



ConsorcioARA®

Fortaleza desde los cimientos

Forjando el FUTURO

Informe Anual y
de Sustentabilidad
2023

consorcioara.com.mx





Índice

Mensaje a nuestros inversionistas	3
-----------------------------------	---

01 Sobre Consorcio ARA	8
-------------------------------	---

02 Resultados financieros	14
----------------------------------	----

03 Gobierno corporativo	22
--------------------------------	----

04 Gestión de riesgos	28
------------------------------	----

05 Estrategia ASG	33
--------------------------	----

5.1 Ética y cultura de transparencia	37
---	----

5.2 Cadena de suministro responsable	41
---	----

5.3 Impulso al talento	44
-------------------------------	----

5.4 Desarrollo comunitario	49
-----------------------------------	----

5.5 Calidad, construcción y servicios	52
--	----

5.6 Compromiso con el medio ambiente	56
---	----

06 Acerca de este informe	61
----------------------------------	----

Anexo 1: Enfoque ASG	62
-----------------------------	----

Anexo 2: Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados	93
--	----

Mensaje a nuestros inversionistas

GRI 2-22

El 2023 fue un año en el que sentamos las bases para el crecimiento a mediano y largo plazo, **mediante la consolidación de nuestros inventarios, tanto en la adquisición de terrenos como en los desarrollos actuales y futuros.**

De acuerdo con datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (Inegi), la economía nacional experimentó un crecimiento en 2023 de 3.2%; a pesar de ello, el sector inmobiliario enfrentó diversos retos.

Información del Registro Único de Vivienda, señala que, durante 2023, se contabilizaron 162,712 hogares, 12.3% más que en 2022; en tanto que; la producción fue de 131,048, una disminución del 3.3% en el mismo periodo.

Diversos factores han contribuido a esta situación. Destaca, sin duda alguna, el incremento en los costos de construcción y mano de obra, con ello, el aumento en el precio de la vivienda, lo cual tiene afectaciones en los niveles de demanda.





Sobre el comportamiento de la colocación créditos para la vivienda en 2023, el Infonavit otorgó 151,602 préstamos para vivienda nueva, reflejando un aumento del 3.9% con respecto al año anterior. La inversión total en estos créditos ascendió a \$97,851 millones de pesos, registrando un crecimiento del 23.0%. El monto promedio de los créditos para vivienda nueva en 2023 alcanzó los \$645,446, 18.3% más que en 2022.

Por otro lado, el Fovissste otorgó 16,952 créditos para la adquisición de vivienda nueva, experimentando una disminución del 25.4% en relación con el año anterior. La inversión total en estos préstamos se situó en \$13,522 millones, mostrando una reducción del 18.5%. Además, el monto promedio de los créditos para vivienda nueva en 2023 fue de \$797,639 lo que representó un alza del 9.3%.

En cuanto a la banca comercial en 2023, se entregaron 104,085 créditos para la compra de vivienda, tanto nueva como usada, con una disminución del 13.1% respecto al mismo período del año anterior. La inversión total en estos préstamos alcanzó los \$230,668 millones, una reducción del 2.1%. El monto promedio de los créditos en este periodo fue de \$2,216,151 marcando un aumento del 12.6%.

Desde el primer trimestre del año hicimos frente a fenómenos naturales que ocasionaron retrasos en las obras. Tal es el caso de las lluvias inusuales en Tijuana, las cuales generaron inundaciones y deslaves. En el cuarto trimestre, el huracán Otis de categoría 5 devastó la ciudad de Acapulco. Los primeros nueve meses de 2023 esta plaza representó el 18% de nuestros ingresos habitacionales correspondientes a tres desarrollos: Punta Mar que atiende al segmento de Tipo Medio; Puerta al Sol con vivienda de Tipo Medio y Residencial; y Dream Diamante del segmento Residencial.

Es muy importante compartirles que, a pesar de los estragos ocasionados, nuestros desarrollos no sufrieron daños significativos. Solo algunos almacenes y ciertas áreas comunes cercanas al mar se vieron afectados. El hecho de sobreponernos rápidamente ante una situación como esta, reafirma que la calidad y el compromiso que tenemos con nuestros clientes, son valores que nos distinguen.

Cabe señalar que al cierre de 2023 se tienen viviendas escrituradas a través de “Construye con Crédito Infonavit” por un monto de \$132.3 millones correspondiente en su mayoría al segmento de Interés Social. Estos ingresos serán reconocidos conforme se vaya terminando la construcción de las viviendas y sean entregadas a los clientes, lo cual debe ser en un plazo máximo de seis meses.

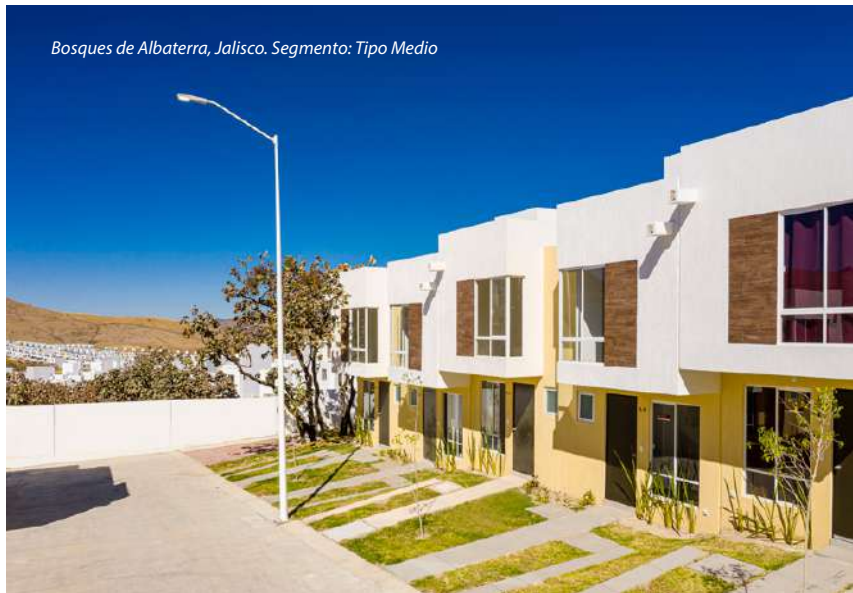


Segmentación de los ingresos habitacionales:

37.2%
Tipo Medio

29.5%
Interés Social

28.8%
Residencial



Los ingresos totales de ARA ascendieron a \$6,749.3 millones de pesos, presentando una disminución del 2.7% en comparación con el 2022. La División Inmobiliaria representó el 95.5% de los ingresos, con un total de 5,573 viviendas escrituradas y un incremento de 9.8% en el precio promedio. El 4.5%, restante se originó en la División de Centros Comerciales y Otros Proyectos Inmobiliarios tales como la venta de terrenos.

Sobre la participación en ventas por segmento de vivienda, el 37.2% provino del Tipo Medio, seguido del segmento de Interés Social con 29.5% y Residencial con 28.8%. Con relación a los ingresos por fuentes de financiamiento, el 49.4% de los ingresos provienen de créditos Infonavit, 37% por Bancos y sin crédito y 13.6% por crédito Fovissste.

En cuanto a los resultados de la División Comercial, éstos fueron muy positivos. Registramos un alza de 9.3% en los niveles de afluencia y un aumento en los ingresos de 8%, respecto a 2022. Asimismo, la tasa de ocupación se situó en 95%, (superior al 92% conseguido el año pasado).

En 2023, la utilidad de operación llegó a \$729.0 millones de pesos, lo cual representa un incremento del 4.7% contra el año anterior. La utilidad neta fue de \$663.5 millones de pesos y el EBITDA de \$985.5 millones de pesos, registrando crecimientos del 3.6% y 4.2%, respectivamente.

Destacamos la mejora en nuestra rentabilidad al no tener los gastos recurrentes. El margen de operación fue de 10.8%, 80pb superior; el margen neto fue 9.9% con un incremento de 60pb; en tanto que el margen de EBITDA fue 14.6% con una expansión de 100pb.

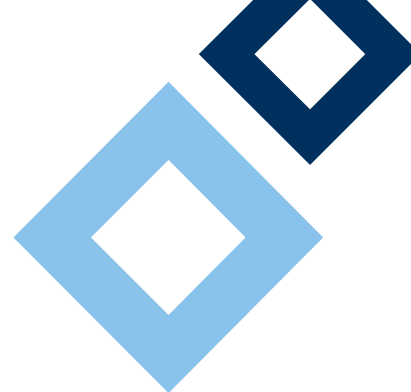
Una vez más, mantuvimos razones de apalancamiento favorables. La razón de deuda con costo a EBITDA se ubicó en 2.5 veces y la deuda neta a EBITDA fue de solo 0.17 veces.

