas oficinas gubernamentales. Por otra parte, se avanzó con el proceso de vacunación y al cierre de 2021 poco más de la mitad de la población mexicana ya contaba con su esquema completo.

La Entidad tuvo un incremento en sus ingresos con respecto al ejercicio anterior, el 2021 fue un año de recuperación con resultados satisfactorios. La Entidad continuará con sus estrategias de contar con un portafolio amplio de productos, trabajar con diferentes proveedores de crédito hipotecario, mantener una amplia reserva territorial de gran calidad, el manejo prudente de la deuda y un enfoque en la generación de flujo.

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.

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

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

d. **Bases de consolidación de estados financieros**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes*

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Entidad se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Entidad.

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

**e. Instrumentos financieros**

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

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

**f. Activos financieros**

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

*Clasificación de activos financieros*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos sucesivamente 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.

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

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

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

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

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

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

#### *Baja de activos financieros*

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

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

#### **g. Pasivos financieros**

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

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

#### *Ganancias y pérdidas cambiarias*

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

**h. Instrumentos financieros derivados**

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

**i. Inventarios inmobiliarios y terrenos para desarrollo**

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

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

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

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

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

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

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

**k. Inmuebles, maquinaria y equipo**

Los terrenos y edificios mantenidos para su uso en la operación de la Entidad se presentan en el estado de posición financiera al costo de adquisición. Los saldos que provienen de adquisiciones realizadas hasta el 31 de diciembre de 2007 se actualizaron aplicando factores derivados del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) hasta esa fecha, conforme a las opciones permitidas en la transición a IFRS.

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta, con base en lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un monto revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución de la revaluación. Durante los ejercicios 2021 y 2020 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 2021 y ejercicios anteriores la Entidad no ha realizado reversiones.

m. **Propiedades de inversión**

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

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

Los terrenos no se deprecian.

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

n. **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.

o. **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 desmantelar 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.

p. **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.

q. **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.

r. **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 periodo 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 periodo de la modificación al plan. Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del periodo de la obligación el activo 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 2021 y 2020, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

**s. Impuestos a la utilidad**

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

**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.

## t. **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.

u. **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.

v. **Utilidad por acción**

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

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

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

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

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

- a. **Valuación de inventarios inmobiliarios y terrenos** - La Entidad mantiene sus inventarios y terrenos a costo conforme al valor de adquisición, menos cualquier pérdida por deterioro, sin embargo, la Entidad determina la razonabilidad del valor verificando que no exceda del costo o valor de mercado, mediante la comparación de la estimación de los ingresos por realizar de viviendas, terrenos y locales comerciales contra el saldo en libros de inventarios.
- b. **Estimaciones de 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 \$71,374 y \$13,365 en 2021 y 2020, 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:

	2021	2020
Efectivo y bancos	\$ 46,863	\$ 73,268
Inversiones	3,279,151	2,966,861
Total circulante	3,326,014	3,040,129
Efectivo restringido a largo plazo <sup>(1) (2)</sup>	65,242	60,543
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,391,256	\$ 3,100,672

(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

	2021	2020
Por venta de vivienda	\$ 608,271	\$ 702,757
Por arrendamiento de locales comerciales	36,304	41,995
Por venta de terrenos y locales comerciales	28,251	20,766
	672,826	765,518
Estimación para pérdidas crediticias esperadas	(20,514)	(15,070)
	\$ 652,312	\$ 750,448

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

	2021	2020
INFONAVIT (incluye esquemas de Cofinanciamiento)	\$ 373,027	\$ 381,245
Banca comercial	149,613	117,244
FOVISSSTE	56,049	150,794
Financiamiento ARA	29,581	53,474
	\$ 608,271	\$ 702,757

### 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 2021 fue de 22% a 70% dependiendo los días de vencimiento.

*Movimientos en la estimación para cuentas de cobro dudoso*

	2021	2020
Saldos al inicio del año	\$ 15,070	\$ 9,347
Movimientos del ejercicio	5,444	5,723
Saldos al final del año	\$ 20,514	\$ 15,070

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.