EL 29 de noviembre realizamos la tercera emisión de certificados bursátiles sustentables “ARA 23X” por un monto de \$1,200 millones de pesos, recursos que serán destinados para la financiación de proyectos futuros con un impacto social y ambiental. Dichos certificados bursátiles obtuvieron una calificación crediticia de “HR AA+” por parte de HR Ratings, y “mxAA-” por parte de S&P Global Ratings; asimismo, cuentan con un nivel de impacto sustentable de HR XB 1+ asignado por HR Ratings. La emisión de “ARA 21-2X”, Fitch y HR otorgaron las calificaciones de “AA-” y “HR AAA” respectivamente.



Por dieciocho años consecutivos en ARA contamos con la calificación crediticia más alta del sector vivienda mexicano otorgada por S&P Global Ratings, actualmente de “mxAA-” (Escala Nacional -CaVal-).

A partir de 2017 también obtuvimos una calificación crediticia por parte de HR Ratings, que actualmente es de “HR AA+”, también la más alta de entre las desarrolladoras de vivienda públicas en México que otorga la Agencia. Asimismo, en 2021, Fitch Ratings asignó a ARA la calificación en escala nacional de largo plazo de ‘A+(mex)’.



Al mismo tiempo, amortizamos anticipadamente la deuda de la emisión “ARA 21X” por un monto de \$1,000 millones de pesos. La emisión de los certificados “ARA 23X” y la amortización de la emisión “ARA 21X”, nos permitió mejorar significativamente nuestro perfil de vencimientos. Al cierre de 2023, la deuda con costo a corto plazo (en los siguientes 15 meses) fue de sólo el 10.2%, y el 89.8% restante a largo plazo.

En ese mismo sentido, la agencia HR Ratings elevó nuestra calificación, pasando de HR AA a HR AA+. Por su parte, Fitch Ratings mantuvo su evaluación de “A+(mex) con perspectiva estable.

Un logro importante en el año fue la obtención del Premio Nacional de Vivienda 2022, en la categoría de Promoción de la Vivienda Adecuada por nuestro desarrollo Colinas de San Jose, ubicado en el Estado de México. Este reconocimiento fue otorgado por la SEDATU, en coordinación con los ONAVIS (Infonavit, Fovissste, CONAVI y la Sociedad Hipotecaria Federal), así como por el Instituto Nacional del Suelo Sustentable.

Nos llena de orgullo compartirles que la Corporación Financiera Internacional (IFC, por sus siglas en inglés), brazo privado del Banco Mundial, reconoció a ARA como EDGE Champion, gracias al compromiso que hemos demostrado por diseñar y construir proyectos sustentables. Dicha distinción fue por certificar 200,000 m². En línea con esta visión, para 2026, nos hemos comprometido a certificar 6,000 viviendas.

Continuamos avanzando en la gestión de los criterios ASG (Ambiental, Social y Gobernanza) más relevantes para nuestro negocio. Posterior al primer análisis de materialidad realizado en 2022, hemos puesto énfasis en la identificación de indicadores cualitativos y cuantitativos, mismos que se ven reflejados por primera vez en el presente informe al reportar con el estándar internacional *Global Reporting Initiative* en su modalidad de “Con referencia”.

Respecto al desempeño ambiental, nos orgullece compartirles que 4,480 viviendas cuentan con la certificación *EDGE* preliminar, de las cuales 722 ya cuentan con la certificación final, y de éstas, 658 tienen *EDGE* Advanced, por tener ahorros en energía superiores a 40%.

A nivel externo, ante emergencias como la que provocó el huracán Otis, no dudamos en brindar apoyo a través de la Fundación ARA.

Procuramos mantener las mejores prácticas de gobierno corporativo, tomando como referencia las recomendaciones del mercado de valores en México.





Todos estos esfuerzos han contribuido a que, por décima séptima ocasión, el Centro Mexicano para la Filantropía (Cemefi) **nos reconozca como una empresa responsable, a través de su Distintivo Empresa Socialmente Responsable (ESR).**

Estamos convencidos de que el trabajo y empeño que hemos puesto en 2023 rendirá frutos gratificantes. Factores como la reactivación de puntos turísticos estratégicos como Acapulco, el crecimiento que experimenta Quintana Roo ante la reciente inversión pública en transporte, el crecimiento demográfico, así como las oportunidades que detona el fenómeno del nearshoring en México, contribuirán al desarrollo del sector vivienda en el país.

Consorcio ARA agradece una vez más la confianza de sus inversionistas, el compromiso de sus colaboradores y el apoyo de sus diferentes grupos de interés.

Ing. Germán Ahumada Russek
Director General División
Inmobiliaria

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



01 Sobre Consorcio ARA

GRI 2-1, 2-6

Somos Consorcio ARA, una empresa con más de 47 años impulsando el desarrollo del país a través de la construcción y comercialización de viviendas. Desde 1996 cotizamos en la Bolsa Mexicana de Valores.

Imperio Real, Estado de México. Segmento: Tipo Medio



Operamos en el sector habitacional y de centros comerciales. Respecto al primero, nos enfocamos en tres segmentos clave: Interés Social, Tipo Medio y Residencial. Cada uno de ellos lo llevamos a cabo bajo los más altos estándares de calidad en infraestructura, equipamiento y urbanización. Por otro lado, operamos seis centros comerciales, mismos que aumentan la plusvalía de los desarrollos habitacionales, a la par que fomentan el desarrollo urbano de las comunidades cercanas.

Cada proyecto en el que nos involucramos es una expresión de nuestro compromiso por brindar la mejor experiencia para nuestros clientes.



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

Principales hitos en el tiempo

1977

Consortio ARA **inicia operaciones.**

1989

Comienzan operaciones en Cancún, primer proyecto **realizado fuera del área metropolitana.**

1996

Consortio ARA empieza a **cotizar** sus acciones en la **Bolsa Mexicana de Valores.**

2003

Se inaugura el **primer centro comercial**, Centro San Miguel.

2005

Se inaugura el **Centro las Américas**, referente de su desarrollo habitacional en el Estado de México.

2008

Inicia 15 desarrollos habitacionales que representan un total de **65,912 viviendas.**

2013

2017

Emisión de **certificados bursátiles** en el mercado mexicano por un total de \$1,350 millones de pesos.

2020

Por séptimo año consecutivo la empresa generó **Flujo Libre de Efectivo por \$888.1 millones** de pesos.

2021

Se emiten dos certificados bursátiles sustentables **por un total de \$1,500 millones** de pesos.

2023

Obtuvimos el **Premio Nacional de la Vivienda** y se emitieron nuevamente certificados bursátiles sustentables por un total de \$1,200 millones de pesos.

En un año complicado para el sector de la vivienda, Consortio ARA salió fortalecido gracias a sus estrategia. Obtuvieron el premio de **“Obra del año”** en su décima edición por Dream Lagoons Foresta.



Presencia geográfica

Nuestra presencia se extiende por todo México, con 40 desarrollos en 15 entidades del país al cierre de 2023.

Además de nuestra destacada presencia en el sector vivienda, la división de Centros Comerciales edifica y opera plazas comerciales estratégicamente ubicadas, complementando la propuesta de valor de la compañía.

Al cierre de 2023, gestionamos 5 centros comerciales en el Estado de México y 1 en Veracruz sumando un total de 205,318 m² de área neta arrendable, incluyendo unicentros y minicentros comerciales.

Finalmente, contamos con una reserva territorial cercana a 30.4 millones de m² en 18 estados de la república.



Nuestro negocio

SASB F-RE-000.A, F-RE-000.B, F-RE-000.C, F-RE-000.D; IF-HB-000.B

Viviendas		Centros Comerciales
Construimos desarrollos habitacionales para diferentes sectores económicos. Interés Social: D+ / C- Tipo Medio: C Residencial: C+	Descripción	Edificamos y operamos Centros Comerciales generalmente ubicadas dentro o alrededor de nuestros proyectos habitacionales.
40 Desarrollos habitacionales Viviendas escrituradas en 2023: Interés Social: 49.2% Tipo Medio: 37.6% Residencial: 13.2%	Infraestructura	6 Centros Comerciales y unicentros Área neta arrendable: 205,318 m2 Tasa de ocupación: 95%
Casas ARA ARA Dream Lagoons ARA Residencial	Principales marcas y centros comerciales	Centro San Miguel Centro Las Américas Centro San Buenaventura Plaza Carey Plaza Centella Paseo Ventura
30.4 millones de m²	Reserva territorial	2 millones de m² *
Total: 95.5% Interés Social: 29.5% Tipo Medio: 37.2% Residencial: 28.8%	% de ingresos en 2023	4.5%

Nota 1: Para los centros comerciales, somos propietarios del 100% de ellos, con excepción de Centro las Américas (50%) y Paseo Ventura (50%), con instituciones financieras con la mitad de la participación.
Nota 2: En las américas contamos con un Fideicomiso CiBanco 3616 = MPB y ONAPP | MPB Investments, L.P. y O'Connor México Retail LLC, participan con el 50% restante.
En Paseo Ventura Artha Capital participa con el 50% restante.
*Destinados a proyectos inmobiliarios distintos a vivienda



Centro las Américas, Estado de México

Principales fortalezas de ARA



Solidez Financiera

Históricamente, hemos puesto especial énfasis en el control de deuda, registrando incluso indicadores negativos de deuda neta. Asimismo, mantenemos registros favorables en el flujo de efectivo, a la par de garantizar el valor de nuestras contribuciones a los accionistas que confían en nosotros.

Prueba de ello, son las calificaciones que hemos recibido por parte de diferentes agencias internacionales, tales como la de HR Ratings, Fitch Ratings y S&P Global Ratings, quien nos ha otorgado la calificación más alta de entre las empresas públicas del sector vivienda en México, por nuestro buen manejo financiero del negocio.



Reserva Territorial

Disponemos de una reserva territorial sólida a lo largo del país, en zonas que nos permitirán tener un crecimiento atractivo y sostenible en el tiempo. Al cierre de 2023, contamos con una reserva de 30.4 millones de m², suficientes para construir 117,690 viviendas en los tres segmentos que componen nuestra oferta comercial y 2 millones de m² serán destinados a proyectos inmobiliarios distintos a vivienda, tales como desarrollos comerciales, centros turísticos y zonas industriales.



Diversificación geográfica y de producto

Ofrecemos opciones de vivienda que van desde el Interés Social hasta Residencial, en 15 estados de la república. Nuestra colaboración con instituciones hipotecarias como Infonavit, Fovissste y la banca comercial, facilita el acceso a la vivienda. Además, nuestros centros comerciales ubicados dentro o cercanos a los desarrollos habitacionales agregan valor a la experiencia de nuestros clientes al proporcionar servicios y entretenimiento adicionales. Esta estrategia de diversificación ha sido clave para nuestro crecimiento continuo y liderazgo en el sector.



02

Resultados financieros



Valle del Sol, Baja California. Segmento: Interés Social

Cifras sobresalientes

2023

(Millones de pesos)

INGRESOS
\$6,749.3

UTILIDAD DE
OPERACIÓN
\$729.4

UTILIDAD
NETA
\$663.5

EBITDA
\$985.5

MARGEN DE
OPERACIÓN
10.8%

MARGEN NETO
9.8%

MARGEN EBITDA
14.6%

ACTIVO TOTAL
\$22,856.5

CAPITAL CONTABLE
\$14,875.0

2022

(Millones de pesos)

INGRESOS
\$6,955.6

UTILIDAD DE
OPERACIÓN
\$696.6

UTILIDAD
NETA
\$646.0

EBITDA
\$945.5

MARGEN DE
OPERACIÓN
10.0%

MARGEN NETO
9.3%

MARGEN EBITDA
13.6%

ACTIVO TOTAL
\$22,170.2

CAPITAL CONTABLE
\$14,475.7

Zafiro Residencial, Nayarit. Segmento: Tipo Medio

Ingresos por segmento de negocio (Millones de pesos)

	2023	2022
Total de ingresos habitacional	6,444.1	6,624.4
<i>Interés Social (%)</i>	29.5%	31.8%
<i>Tipo Medio (%)</i>	37.2%	33.0%
<i>Residencial (%)</i>	28.8%	30.4%
Otros proyectos inmobiliarios	305.2	331.2
<i>Porcentaje de ingresos (%)</i>	4.5%	4.8%

Razones de apalancamiento (Veces)

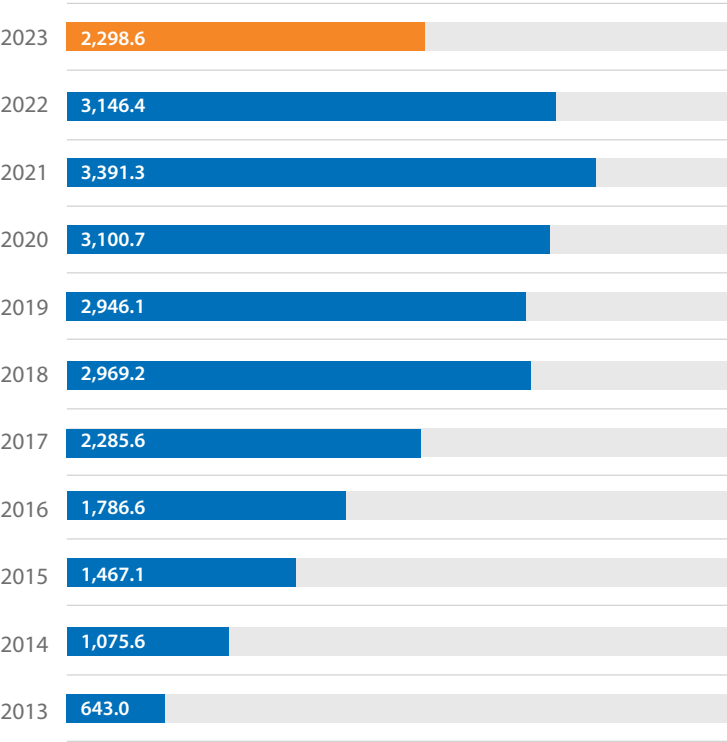
	2023	2022
Deuda con Costo a Capital Contable	0.17	0.16
Deuda con Costo a Activo Total	0.11	0.10
Deuda con Costo a EBITDA	2.50	2.45
<i>Deuda Neta a EBITDA</i>	0.17	-0.87
<i>Deuda Neta a Capital Contable</i>	0.01	-0.06
Cobertura de intereses	3.15	4.36





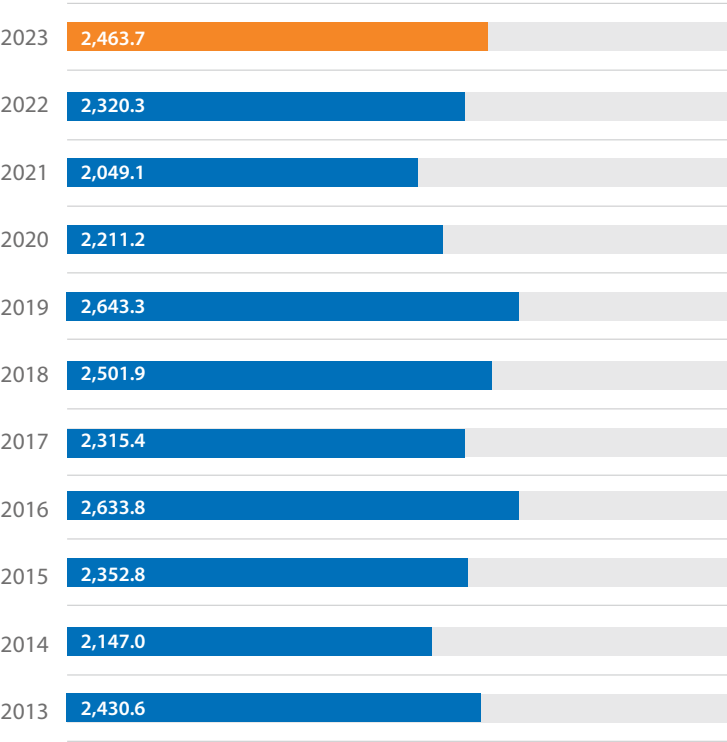
Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Millones de pesos



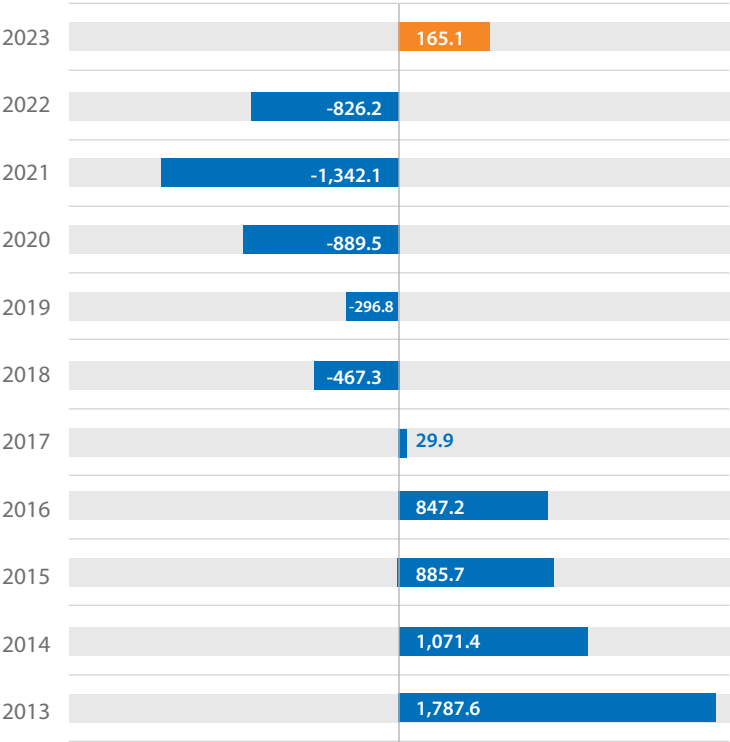
Deuda con Costo

Millones de pesos



Deuda neta

Millones de pesos



Principales resultados de la División Inmobiliaria

Citara, Estado de México. Segmento: Interés Social



Después de un periodo de recuperación post pandemia Covid-19, este año experimentamos un proceso de estabilización en cuanto a los ingresos percibidos.