Cuentas por cobrar - días vencidos							
31/12/2021	No más de:	<30	31 - 60	61 - 90	91 - 180	>180	Total
Tasa de la pérdida crediticia esperada	0%*	11%	25%	13%	41%	64%	31%
Valor en libros bruto estimado en default	\$ 7,209	\$ 19,985	\$ 622	\$ 1,737	\$ 23,171	\$ 13,161	\$ 65,885
Vida de la pérdida crediticia esperada	\$ -	\$ 2,126	\$ 156	\$ 219	\$ 9,609	\$ 8,404	\$ 20,514

Cuentas por cobrar - días vencidos							
31/12/2020	No más de:	<30	31 - 60	61 - 90	91 - 180	>180	Total
Tasa de la pérdida crediticia esperada	0%*	9%	24%	30%	11%	73%	16%
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

\* Cuenta por cobrar con garantía

## 8. Inventarios inmobiliarios y terrenos para desarrollo

	2021	2020
Obras en proceso <sup>(1)</sup>	\$ 8,842,931	\$ 8,635,446
Terrenos en proceso de desarrollo	1,294,594	1,558,951
Almacén de materiales para construcción	337,865	280,532
Costo de préstamos	142,819	217,172
	10,618,209	10,692,101
Inventario de obra en proceso a largo plazo	1,333,229	1,002,075
Terrenos para desarrollo a largo plazo <sup>(2)</sup>	2,906,212	2,881,835
	4,239,441	3,883,910
	\$ 14,857,650	\$ 14,576,011

(1) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la obra en proceso incluye un inventario de 1,752 y 1,656 viviendas terminadas, respectivamente.

(2) La Entidad tiene una garantía sobre la reserva territorial a largo plazo con un valor en libros de \$220,845 por contrato de garantía de pago oportuno con Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo descrito en la Nota 26 (a).

- a. La Entidad sigue la política de localizar y adquirir terrenos cada año para la apertura de nuevos desarrollos, clasificando dentro del corto plazo los inventarios de los proyectos que actualmente se están desarrollando o que se estima se van a desarrollar en el ciclo de operaciones de la Entidad y a largo plazo aquellos terrenos por los cuales aún no existen planes para su desarrollo.
- b. La tasa de capitalización de los costos de préstamos se calcula con base a los gastos incurridos en las adquisiciones en obras y terrenos en proceso que se tienen como activos calificables y que aún no han finalizado.
- c. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se capitalizaron costos de préstamos en el saldo de inventarios por \$101,002 y \$175,446, respectivamente y fueron transferidos al costo \$175,356 y \$119,036, respectivamente.

## 9. Propiedades de inversión

	2021	2020
Edificio para arrendamiento	\$ 880,063	\$ 859,425
Depreciación acumulada	(239,460)	(222,883)
	640,603	636,542
Terrenos	275,870	275,870
Construcción en proceso	105,574	41,591
	\$ 1,022,047	\$ 954,003

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

	2021	2020
Valor razonable de las propiedades de inversión	\$ 2,730,162	\$ 2,521,636

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el valor razonable de las propiedades de inversión se determinó por un valuador independiente, no relacionado con la Entidad y que cuentan con las credenciales necesarias para dichos fines. Las técnicas de medición utilizadas están basadas en datos observables mediante un estudio de mercado realizado de acuerdo a la ubicación de las propiedades de inversión. Los precios de venta utilizados en la valuación se obtuvieron de proyectos comparables, que corresponde a una jerarquía 2 de valor razonable.

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

## 10. Otros activos

	2021	2020
Anticipos a proveedores	\$ 179,574	\$ 155,673
Impuestos por recuperar, principalmente ISR	141,945	164,722
Depósitos en garantía	99,148	63,783
Otras cuentas por cobrar	75,412	39,705
Pagos anticipados	24,228	20,496
	\$ 520,307	\$ 444,379

## 11. Negocios conjuntos

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

Negocio conjunto	% de participación	Valor contable de la participación		Participación en los resultados	
		2021	2020	2021	2020
Centro Regional las Américas, S. de R. L. (CRAS) (i) (ii) (iii)	50	\$ 33,357	\$ 10,383	\$ 71,234	\$ 5,282
Servicios Inmobiliarios Administrativo Américas, S. de R. L. de C. V. (SIAA) (i)	50	38,426	19,835	22,454	19,300
Fideicomiso No. CIB/2224 Ventura (i) (ii) (iii)	50	143,692	153,164	(4,629)	(4,262)
<b>Participación de la Entidad en negocios conjuntos</b>		<b>\$ 215,475</b>	<b>\$ 183,382</b>	<b>\$ 89,059</b>	<b>\$ 20,320</b>

- (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 2021 y 2020, se han registrado eliminaciones contra los negocios conjuntos por la venta de terreno, intereses y prestación de servicios administrativos.