Las ventas de la División Inmobiliaria en 2023 ascendieron a \$6,444.1 millones de pesos, cantidad que representa el 95.5% del total de los ingresos en ARA. Respecto a 2022, hubo una disminución anual del 2.7%.

Sin duda, 2023 fue un periodo complejo, especialmente en el último trimestre con el huracán Otis de categoría 5 el cual impactó las costas de Guerrero, concretamente en la ciudad de Acapulco, plaza que representó el 18% de nuestros ingresos en los primeros nueve meses del año.

Adicionalmente, enfrentamos retrasos en los permisos de construcción, mismos que, comenzamos a obtener a principios de 2024.

Por otro lado, el precio promedio de las viviendas durante el 2023 fue de \$1,156 (miles de pesos), 9.8% más que en 2022. Debido en buena medida al incremento en los costos de los materiales para la construcción.

En cuanto a los ingresos por tipo de segmento, las ventas incrementaron en el segmento de Tipo Medio en un 9.4%.

Asimismo, en el segmento Residencial disminuyeron con un 8.1% y en el de Interés Social con un 10.2% respecto a 2022.

Sobre los ingresos provenientes de las viviendas escrituradas, el 55.9% proviene de financiamientos Infonavit, seguido de Bancos y sin crédito con un 23.4% y Fovissste con un 16.7%.

En 2023, la utilidad de operación ascendió a \$729.4 millones de pesos, lo cual representa un incremento del 4.7% contra el año anterior. La utilidad neta fue de \$663.5 millones de pesos y el EBITDA de \$985.5, registrando crecimientos del 2.7% y 4.2%, respectivamente.

Destacamos la mejora en nuestra rentabilidad al no tener gastos no recurrentes que nos afectaron en 2022. El margen de operación fue de 10.8%, 80pb superior; el margen neto fue 9.8% con un incremento de 50pb; en tanto que el margen de EBITDA fue 14.6% con una expansión de 100pb.

Una vez más, mantuvimos razones de apalancamiento favorables. La razón de Deuda con Costo a EBITDA se ubicó en 2.5 veces y la Deuda Neta a EBITDA fue de 0.17 veces.

El 29 de noviembre realizamos la tercera emisión de certificados bursátiles quirografarios sustentables "ARA 23X" por un monto de \$1,200 millones de pesos, recursos que serán destinados para la financiación de proyectos futuros con un impacto social y ambiental.

Dichos certificados bursátiles obtuvieron una calificación crediticia más alta del sector vivienda mexicano otorgada por S&P Global Ratings, actualmente de "mxAA-" (Escala Nacional -CaVal-).

A partir de 2017 también obtuvimos una calificación crediticia por parte de HR Ratings, que actualmente es de "HR AA+", también la más alta de entre las desarrolladoras de vivienda públicas en México que otorga la Agencia.

Asimismo, en 2021, Fitch Ratings asignó a ARA la calificación en escala nacional de largo plazo de 'A+(mex)

Datos operativos de la División Inmobiliaria

SASB IF-HB-000.A, IF-HB-000.B, IF-HB-160a.1, IF-HB-410b.2, IF-HB-410b.3

Viviendas escrituradas por segmento y por tipo de financiamiento		
	2022	2023
Interés Social	3,413	2,739
% Infonavit	38.4%	37.2%
% Fovissste	12.0%	9.2%
% Bancos y sin crédito	3.9%	2.8%
Tipo Medio	2,080	2,097
% Infonavit	14.0%	18.9%
% Fovissste	7.9%	6.9%
% Bancos y sin crédito	11.1%	11.8%
Residencial	800	737
% Infonavit	2.7%	3.8%
% Fovissste	0.7%	0.6%
% Bancos y sin crédito	9.3%	8.8%

Nota: En el caso de Infonavit, incluye también Infonavit Total y Cofinavit.

Viviendas escrituradas por tipo de financiamiento		
	2022	2023
Infonavit (%)	55.0 %	55.9 %
Fovissste (%)	20.7 %	16.7 %
Bancos y sin crédito (%)	24.3 %	23.4 %

Reserva territorial por segmento		
	2022	2023
Total (unidades) ¹	122,442	117,690
Interés Social (%)	61.7 %	62.3 %
Tipo Medio (%)	28.9 %	28.5 %
Residencial (%)	9.4 %	9.2 %

¹ Plan maestro sujeto a modificación de mercado y aprobación.

Participación de la reserva territorial por estado (%)		
	2022	2023
Estado de México	28.9%	28.8%
Quintana Roo	27.2%	27.5%
Guerrero	5.6%	8.5%
Guanajuato	5.7%	5.9%
Jalisco	5.3%	5.5%
Veracruz	4.4%	4.4%
Puebla	4.2%	4.2%
Otros ²	3.8%	3.9%
Hidalgo	2.9%	2.6%
Nayarit	5.9%	2.4%
Baja California	1.6%	1.8%
Nuevo León	1.8%	1.7%
Baja California Sur	1.3%	1.4%
Morelos	0.7%	0.7%
Sonora	0.7%	0.7%

² Se incluyen estados como Ciudad de México, Tamaulipas, Querétaro y Tabasco



Lomas del Pedregal, Puebla. Segmento: Tipo Medio

Reserva territorial por tipo de vivienda (unidades)		
	2022	2023
Interés Social	75,539	73,314
(% equivalente sobre el total)	61.7 %	62.3 %
Tipo Medio	35,446	33,587
(% equivalente sobre el total)	28.9 %	28.5 %
Residencial	11,457	10,789
(% equivalente sobre el total)	9.4 %	9.2 %

Puntos de venta activos del negocio inmobiliario ³		
	2022	2023
Total	4	7

Comparativa interanual de origen de las operaciones por canal de venta			
	2021	2022	2023
Digital	52%	57%	68%
Cambaceo	25%	10%	8%
Puntos de venta	7%	5%	5%
Otros*	16%	28%	19%

³ Contamos con ARA Centros, ubicados estratégicamente para lograr un mayor alcance con clientes potenciales. Están ubicados en Estado de México y Ciudad de México: Tlalnepantla, Coacalco, Buenavista, Las Américas, Plaza Oriente , Tepic y Toluca.

*Nota: se consideran referidos, espectaculares, ferias y exposiciones, medios impresos, señalizaciones, campañas corporativas, como otros canales de venta.



Fuentes de Tizayuca II, Hidalgo. Segmento: Tipo Medio



Principales resultados de la División de Centros Comerciales*

Este año experimentamos un periodo de recuperación significativo en donde superamos los niveles de afluencia previos a la pandemia por COVID-19. Registramos un total de 29 millones de personas, 9.4% más que en 2022. Este incremento se vio reflejado en los ingresos percibidos los cuales alcanzaron los \$430.6 millones de pesos, un 8% de aumento.

La tasa de ocupación fue del 95%, superando el 92% del año anterior.

El Ingreso Neto Operativo fue de \$302.5 millones de pesos (4% sobre lo presupuestado), **11% más que el año anterior.**

Por su parte el EBITDA finalizó un 5% arriba del presupuesto, con un total de \$286.1 millones de pesos, 12% más que en el 2022. A su vez, los gastos operativos disminuyeron un 6%.

Debido al crecimiento demográfico y la buena aceptación entre los visitantes, las instalaciones de Centro Las Américas, Centro San Miguel y Plaza Centella han tenido ampliaciones a lo largo de los años.

Finalmente, estamos explorando oportunidades para gestionar nuestros impactos ambientales en temas de energía, agua y residuos, en parte en colaboración con nuestros clientes.

Estos resultados corresponden a los centros comerciales propiedad de ARA al 100% consolidados en nuestros estados financieros como: Centro San Miguel, Plaza Centella, Centro San Buenaventura y Plaza Carey, unicentros y minicentros. Asimismo el 50% del Centro Las Américas y Paseo Ventura, conforme a la participación que mantenemos.

Datos operativos de la División de Centros Comerciales SASB IF-RE-000.A, IF-RE-000.B, IF-RE-000.D

Área neta arrendable por activo		
	2022	2023
	m²	m²
Centro San Miguel	38,890	38,891
Centro Las Américas	81,917	82,010
Centro San Buenaventura	11,474	11,474
Plaza Carey	20,917	20,917
Plaza Centella	18,349	18,349
Paseo Ventura	26,051	26,100
Operadora de Unicentros	7,477	7,578

Ratio de ocupación total		
	2022	2023
	92%	95%

03

Gobierno Corporativo

GRI 2-9, 2-10, 2-11, 2-15, 2-16, 2-19, 2-20

Nuestra estructura de gobierno corporativo está **cimentada en las mejores prácticas** de referencia establecidas por la Ley del Mercado de Valores en México.