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

	2021	2020
Activos circulantes	\$ 269,867	\$ 261,754
Activos no circulantes	\$ 1,562,292	\$ 1,298,441
Total activo	\$ 1,832,158	\$ 1,560,195
Pasivos circulantes	\$ 338,343	\$ 267,731
Pasivos no circulantes	\$ 1,303,241	\$ 1,186,546
Capital contable	\$ 190,575	\$ 105,918
Total pasivo más capital	\$ 1,832,158	\$ 1,560,195
Ingresos	\$ 258,842	\$ 226,663
Utilidad antes de impuestos	\$ 191,475	\$ 13,024
Utilidad (pérdida) del año	\$ 124,656	\$ (3,078)
Valor en resultados de la participación de la Entidad en el negocio en conjunto más significativo	\$ 71,234	\$ 5,282

## 12. Inmuebles, maquinaria y equipo

La conciliación entre los valores en libros al inicio y al final del ejercicio 2021 y 2020, es como se muestra a continuación:

	Saldos al 1 de enero de 2020			Saldos al 31 de diciembre de 2020			Saldos al 31 de diciembre de 2021		
		Adiciones	Bajas		Adiciones	Bajas		Adiciones	Bajas
Inversión:									
Edificios	\$ 36,524	\$ -	\$ -	\$ 36,524	\$ -	\$ -	\$ 36,524		
Adaptaciones a oficinas arrendadas	68,299	2,213	-	70,512	7,282	-	77,794		
Unicentros y minicentros para arrendamiento	2,686	-	-	2,686	-	-	2,686		
Maquinaria y equipo	1,067,262	2,702	(630)	1,069,334	20,873	(69)	1,090,138		
Equipo de transporte	115,185	649	(8,259)	107,575	2,159	(3,786)	105,948		
Mobiliario y equipo de oficina	111,720	4,042	(446)	115,316	7,143	(1,917)	120,542		
Terreno	23,256	-	-	23,256	-	-	23,256		
Mejoras y adaptaciones en proceso	6,620	-	-	6,620	-	-	6,620		
Total de inversión	1,431,552	9,606	(9,335)	1,431,823	37,457	(5,772)	1,463,508		
Depreciación:									
Edificios	(11,876)	(647)	-	(12,523)	(652)	-	(13,175)		
Adaptaciones a oficinas arrendadas	(64,282)	(1,220)	-	(65,502)	(2,190)	-	(67,692)		
Maquinaria y equipo	(998,038)	(23,815)	279	(1,021,574)	(17,992)	1,565	(1,038,001)		
Equipo de transporte	(96,354)	(9,214)	6,928	(98,640)	(7,323)	3,379	(102,584)		
Mobiliario y equipo de oficina	(102,326)	(4,885)	434	(106,777)	(3,995)	1,852	(108,920)		
Total de depreciación acumulada	(1,272,876)	(39,781)	7,641	(1,305,016)	(32,152)	6,796	(1,330,372)		
Inversión neta	\$ 158,676	\$ (30,175)	\$ (1,694)	\$ 126,807	\$ 5,305	\$ 1,024	\$ 133,136		

### 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 2021 y 2020 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%	Venta de bienes inmuebles
Proyectos Urbanos Ecológicos, S.A. de C.V. (PUESA)	99.9%	Ejecución de proyectos de construcción
Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V. (CUARA)	99.9%	Venta de bienes inmuebles
Inmobiliaria ACRE, S.A. de C.V. (ACRE)	99.9%	Actualmente sin operaciones
Asesoría Técnica y Administrativa GAVI, S.A. de C.V. (GAVI)	99.9%	Actualmente sin operaciones
Comercialización y Ventas, S.A. (COVENSA)	98.0%	Actualmente sin operaciones
Promotora y Desarrolladora de Centros Comerciales, S.A. de C.V. (PDCC)	99.9%	Servicios de gestión de centros comerciales
Desarrollos Inmobiliarios Turísticos ARA, S.A. de C.V. (DITA)	100.0%	Actualmente sin operaciones
Inmobiliaria el Globo, S.A. de C.V.	99.9%	Ejecución de proyectos de construcción

La Entidad constituyó a PDCC con una participación del 99.9%, la cual a su vez consolida otras subsidiarias de las cuales posee el 99.9% de las acciones. Dichas Entidades son: Operadora de Centros, Unicentros y Locales Comerciales, S. A. de C. V., Servicios Administrativos ARADCD, S. A. de C. V., Operadora de Espacios las Américas, S. de R. L., Centro Veracruzano 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 de arrendamiento es de hasta 5 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.

	Saldos al 1 de enero de 2020			Saldos al 31 de diciembre de 2020			Saldos al 31 de diciembre de 2021	
		Adiciones	Bajas		Adiciones	Bajas		
Activos por derecho de uso:								
Oficinas	\$ 59,168	\$ 11,894	\$ (52,624)	\$ 18,438	\$ 60,083	\$ (18,438)	\$ 60,083	
Vehículos	36,643	1,471	-	38,114	8,947	(938)	46,123	
Maquinaria y equipo	3,745	-	-	3,745	2,344	-	6,089	
Costo total	99,556	13,365	(52,624)	60,297	71,374	(19,376)	112,295	
Depreciación acumulada:								
Oficinas	(21,679)	(21,304)	39,043	(3,940)	(18,269)	15,203	(7,006)	
Vehículos	(16,669)	(5,085)	-	(21,754)	(6,324)	-	(28,078)	
Maquinaria y equipo	(234)	(282)	-	(516)	(785)	-	(1,301)	
Depreciación acumulada	(38,582)	(26,671)	39,043	(26,210)	(25,378)	15,203	36,385	
Total	\$ 60,974	\$ (13,306)	\$ (13,581)	\$ 34,087	\$ (25,378)	\$ 15,203	\$ 75,910	

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

	Al 31 de diciembre 2021		Al 31 de diciembre 2020	
Maquinaria y equipo	\$ 10,188	\$ 6,844		
Equipo de impresión	2,829	2,704		
Equipo de computo	921	1,235		
Total	\$ 13,938	\$ 10,783		

## 15. Pasivos por arrendamiento

a. **Movimiento de pasivos por arrendamiento**

	1 de enero de 2021			31 de diciembre de 2020			31 de diciembre de 2021	
		Adiciones	Bajas		Adiciones	Fluctuación Cambiaria		
Pasivos por arrendamiento	\$ 27,634	\$ 69,333	\$ (3,670)	\$ 1,649	\$ (27,567)	\$ 1,906	\$ 69,285	

	1 de enero de 2020			31 de diciembre de 2020			31 de diciembre de 2020	
		Adiciones	Bajas		Adiciones	Fluctuación Cambiaria		
Pasivos por arrendamiento	\$ 61,245	\$ 13,365	\$ (14,515)	\$ 3,682	\$ (38,378)	\$ 2,235	\$ 27,634	

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

Pasivos por arrendamiento	
Corto plazo	\$ 24,580
Hasta dos años	12,728
Hasta tres años	13,824
Mas de tres años	18,153
	<hr/>
	\$ 69,285

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	2021	2020
(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 TIIIE 28 días más 2.75 puntos porcentuales en etapa de construcción y disminuirá a 2.50 puntos porcentuales en etapa de operación, con vencimiento el 14 de junio de 2035 (tasa efectiva de interés del 8.47% y 7.23% al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente).	\$ 132,309	\$ 134,855
(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 TIIIE 28 días más 2.50 puntos porcentuales, con vencimiento el 14 de agosto de 2022 (tasa efectiva de interés del 8.22% y 6.98% al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente).	121,958	124,839
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 TIIIE 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 7.72% y 6.48% al 31 de diciembre de 2021 y 2020 respectivamente).	83,333	250,000
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 TIIIE 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 7.87% y 6.63% al 31 de diciembre de 2021 y 2020 respectivamente).	44,445	111,111
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 TIIIE 28 días más 2.50 puntos porcentuales, con vencimiento el 14 de mayo de 2031 (tasa efectiva de interés del 8.22% y 6.98% al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente).	76,649	79,403
(1) Préstamo simple con garantía de derechos de copropiedad y cobro con Scotiabank Inverlat, S. A., contratado el 16 de marzo de 2012, por \$80,750. El 15 de diciembre de 2018 se firmó contrato modificadorio por la cantidad \$57,679 para ampliar la vigencia y modificar el margen de la tasa. El 29 de diciembre de 2021 se firmó contrato modificadorio para ampliar la vigencia al 16 de diciembre de 2026. El contrato devenga intereses mensualmente a una tasa TIIIE 28 días más 2.50 puntos porcentuales (tasa efectiva de interés del 8.22% y 6.98% al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente).	47,340	56,035

<b>A costo amortizado</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
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. Fue liquidado en 2021 (tasa efectiva de interés del 6.78% al 31 de diciembre de 2020).	-	83,333
Préstamo puente del desarrollo "Paraíso Country Club" en Morelos con SHF a través de CI-Banco, 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. Fue liquidado en 2021. (tasa efectiva de interés del 7.33% al 31 de diciembre de 2020).	-	6,178
	506,034	845,754
Menos - Comisiones para la obtención de préstamos	(715)	(3,079)
	505,319	842,675
Menos -Porción circulante de la deuda a largo plazo	(279,874)	(446,874)
Deuda a largo plazo	\$ 225,445	\$ 395,801

(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 \$15,242 y \$10,543 al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente.