Punta Mar Diamante, Guerrero. Segmento: Tipo Medio



Con base en ello, garantizamos el cumplimiento de nuestros objetivos estratégicos de negocio. Desde 1996 cotizamos como empresa pública en la Bolsa Mexicana de Valores.

La Asamblea General de Accionistas representa el máximo órgano de gobierno de la compañía. Entre sus funciones se encuentran la de designar o ratificar a los miembros del Consejo de Administración¹, los comités de gobierno y de aprobar los diferentes informes de la organización.

Por su parte, el Consejo de Administración tiene como responsabilidad la supervisión de la estrategia de negocio, así como de gestionar y mitigar los posibles riesgos relacionados. También, puede ratificar o destituir al Director General o miembros del equipo directivo. Se conforma por trece miembros, de los cuales el 69% son independientes.

Respecto a las sesiones, los consejeros se reúnen una vez cada trimestre. Para una correcta toma de decisiones, cada aspecto a revisar es previamente comunicado.

¹ Los accionistas o grupo de accionistas que ostenten por lo menos el 10% del capital social de la compañía tienen derecho a nombrar a un miembro del Consejo de Administración, así como su respectivo suplente.

Durante el año, el Consejo de Administración celebró 4 sesiones ordinarias, con **un promedio de asistencia de 85%, requiriéndose la asistencia de su mayoría para su reconocimiento legal.**



Asimismo, reciben una remuneración fija por su asistencia equivalente a una moneda denominada Centenario, misma que fue aprobada en la Asamblea General de Accionistas celebrada el 20 de abril de 2023.

Sobre los periodos de mandato, éstos son anuales, con opción a reelección sin límite de renovaciones. La elección de cada miembro se hace con base en los Estatutos Sociales de la compañía. En el caso de los consejeros independientes, se toman en cuenta los requerimientos de la Ley del Mercado de Valores, a fin de evitar conflictos de interés.

Cabe señalar que el Presidente del Consejo de Administración ocupa al mismo tiempo la Dirección General de la División Inmobiliaria y el Vicepresidente Luis Felipe Ahumada Russek la Dirección General de la División de Centros Comerciales. De igual forma, el Director General Adjunto de Operaciones ostenta un puesto en el consejo.

Sobre la participación accionaria del director de la División Inmobiliaria y de la División de Centros Comerciales, corresponde al 52.9% del capital social total. Al cierre de 2023, no tenemos conocimiento de algún otro accionista o grupo de accionistas con el 10% de participación.

A continuación, presentamos la composición del Consejo de Administración al cierre del 2023. El promedio de antigüedad general para este mismo periodo es de **15 años**.

Miembros del Consejo e Administración	Posición	Antigüedad en el consejo	Experiencia	Otros consejos en los que participa	Comité de Auditoría	Comité de Prácticas Societarias
Germán Ahumada Russek <i>Presidente del Consejo de Administración y Director General de la División Inmobiliaria en Consorcio ARA</i>	Consejero Patrimonial y Relacionado	35	Bienes raíces	1 Consejo Consultivo Metropolitano de Grupo Financiero Banamex	Invitado	Invitado
Luis Felipe Ahumada Russek <i>Vicepresidente del Consejo de Administración y Director General de la División de Centros Comerciales en Consorcio ARA</i>	Consejero Patrimonial y Relacionado	35	Bienes raíces		Invitado	Invitado
Germán Ahumada Alduncin <i>Vicepresidente del Consejo de Administración en Consorcio ARA y Co-presidente de Artha Capital</i>	Consejero Relacionado	20	Bienes raíces	1 BBVA Bancomer		
Pedro Alonso Angulo <i>Consultor de negocios</i>	Consejero Independiente	20	Sector financiero	4 CI Banco, CI Casa de Bolsa, CI Fondos y Finanzamadrid México		x
Luis Ramón Carazo Preciado † <i>Académico</i>	Consejero Independiente	19	Servicios de consultoría			x
Roberto Danel Díaz <i>Socio director de Control de Gestión de Negocios, S.C.</i>	Consejero Independiente	20	Sector financiero	1 Herdez	x	x (Presidente)
Raúl Fernando Robledo Tovi <i>Socio Director de Nomisma Consultores</i>	Consejero Independiente	10	Sector financiero			x
Ricardo Paullada Nevárez <i>Socio de consultoría fiscal en Chevez Ruiz Zamarripa</i>	Consejero Independiente	10	Servicios de consultoría	1 Inditex en México	x	x
Miguel Guillermo Lozano Pardinas <i>Director General Adjunto de Operaciones en Consorcio ARA</i>	Consejero Relacionado	7	Bienes raíces		Invitado	Invitado
Salvi Rafael Folch Viadero <i>Director General de Grupo Jumex</i>	Consejero Independiente	7	Telecomunicaciones			
Sylvia Meljem Enríquez de Rivera <i>Académica</i>	Consejero Independiente	5	Servicios de consultoría			
Pedro Manuel Zorrilla Velasco <i>Consultor de negocios</i>	Consejero Independiente	4	Servicios de consultoría			
Patricio Bustamante Martínez <i>Director de Auditoría Interna en Grupo Financiero Monex</i>	Consejero Independiente	2	Sector financiero		x (Presidente)	

Para mayor información sobre la experiencia de los miembros del Consejo de Administración, [consulta aquí](#)



² El Consejo de Administración cuenta con cinco consejeros suplentes, dos de ellos relacionados: Alicia Enríquez Pimentel y Guillermo Alberto Riveroll López. Los otros tres consejeros son independientes: María Cristina Hernández Trejo, Eugenio Riveroll Picazo y José Roberto Flores Athie.



Sobre los comités de gobierno

El Consejo de Administración cuenta con el apoyo de dos comités de gobierno integrados en su totalidad por consejeros independientes. Las sesiones celebradas por ambos órganos cuentan con la asistencia de la alta dirección.

Comité de Auditoría: Tiene como principal función la de supervisar el sistema de control interno, evaluar el desempeño de auditores externos, así como discutir los estados financieros de la compañía y emitir recomendaciones para su aprobación. Por otro lado, es encargado de informar al Consejo cualquier tipo de irregularidad en la organización. Recibe y analiza comentarios de accionistas, consejeros y miembros del equipo directivo.

Comité de Prácticas Societarias: Tiene las siguientes funciones: opinar sobre las políticas y lineamientos de operaciones con partes relacionadas, evaluar y recomendar el plan de compensación para el equipo directivo y otros altos funcionarios.

Paraíso Country Club, Morelos. Segmento: Residencial



Sobre los comités auxiliares

Disponemos de un Comité de Planeación responsable de dar seguimiento y evaluar la rentabilidad de los proyectos.

Comité	Participantes
Comité de Planeación	> Director General
	> Director General Adjunto de Operaciones
	> Directora General Adjunta de Administración y Finanzas
	> Gerente de Control Presupuestal Comercial
	> Gerente de Proformas
	> Subdirector de Presupuesto y Proformas
	> Subdirector de Diseño Urbano
	> Subdirector de Ingeniería
	> Gerente de Prototipos
	> Subdirector de Calidad y Control Presupuestal
	> Gerente de Equipamiento Urbano



Sobre el equipo directivo

Contamos con un equipo directivo altamente especializado en el sector de la construcción y bienes raíces. A continuación, presentamos a los principales directores corporativos y su experiencia.

Privada las Flores, Quintana Roo. Segmento: Tipo Medio



Nombre	Puesto	Antigüedad (años)	Experiencia
Germán Ahumada Russek	Director General División Inmobiliaria	47	Es Presidente del Consejo de Administración y Director General de la Compañía, así como uno de los socios fundadores en 1977. El Ingeniero recibió en 2007 el reconocimiento El Hombre de la Casa, por su visión, experiencia, y aportación que han contribuido decididamente al desarrollo del sector vivienda en México. El Ingeniero Ahumada es miembro del Consejo Consultivo Metropolitano de Grupo Financiero Banamex. Cuenta con un título en Ingeniería por la UIA y cursó estudios en Saint John’s University en Minnesota.
Luis Felipe Ahumada Russek	Director General División Centros Comerciales	47	Es Director General de la División Centros Comerciales de la Compañía, además de Vicepresidente del Consejo de administración y uno de los socios fundadores de la misma en 1977. Fue miembro del Consejo Metropolitano del Grupo Financiero Serfin y consejero de Grupo Financiero Invermexico, Grupo Financiero BancracerBanoro, y Servicios Financieros Quádrum.
Miguel Guillermo Lozano Pardinas	Director General Adjunto de Operaciones	16	Ingeniero Civil por la UNAM. Cuenta con una sólida trayectoria en el sector. Previamente, se desempeñó como Director General Adjunto; Director de Operaciones; y Director Corporativo de Construcción en el Consorcio. Cuenta con antecedentes como Director de Construcción en empresas como Grupo Metropolitano DeMet, Grupo BAIA y Grupo Elefante.
Alicia Enriquez Pimentel	Directora General Adjunta de Administración y Finanzas	21	Licenciada en Contaduría por la UNAM. Maestría en Administración de Empresas por el ITESM. Alicia cuenta con una sólida carrera en la compañía. En 2017 fue nombrada Directora de Finanzas y Relación con Inversionistas, etapa en donde lideró en la primera emisión de certificados bursátiles, por \$1,350 millones de pesos. Desde 2021 es Directora General Adjunta de Administración y Finanzas, etapa en donde se han emitido certificados bursátiles sustentables.
Rodolfo Trujillo Mondragón	Director Jurídico	17	Licenciado en Derecho por la Universidad Autónoma Metropolitana. Ingresó a la empresa en el año de 2006 como Subdirector Jurídico de Reserva Territorial. Cuenta con una serie de diplomados y especializaciones en materias como: Amparo, Derecho Laboral, Derecho Empresarial, Derecho Civil, Derecho Mercantil y Corporativo.
Silvia Chew Bolaños	Directora de Administración	37	Licenciada en Contaduría por la Universidad Autónoma de Hidalgo. Desempeñó el cargo de Contadora en Consorcio ARA hasta julio de 2017, actualmente es Directora de Administración.
Raúl Parra Sánchez	Director de Auditoría Interna	2	Contador Público por el ITESM. Cuenta con amplia experiencia en el sector. Ocupó cargos como Subdirector de Auditoría Interna en Grupo GICSA, y en CEMEX como Líder del Grupo de Control Interno para el proyecto Cemex Way.