Los vencimientos de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2021 son:

2023	\$ 16,210
2024	22,437
2025	23,474
2026 o más	163,324
	<u>\$ 225,445</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 2021 y 2020 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 2021 y 2020 el valor razonable es de \$2,009,223 y \$2,210,348, respectivamente.

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

	1 de enero de 2021	Flujo de efectivo por financiamiento, neto	Costo por préstamos (Comisiones neto de amortización)	31 de diciembre de 2021
Préstamos bancarios	\$ 842,675	\$ (339,724)	\$ 2,368	\$ 505,319
Certificados bursátiles <sup>(1)</sup>	1,340,907	123,570	10,035	1,474,512
	\$ 2,183,582	\$ 1,689,788	\$ 12,403	\$ 1,979,831

	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 <sup>(1)</sup>	1,336,341	-	4,566	1,340,907
	\$ 2,588,061	\$ (412,642)	\$ 8,163	\$ 2,183,582

(1) Saldo neto de gastos de colocación por \$25,488 y \$9,158 al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente.

## Certificados Bursátiles

El 21 de octubre de 2021, la Entidad emitió certificados bursátiles sustentables a largo plazo en el mercado mexicano equivalente a un monto de \$1,000,000 a un plazo de 3 años, a una tasa de interés bruto anual de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) de hasta 29 días más 1.40%; y por \$500,000 a un plazo de 7 años a una tasa de interés bruto anual de 9.63% tomando como referencia la Tasa M Bono 7.33% en la fecha de cierre de libro más una sobretasa de 2.30%. Dichas emisiones cuentan con una garantía de carácter irrevocable e incondicional, para el pago oportuno a los Tenedores otorgada por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, mismas que se describen en la nota 26.a.

Los certificados bursátiles emitidos en 2017 por un valor de \$1,350,065, con plazo de 5 años, a una TIIE de 28 días más 2.50 puntos porcentuales, fueron liquidados en su totalidad de manera anticipada el 13 de octubre de 2021.

	2021	2020
Certificados Bursátiles	\$ 1,500,000	\$ 1,350,065
Gastos de colocación	(25,488)	(9,158)
	1,474,512	1,340,907
Menos- porción circulante	-	(877,042)
Deuda a largo plazo <sup>(1)</sup>	\$ 1,474,512	\$ 463,865

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

Hasta 3 años	\$	979,664
Hasta 5 años		59,990
Más de 5 años		434,858
	\$	1,474,512

## 18. Impuestos y otros pasivos

	2021	2020
Fondos retenidos en garantía	\$ 379,805	\$ 358,370
Impuestos, principalmente ISR	258,411	68,548
Pasivos acumulados	130,020	65,182
Beneficios directos a empleados	77,900	33,933
Intereses por pagar	25,605	7,113
	\$ 871,741	\$ 533,146

## 19. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2021 y 2020 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

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

	2021	2020
ISR:		
Causado	\$ 284,545	\$ 31,883
Diferido	2,839	138,822
	\$ 287,384	\$ 170,705

La tasa efectiva del ISR al 31 de diciembre de 2021 y 2020 difiere de la tasa legal, debido principalmente a ciertas diferencias permanentes como gastos no deducibles, efectos de la inflación como se muestra a continuación:

	% 2021	% 2020
Tasa legal	30	30
(Menos) más efecto de diferencias permanentes:		
Efecto de la inflación	(1.3)	(0.5)
Gastos no deducibles	1.0	1.0
3 % acumulación de terrenos	3.2	1.0
Otros	-	(0.7)
Tasa efectiva	32.9	30.8

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

	2021	2020
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	\$ 85,964	\$ 121,388
Propiedades de inversión	80,340	66,019
Anticipos de clientes	26,308	39,937
Estimación para cuentas de cobro dudoso	5,667	4,224
Otros, neto	4,710	11,682
<b>Activo por impuesto diferido</b>	<b>\$ 202,989</b>	<b>\$ 243,250</b>
<b>Diferencias temporales</b>		
Inventarios y terrenos para desarrollo a largo plazo	\$ (3,185,177)	\$ (3,231,672)
Inmuebles, maquinaria y equipo	(13,075)	(3,680)
Otros, neto	(1,621)	(1,943)
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>	<b>\$ (3,199,873)</b>	<b>\$ (3,237,295)</b>

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 2021 se muestran a continuación:

Año de vencimiento	Pérdidas amortizables
2022	\$ 17,418
2023	58,968
2024	19,833
2025	6,066
2026	10,045
2027	13,440
2028	59,335
2029	38,150
2030	29,499
2031	33,793
	<b>\$ 286,547</b>

## 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 2021 y 2020 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:

	%	%
	2021	2020
Tasa de descuento	8.3	7.0
Tasa de rendimiento de activos	8.3	7.0
Tasa esperada de incremento salarial	5.8	5.0
Antigüedad promedio	9.6	9.5

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

	2021	2020
Costo del servicio:		
Costo laboral del servicio actual	\$ 6,389	\$ 4,620
Gasto por interés neto	1,898	4,370
Costo de servicios pasados y pérdidas por liquidaciones	981	(3,550)
<b>Partidas del costo por beneficios definidos en resultados</b>	<b>\$ 9,268</b>	<b>\$ 5,440</b>

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:

	2021	2020
Valor presente de la obligación por beneficios definidos fondeados	\$ (72,825)	\$ (79,167)
Valor razonable de los activos del plan	50,347	47,758
<b>Pasivo neto generado por la obligación por beneficios definidos</b>	<b>\$ (22,478)</b>	<b>\$ (31,409)</b>

#### *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 \$10,909 (aumento de \$11,759).

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:

	2021	2020
Efectivo y equivalentes de efectivo (i)	\$ 3,326,014	\$ 3,040,129
Efectivo restringido (i)	65,242	60,543
<b>Cuentas por cobrar:</b>		
Clientes - Neto (i)	\$ 652,312	\$ 750,448
Cuentas por cobrar a negocios conjuntos (i)	24,436	28,937
<b>Pasivos financieros a costo amortizado:</b>		
Proveedores (ii)	\$ 634,113	\$ 544,141
Deuda bancaria (ii) (iii)	505,319	842,675
Pasivo por arrendamiento (ii) (iii)	69,285	27,634
Certificados bursátiles (ii) (iii)	1,474,512	1,340,907
Instrumentos financieros derivados	3,733	29,124

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 proyectados como de capital. En la medida en que los intereses sean a tasa variable, el importe no descontado se deriva de las curvas en la tasa de interés al final del periodo sobre el que se informa. El vencimiento contractual se basa en la fecha mínima en la cual la Entidad deberá hacer el pago:

Al 31 de diciembre de 2021	Corto plazo	Hasta 3 años	Más de 3 años	Total
Proveedores	\$ 634,113	\$ -	\$ -	\$ 634,113
Certificados bursátiles	-	979,664	494,848	1,474,512
Deuda Bancaria	279,874	38,647	186,798	505,319
Pasivos por arrendamiento	24,580	26,552	18,153	69,285
Otros pasivos (i)	160,448	268,167	242,153	670,768
	\$ 1,099,015	\$ 1,313,030	\$ 941,952	\$ 3,353,997

Al 31 de diciembre de 2020	Corto plazo	Hasta 3 años	Más de 3 años	Total
Proveedores	\$ 544,141	\$ -	\$ -	\$ 544,141
Certificados bursátiles	877,042	463,865	-	1,340,907
Deuda bancaria	446,874	214,969	180,832	842,675
Pasivos por arrendamiento	22,434	5,200	-	27,634
Otros pasivos (i)	195,513	88,403	76,384	360,300
	\$ 2,086,004	\$ 772,437	\$ 257,216	\$ 3,115,657

(i) Incluyen intereses proyectados no devengados de los certificados bursátiles, deuda bancaria y arrendamientos, calculados de acuerdo con las tasas de interés para cada uno de los créditos, según se indica en la Nota 16 y Nota 17 las tasas de interés tienen como base la TIIIE más un margen adicional entre 1.40 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 2020.

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:

	2021	2020
Deuda (i)	\$ 2,049,116	\$ 2,211,216
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	3,391,256	3,100,672
<b>Deuda neta</b>	<b>\$ (1,342,140)</b>	<b>\$ (889,456)</b>
<b>Capital contable consolidado (ii)</b>	<b>\$ 14,196,405</b>	<b>\$ 13,797,131</b>
<b>Índice de deuda neta a capital contable consolidado</b>	<b>(9.45)%</b>	<b>(6.45)%</b>

(i) La deuda se define como préstamos bancarios, créditos bursátiles y contratos por arrendamiento como se describen en las Notas 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 con 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 2021 y 2020 %	Valor nocional del capital		Valor razonable	
		2021	2020	2021	2020
Swap PDCC- Banorte <sup>(a)</sup>	7.4300	\$ 86,469	\$ 86,469	\$ (1,183)	\$ (6,960)
Swap CSM- Banorte <sup>(b)</sup>	7.9040	132,387	132,387	(2,346)	(7,145)
Swap CSM- Banorte <sup>(c)</sup>	8.0350	175,000	175,000	(204)	(15,019)
		\$ 393,856	\$ 393,856	\$ (3,733)	\$ (29,124)