04 Gestión de riesgos

En ARA estamos atentos a los diferentes tipos de riesgos inherentes a nuestras operaciones.

Llevamos un seguimiento continuo en su identificación y mitigación.

Arona Residencial, Estado de México. Segmento: Residencial

GRI 2-12, 2-13

El objetivo es diseñar las políticas y procesos necesarios en cada una de las áreas, así como evaluar su desempeño y encontrar áreas de oportunidad. Asimismo, identificar y prevenir posibles riesgos operativos. Utilizamos la metodología que ofrece el marco de referencia COSO ERM.

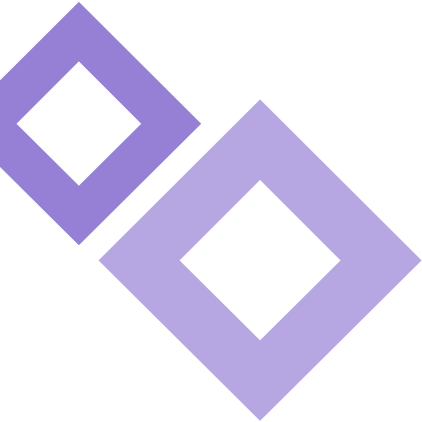
Por otro lado, de manera anual llevamos a cabo un análisis de riesgos estratégicos, ejercicio que es liderado por la Alta Dirección.

Los resultados del análisis son presentados al Comité de Auditoría, **órgano que, a su vez, comunica al Consejo de Administración.**

A continuación, presentamos los riesgos estratégicos de negocio más significativos.



Riesgo	Descripción	Detalle de gestión
Financieros		
Disponibilidad de créditos hipotecarios/ cambios en las tasas de interés	Dependemos en gran medida del financiamiento hipotecario otorgado por Infonavit y Fovissste, principalmente para los segmentos de Interés Social y Tipo Medio. El acceso a estos créditos para la vivienda depende enteramente de la situación económica del país, así como de las políticas de vivienda en el gobierno en turno, por lo que una reducción o limitación, incluso un cambio en las tasas de interés afectaría directamente los resultados económicos de la empresa.	El presupuesto a la vivienda depende totalmente de las decisiones y políticas que el gobierno en turno implemente; sin embargo, llevamos estrecha relación con las Organismos Nacionales de Vivienda más importantes en el país, así como con cámaras gremiales tales como la CANADEVI. De esta manera, nos mantenemos constantemente informados de las decisiones políticas y económicas. Asimismo, diversificamos nuestras opciones de financiamiento, tenemos una sólida relación tanto con organizaciones como Infonavit, Fovissste y el sector de la banca.
Manejo de deuda y liquidez	Capacidad de la empresa en asegurar la generación de flujo libre de efectivo, así como cubrir gastos de la operación, al mismo tiempo que se mantienen niveles de deuda aceptables.	Vigilamos continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales. Asimismo, disponemos de diferentes opciones de factoraje, así como líneas de crédito para capital de trabajo. De igual manera, mantenemos niveles de deuda saludables, tanto en la deuda bancaria, como en los certificados bursátiles emitidos.



Riesgo	Descripción	Detalle de gestión
Estratégicos		
Continuidad del negocio	Es posible que los precios de los terrenos que la empresa adquiera incrementen, con ello un aumento en los costos de operación. De igual forma, la ejecución de los planes maestros para la materialización de las viviendas depende en gran medida de factores externos, tales como permisos, licencias, entre otros.	A través del Comité de Planeación y en coordinación con áreas clave, establecemos procesos con el objetivo de eficientizar los tiempos y condiciones que requieren nuestros desarrollos inmobiliarios.
Dependencia de un solo segmento de negocio	La mayor parte de los ingresos en ARA provienen de la División Inmobiliaria, por lo que existe un riesgo significativo al depender de este negocio.	Además del negocio habitacional, contamos con la división de Centros Comerciales en donde operamos y somos propietarios de seis centros comerciales, dos de ellos con una participación del 50%.
Competencia local	El aumento en la competencia, o la incapacidad para adaptarse a las actuales o nuevas tendencias en la industria nacional de la vivienda y el desarrollo inmobiliario, podrían afectar en forma negativa su posición en el mercado y sus actividades.	En ARA ofrecemos una amplia gama de opciones para la adquisición de una vivienda, así como diferentes tipos de financiamiento. A su vez, mantenemos un enfoque de atención al cliente de la más alta calidad, desde el primer acercamiento, entrega, hasta el servicio post-venta.
Operativos		
Aumento en costos de suministros y escasez de personal de obra	Existe la posibilidad de que materiales para la construcción como el cemento o el acero aumenten de precio. Por otro lado, el acceso continuo a personal de obra puede verse limitado debido a la falta de mano de obra.	En ARA garantizamos el suministro de materiales a través de contratos de abastecimiento con proveedores estratégicos, los cuales incluyen precios preferenciales. Al mismo tiempo, disponemos de 14 plantas de concreto premezclado en la División de Concreto, Maquinaria y Cimbra (COMACI), lo cual nos permite contar con suministros en tiempo y forma. Para el personal de obra, ARA implementa planes de capacitación técnica continuos, así como condiciones laborales acordes al mercado.



Riesgo	Descripción	Detalle de gestión
Operativos		
Riesgos físicos ante desastres naturales	Es posible que tanto la División Inmobiliaria como la de Centros Comerciales puedan verse afectadas por eventos naturales tales como huracanes, inundaciones, sismos e incluso sequías.	Somos conscientes de los impactos del cambio climático en nuestras operaciones. Contamos con altos estándares de calidad en nuestros procesos de construcción, lo cual ayuda a mitigar posibles impactos físicos derivados de desastres naturales. Asimismo, a raíz de nuestro primer análisis de materialidad, hemos identificado aspectos ambientales en los cuales tenemos impactos, pero que también podrían afectarnos. En ese sentido, continuaremos avanzando en nuestra estrategia de sostenibilidad, así como mejorar nuestra gestión en este tipo de riesgos.
Regulatorios		
Incumplimiento legal	La industria nacional de la vivienda está sujeta a una extensa regulación en materia de construcción y uso de suelo por parte de diversas autoridades federales, estatales y municipales. Cualquier cambio en la regulación existente, incluyendo aspectos ambientales, podría comprometer tanto la adquisición de terrenos, como las operaciones para la construcción.	Contamos con una División Jurídica y un departamento de legalización encargados de mantener cumplimiento y monitorear las diferentes regulaciones aplicables a nivel federal, estatal y municipal desde la adquisición de terrenos, hasta que se concluye un desarrollo.

Paseos de Zazil, Quintana Roo. Segmento: Interés Social



05

Estrategia ASG

En 2023 concluimos un análisis de materialidad con la participación de nuestros grupos de interés, con el objetivo de **establecer las prioridades estratégicas** en temas ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ASG).

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

GRI 3-1, 3-2

Gestionamos de manera estratégica los aspectos más relevantes para ARA y nos guiamos por nuestros valores éticos. Estos se ven reflejados en la estrategia y el modelo de sostenibilidad, en el que el esfuerzo de nuestras áreas de trabajo se refleja en el avance de este.

Durante el 2023, implementamos distintas iniciativas en la estrategia de sostenibilidad, integrando acciones que se gestionan de manera continua para fortalecernos en temas ASG. Asimismo, buscamos ser transparentes con la información y objetivos resultantes de ella.