- 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 2021 por \$76,649 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 2021 por \$121,958 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 nocional 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 2021 de \$132,309. Dicho crédito devenga intereses a una tasa TIIE más 2.75 puntos porcentuales.
- d) Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, los efectos en resultados de los instrumentos financieros derivados correspondieron a una utilidad y (pérdida) neta de \$25,391 y \$(15,139), respectivamente.
- e) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el valor razonable total de dichos instrumentos financieros derivados es un pasivo de \$3,733 y \$29,124, 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 2021 disminuiría/aumentaría \$3,153 mientras que en 2020 hubiera disminuido/aumentado en \$2,903. 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 2021 y 2020 es:

	2021	2020
Miles de dólares estadounidenses:		
Activos monetarios	7,574	5,928
Pasivos monetarios	(2,708)	(498)
Posición activa, neta	4,866	5,430
Equivalente en pesos	\$ 99,607	\$ 108,109

#### **Análisis de sensibilidad de moneda extranjera**

La Entidad se encuentra principalmente expuesta al dólar americano. Con base en el análisis de sensibilidad, la Entidad evaluó que a un incremento o disminución del 10% en el peso contra el dólar americano al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el equivalente en pesos incrementaría o disminuiría en \$9,960 y \$10,822, respectivamente. El análisis de sensibilidad incluye únicamente las partidas monetarias pendientes denominadas en moneda extranjera.

Las operaciones en moneda extranjera fueron como sigue:

	2021	2020
	(En miles de dólares estadounidenses)	
Renta de inmuebles	919	1,249

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 2021	31 de diciembre de 2020	5 de abril de 2022
Dólar estadounidense	\$ 20.47	\$ 19.93	\$ 19.74

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros				
Certificados bursátiles (nivel 1) (i)	\$ 1,474,512	\$ 1,508,935	\$ 1,340,907	\$ 1,355,818
Préstamos bancarios (nivel 2)	505,319	500,288	842,675	854,530
<b>Total</b>	<b>\$ 1,979,831</b>	<b>\$ 2,009,223</b>	<b>\$ 2,183,582</b>	<b>\$ 2,210,348</b>

(i) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el valor en libros de los certificados bursátiles se presenta neto los gastos de colocación por \$25,488 y \$9,158.

## 22. Capital contable

- El capital social al 31 de diciembre de 2021 y 2020, está representado por 1,282,070,452 acciones ordinarias nominativas, respectivamente, sin expresión de valor nominal, serie única, de suscripción libre, íntegramente suscritas y pagadas.
- En la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas del 22 de abril de 2021 se propuso el decreto de un dividendo por \$200,000 contra la cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN), pagados el 5 de agosto de 2021.
- 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, 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 2021, la Entidad tenía 20,916,669 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 2021 fue de \$4.29 por acción.
- 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 2021 y 2020, su importe asciende a \$212,937.

- f. 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:

	2021	2020
Cuenta de capital de aportación	\$ 2,535,682	\$ 2,429,504
Cuenta de utilidad fiscal neta	9,494,277	8,293,794
	\$ 12,029,959	\$ 10,723,298

### 23. Transacciones con partes relacionadas

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

	2021	2020
Administración de desarrollos comerciales	\$ 16,586	\$ 8,671
Servicios administrativos	11,952	8,027
Comisiones por comercialización de locales	10,732	-
Venta de equipo	227	-

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

	2021	2020
Ingresos:		
Directores, subdirectores y personal gerencial clave:		
Venta de viviendas	\$ 6,259	\$ 2,691
Costos:		
Directores, subdirectores y personal gerencial clave:		
Beneficios directos	\$ 81,413	\$ 80,181
Miembros del consejo de administración:		
Honorarios por funciones propias de su actividad	\$ 1,134	\$ 1,604
Emolumentos	4,132	4,133
Arrendamiento de inmuebles	2,443	2,345
Asesoría	5,139	-
Publicidad	195	906

## 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:

	2021	2020
Provenientes de contratos con clientes <sup>(1)</sup>	\$ 6,232,290	\$ 5,329,199
Arrendamientos	144,537	130,396
	\$ 6,376,827	\$ 5,459,595