A continuación, presentamos el modelo de sostenibilidad el cual está compuesto por cinco focos:

1 Ética y cultura de transparencia

2 Nuestro talento

3 Desarrollo comunitario

4 Calidad en construcción y servicios

5 Compromiso con el medio ambiente



Cada uno de los focos se integra por líneas de acción e iniciativas que **contribuyen a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) específicos.**



Modelo de Sostenibilidad



GRUPOS DE INTERÉS

Inversionistas
Accionistas
Colaboradores
Proveedores
Contratistas
Autoridades
Comunidades
Clientes

PILARES

- Gobernanza
- Social
- Ambiental

FOCOS

LÍNEAS DE ACCIÓN



- 1.1 Ética y transparencia
- 1.2 Gobierno corporativo
- 1.3. Cadena de suministro responsable



- 2.1 Desarrollo de colaboradores (incluye contratistas)
- 2.2 Salud y seguridad laboral
- 2.3 Diversidad, inclusión y equidad



- 3.1 Cultura de buen vecino
- 3.2 Inversión social



- 4.1 Diseño sostenible (innovación e incorporación de ecotecnias)
- 4.2 Conectividad y accesos
- 4.3 Calidad de la vivienda (capacidad de resiliencia)
- 4.4 Servicio y atención al cliente (centros comerciales y viviendas)



- 5.1 Cambio climático (mitigación de emisiones y conservación de ecosistemas)
- 5.2 Circularidad de materiales y recursos
- 5.3 Conciencia ambiental



FOCO	OBJETIVOS POR FOCO	TEMAS MATERIALES POR FOCO
1 ÉTICA Y CULTURA DE TRANSPARENCIA	Asegurar el resguardo del patrimonio de ARA y la confianza de los grupos de interés, promoviendo prácticas éticas, una cultura de cumplimiento y medidas para la protección de datos . Fortalecer la toma de decisiones internas y la incorporación de criterios ASG.	➤ Ética y transparencia ➤ Desempeño económico ➤ Gobierno corporativo ➤ Cumplimiento regulatorio
2 NUESTRO TALENTO	Desarrollar al talento interno y externo, para fomentar un equipo capacitado y comprometido con ARA. Además de garantizar su seguridad y salud en toda actividad desempeñada.	➤ Clima laboral ➤ Salud y seguridad de colaboradores
3 DESARROLLO COMUNITARIO	Contribuir al desarrollo social y comunitario en donde tenemos presencia por medio de nuestras operaciones, fortalecer el diálogo y contribuir a través de iniciativas de inversión social.	➤ Relación e impacto con la comunidad ➤ Integración y regeneración social
4 CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN Y SERVICIOS	Desarrollar viviendas y centros comerciales, además de otorgar servicios de calidad. Brindar al cliente final seguridad y satisfacción con el desarrollo, fomentando innovaciones y criterios de sostenibilidad en la construcción.	➤ Infraestructura segura ➤ Satisfacción del cliente final ➤ Resiliencia y calidad de la vivienda ➤ Innovación y tecnología ➤ Conectividad ➤ Prácticas de venta ➤ Diseño de vivienda sostenible
5 COMPROMISO CON EL MEDIO AMBIENTE	Contribuir al resguardo del medio ambiente y fomentar prácticas ecoeficientes que ayuden a mitigar el impacto a la atmósfera y ecosistemas .	➤ Ecoeficiencia operacional ➤ Circularidad y reciclaje de residuos ➤ Gestión de emisiones ➤ Uso de suelo e impacto ecológico

¹ En el Anexo 1.1 detallamos los grupos de interés prioritarios; en el Anexo 1.2 describe nuestro proceso de materialidad y en el Anexo 1.3, de la contribución específica que se tiene para con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

51 Ética y cultura de transparencia

La ética y la transparencia son valores fundamentales que **guían nuestras acciones** y relaciones en todos los niveles de la organización.

Kuyaan Residencial, Quintana Roo. Segmento: Residencial



Ética y transparencia

GRI 2-23, 2-24, 206-1, 2-27; SASB IF-HB-160a.3

Creemos en la importancia de mantener la integridad y la honestidad en todo lo que hacemos. Por eso, hemos establecido un Código de Ética que define los principios de integridad y transparencia que deben regir nuestras interacciones con todos nuestros grupos de interés, incluyendo consejeros, accionistas, directivos, colaboradores, proveedores y clientes.

Nuestro compromiso se extiende más allá de nuestras fronteras organizacionales, llegando a nuestros proveedores y contratistas. Implementamos iniciativas en donde comunicamos el Código de Ética, y al ingresar a la empresa, cada nuevo colaborador firma el código de ética como muestra de su compromiso con nuestros valores.

De igual manera, en apoyo de un tercero independiente, implementamos programas de capacitación sobre el uso de la Línea Ética de denuncia dirigidos a las diferentes categorías laborales en la organización, desde personal operativo, hasta posiciones directivas. Adicionalmente, desde el área de Auditoría Interna capacitamos sobre el propio Código de Conducta y sus contenidos.

Consulta **El Código de Conducta y Ética**,
da clic aquí



Hemos establecido un Código de Ética que define los principios de integridad y transparencia **que deben regir nuestras interacciones con todos nuestros grupos de interés.**



Identificación de riesgos

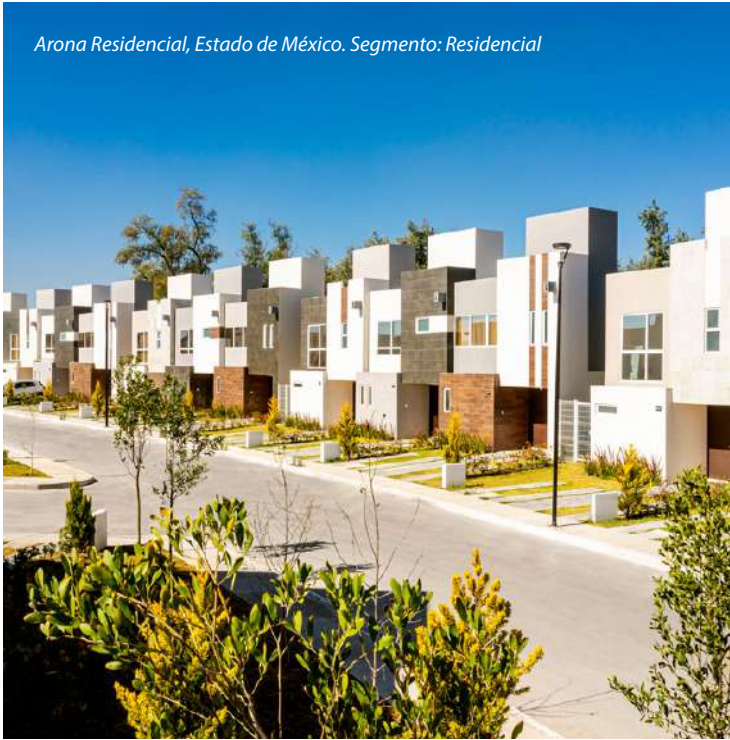
en corrupción y conflicto de interés

GRI 205-1

Disponemos de un proceso para la identificación de posibles riesgos de corrupción, el cual cubre el 100% de las diferentes áreas en ARA.

En primer lugar y con base en los estados financieros de la empresa, se analiza el origen de los gastos operativos más representativos por área. Posteriormente, llevamos a cabo entrevistas al personal. De esta manera, comprendemos los procesos de compra de los bienes, desde su requisición hasta su recepción.

Adicionalmente, tenemos acercamientos con personal directivo en áreas clave como Compras, Construcción y Presupuestos. Existen también procesos orientados a verificar los pagos a proveedores, a través de la documentación de las facturas emitidas, CFDI, entre otros tipos de documentos.

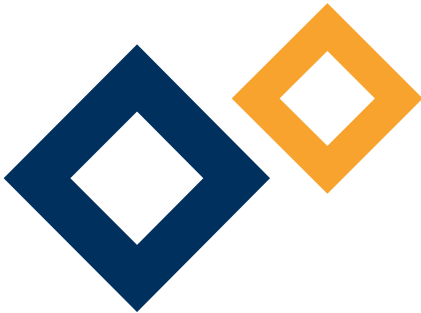


Contamos con los mecanismos para **identificar y prevenir** posibles conflictos de interés.

Por otro lado, diseñamos un cuestionario para evaluar diferentes aspectos relacionados con los potenciales conflictos de interés y cualquier otra situación que pueda comprometer la imparcialidad y la integridad en el desempeño laboral.

Consiste en la realización anual de un declaratoria de conflicto de interés por parte de todos los colaboradores. A través de este proceso, buscamos identificar posibles riesgos potenciales, materiales o aparentes que puedan surgir en el ejercicio de las funciones laborales.

En caso de detectarse alguna eventualidad, se implementan acciones correctivas o preventivas según corresponda, con el fin de garantizar la transparencia y la imparcialidad en todas las actividades realizadas en el ámbito laboral.