(1) Incluye principalmente ingresos provenientes de venta de vivienda por \$6,116,696 y \$5,253,790 en 2021 y 2020, respectivamente; además de venta de terrenos, servicios y otros por \$115,595 y \$75,409 al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 2021				Total
	Interés social	Tipo medio	Residencial	Otros	
Tipos de bienes o servicios:					
Venta de viviendas	\$ 2,120,150	\$ 1,970,687	\$ 2,013,447	\$ -	\$ 6,104,284
Otros proyectos inmobiliarios <sup>(1)</sup>	-	-	-	260,131	260,131
Intereses por venta de viviendas a plazos	-	-	12,412	-	12,412
<b>Total ingresos provenientes de contratos con clientes</b>	<b>\$ 2,120,150</b>	<b>\$ 1,970,687</b>	<b>\$ 2,025,859</b>	<b>\$ 260,131</b>	<b>\$ 6,376,827</b>
Momento de reconocimiento del ingreso:					
Bienes transferidos en un punto en el tiempo	\$ 2,120,150	\$ 1,970,687	\$ 2,013,447	\$ 94,393	\$ 6,198,677
Servicios transferidos a lo largo del tiempo	-	-	12,412	165,738	178,150
<b>Total ingresos provenientes de contratos con clientes</b>	<b>\$ 2,120,150</b>	<b>\$ 1,970,687</b>	<b>\$ 2,025,859</b>	<b>\$ 260,131</b>	<b>\$ 6,376,827</b>

Segmentos	Al 31 de diciembre de 2020				Total
	Interés social	Tipo medio	Residencial	Otros	
Tipos de bienes o servicios:					
Venta de viviendas	\$ 1,763,169	\$ 1,855,715	\$ 1,617,913	\$ -	\$ 5,236,797
Otros proyectos inmobiliarios <sup>(1)</sup>	-	-	-	205,805	205,805
Intereses por venta de viviendas a plazos	-	-	16,993	-	16,993
<hr/>					
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	\$ 1,763,169	\$ 1,855,715	\$ 1,634,906	\$ 205,805	\$ 5,459,595
<hr/>					
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
<hr/>					
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	\$ 1,763,169	\$ 1,855,715	\$ 1,634,906	\$ 205,805	\$ 5,459,595

(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:

	2021	2020
Por zona geográfica:		
Centro	\$ 1,349,213	\$ 858,369
Metropolitana	1,111,347	925,291
Oriente	717,683	757,071
Sur	826,890	682,187
Occidente	670,551	546,990
Noroeste	617,608	508,153
Valle de Toluca	516,886	535,486
Noreste	191,661	334,939
Bajío	114,857	105,304
<hr/>		
Total ingresos provenientes de contratos con clientes de viviendas	6,116,696	5,253,790
<hr/>		
Otros proyectos inmobiliarios	260,131	205,805
<hr/>		
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	\$ 6,376,827	\$ 5,459,595

## 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 2021 y 2020:

	2021	2020
Sueldos, salarios y beneficios	\$ 281,674	\$ 282,186
Comisiones	224,267	189,847
Publicidad	139,989	169,327
Servicios	92,557	109,936
Honorarios y asesorías	74,288	69,707
Beneficios a empleados	74,268	54,468
Seguros	26,376	32,141
Depreciación y amortización	22,206	30,682
Arrendamientos	13,938	10,782
Otros, neto	24,883	5,186
	\$ 974,446	\$ 954,262

## 26. Compromisos

- a. Con fecha 19 de octubre de 2021 se firmó contrato de garantía de pago oportuno con Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, con el fin de otorgar una garantía irrevocable e incondicional de pago oportuno a la Emisora, en favor de los Tenedores de Certificados Bursátiles de la Emisión "ARA21-X" y "ARA21-2X", a cambio Consorcio de Ingeniería Integral, S. A. de C. V. (CIISA) y Constructora ARA, S.A. de C.V. (CUARA) otorgan una contraprestación y ponen en garantía una reserva territorial a largo plazo de aproximadamente dos millones de superficie en metros cuadrados. Ver Notas 8 y 17.
- b. Consorcio de Ingeniería Integral, S. A. de C. V. (CIISA) celebró un contrato de fideicomiso traslativo de dominio y de administración el 18 de agosto de 2004 con una tienda departamental y Banco J.P. Morgan, S.A, Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, División Fiduciario, mediante el cual se transmite una parte del terreno las Américas a la tienda departamental, en el que se desarrolló el Centro Comercial las Américas.

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

- c. PDCC celebró un contrato denominado Framework Agreement en el que se establecen los lineamientos a seguir para llevar a cabo una coinversión en futuros proyectos de construcción y operación de centros comerciales.
- d. *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 se tiene sentencia a favor de la Entidad.

- e. 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 2021 la participación de OULC y Artha Controladora es del 50% y 50%, respectivamente.

- f. 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 5 de abril de 2022, 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®