Línea de ética

GRI 2-25, 2-26

Para garantizar el cumplimiento de nuestros principios éticos, hemos establecido una línea de denuncia accesible y confiable, misma que es gestionada por un tercero independiente. A través de un sitio web, los colaboradores y otras partes interesadas pueden presentar denuncias de manera anónima y confidencial, utilizando un servidor de un tercero para asegurar la imparcialidad y la integridad del proceso. Todas las denuncias reciben un folio único y son registradas en una base de datos, donde son evaluadas y diligenciadas de acuerdo con nuestro código de ética y los protocolos establecidos.



Contacto de denuncia

- Interior de la República: 800 461 0515
- eticaara@kpmg.com.mx
- Sitio Web (de clic aquí)



Las resoluciones abarcan una variedad de acciones, desde llamadas de atención hasta la separación definitiva de Consorcio ARA o término de la relación comercial en el caso de proveedores o contratistas. Es importante destacar que todas las denuncias fueron comunicadas al Consejo de Administración a través del Comité de Prácticas Societarias, quien a su vez es retroalimentado por las áreas correspondientes.

Finalmente, respecto al cumplimiento regulatorio, en 2023 no se recibieron infracciones significativas por nuestras operaciones, ni relativas a los impactos medioambientales, así como por prácticas antimonopólicas.

En Consorcio ARA, estamos comprometidos en mantener una cultura de ética y transparencia en todas nuestras operaciones y relaciones, **y a tomar medidas firmes para prevenir y abordar cualquier caso de corrupción, discriminación o malas prácticas.**

Para consultar el número de denuncias recibidas, consultar el Anexo 1.5 Principales Indicadores ASG.





Cascadas Cocoyoc, Morelos. Segmento: Residencial

5.2

Cadena de suministro responsable

En Consorcio ARA, entendemos que una **cadena de suministro responsable** es esencial para garantizar la eficiencia operativa y los resultados financieros sólidos que logramos año tras año.

GRI 2-6

El proceso de compra requiere un análisis cuidadoso de los materiales con base en la normativa. Evaluamos la seguridad del material y buscamos implementar aspectos ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) en la selección de los proveedores. Tenemos una buena relación con importantes empresas en el sector, que además son líderes en sus prácticas en sostenibilidad, tales como CEMEX y HOLCIM, por mencionar algunos.

Nuestra División de Concreto, Maquinaria y Cimbra (COMACI) desempeña un papel fundamental en la ejecución de nuestros proyectos de vivienda al producir y transportar el concreto premezclado necesario, así como al proveer la maquinaria y equipo requeridos para la construcción.

En el año 2023, COMACI continuó operando 14 plantas de concreto premezclado estratégicamente ubicadas cerca de nuestros desarrollos habitacionales en proceso. Esto nos permitió cumplir con nuestra misión de optimizar costos, calidad y tiempos de entrega, además de contribuir a la reducción de nuestro impacto ambiental al disminuir las emisiones de CO2 asociadas al transporte de concreto.

En los últimos 27 años, COMACI ha producido cerca de 11.2 millones de metros cúbicos de concreto premezclado.





La función de nuestra área de Compras en la cadena de suministro de Consorcio ARA es fundamental para garantizar la adquisición oportuna y eficiente de los materiales necesarios para la ejecución de nuestros proyectos de vivienda. Bajo la Dirección General Adjunta de Operaciones, el equipo de Compras se encarga de adquirir la maquinaria solicitada en buena medida por COMACI.

En 2023, enfrentamos diversos desafíos, como la preocupación por posibles dificultades en la comercialización de materias primas debido

a conflictos internacionales; sin embargo, logramos mantener un abasto adecuado.

Uno de los retos más destacados que enfrentamos es asegurar la disponibilidad y calidad de los materiales. Esta tarea implica llevar a cabo una selección de proveedores, fundamentada en la normativa vigente y la evaluación exhaustiva de los aspectos relacionados con la calidad y seguridad.

La gestión eficiente de nuestros proveedores y la importancia de nuestras alianzas comerciales **garantizan la calidad y disponibilidad de los materiales para nuestras operaciones.**

53 Impulso al talento

GRI 401-2, 403-6

Reconocemos que nuestros colaboradores son **el activo más valioso de nuestra empresa.** Su compromiso, integridad y pasión por su trabajo son los pilares que sustentan nuestro éxito y crecimiento continuo.

Zafiro Residencial, Nayarit. Segmento: Tipo Medio

Nuestros colaboradores

Por esta razón, nos esforzamos por ofrecer condiciones laborales competitivas y programas de atracción, retención, evaluación, capacitación y desarrollo que les permitan alcanzar su máximo potencial y contribuir de manera significativa a nuestros objetivos empresariales.

Al cierre de 2023,
nuestra plantilla está
compuesta por 2,609
colaboradores.



Nuestro equipo de trabajo recibe sueldos que, en promedio, son casi dos veces el salario mínimo general mensual. Además de los salarios competitivos, la empresa ofrece beneficios que destacan por su apoyo al bienestar de su personal, incluyendo:

- Compensación equivalente de hasta treinta días de aguinaldo.
- Fondo de ahorro, limitado al 13% de lo establecido por ley y cubriendo cualquier excedente.
- Bonos basados en el rendimiento laboral.
- Cobertura de seguro de vida.
- Seguro de gastos médicos mayores para personal administrativo.
- Convenio con restaurantes cercanos y acceso a un subsidio para comida.
- Transporte de personal con opciones de cuatro rutas diferentes.
- Convenios empresariales que ofrecen descuentos exclusivos para el personal.
- Descuento de hasta 10% a colaboradores en la adquisición de una vivienda.

Nos esforzamos por asegurar que nuestros colaboradores no solo reciban una remuneración justa, **sino también una variedad de beneficios que promuevan su bienestar y satisfacción laboral.**

La satisfacción de nuestra plantilla es una prioridad y para evaluarla implementamos diversas estrategias. A través del área de Cultura de Bienestar, ahora conocida como Cultura Wellness, promovemos un equilibrio entre el trabajo y la vida personal mediante iniciativas centradas en la salud física, emocional y financiera de nuestros colaboradores. Además, realizamos encuestas de satisfacción laboral y bienestar, y cumplimos con la NOM 035 para garantizar un ambiente laboral seguro y saludable.

Por otro lado, reconocemos la libertad de asociación que tiene cada una de las personas. Mantenemos relaciones basadas en la comunicación y respeto con los colaboradores bajo contratos colectivos de trabajo.

Mirando hacia el futuro, nuestros principales objetivos para 2024 incluyen la estructuración y alineación de todas nuestras políticas y normas internas, la atención de áreas de mejora identificadas y la continua búsqueda de iniciativas que promuevan el crecimiento profesional y la satisfacción laboral de nuestros colaboradores. En Consorcio ARA, estamos comprometidos a seguir impulsando el talento de nuestra empresa y a crear un ambiente donde todos puedan prosperar y alcanzar su máximo potencial.



Diversidad, inclusión y equidad

GRI 405-2

Reconocemos y valoramos la importancia de la diversidad y la igualdad de oportunidades en nuestro entorno laboral. Creemos firmemente que la diversidad en todas sus formas ya sea en términos de género, etnia, edad, orientación sexual, habilidades, antecedentes culturales o experiencias, enriquece nuestra organización y nos impulsa hacia el éxito.

Fomentar un ambiente inclusivo y equitativo es fundamental para promover la innovación, la creatividad y la colaboración entre nuestros equipos, por ello, estamos comprometidos con la equidad de género y la inclusión en todos los niveles de la organización. Hemos implementado políticas y prácticas inclusivas que garantizan oportunidades iguales para todos y todas.

En el 2023, aproximadamente el 34% de todas las posiciones directivas y de gerencia en Consorcio ARA fueron ocupadas por mujeres.

Seguimos avanzando con PostulARA, una iniciativa diseñada para fomentar el talento interno y facilitar nuevas oportunidades de crecimiento y desarrollo dentro de ARA. A través de este programa, evaluamos las habilidades, conocimientos técnicos y la cultura de nuestros colaboradores para identificar su potencial y promover su crecimiento profesional.



Estamos comprometidos a seguir avanzando en este camino y a trabajar juntos para crear **un lugar de trabajo donde todos nuestros colaboradores se sientan valorados, respetados y empoderados para alcanzar su máximo potencial.**



Desarrollo de colaboradores

GRI 404-2

Este año implementamos a nivel nacional el programa Desarrollando Talento. Se divide en varias etapas y tiene como objetivo identificar a colaboradores con potencial para asumir posiciones de mayor responsabilidad dentro de la empresa. A través de un proceso detallado, que abarca desde la identificación de necesidades hasta la definición de planes de formación y desarrollo personalizado, buscamos proporcionar a nuestros colaboradores las herramientas y el apoyo necesario para impulsar su crecimiento profesional y su carrera dentro de Consorcio ARA.



Buscamos cultivar un ambiente que fomente la excelencia y el crecimiento continuo en cada uno de nuestros colaboradores.



En este sentido, hemos creado nuevos planes de capacitación para diversas áreas, llegando a más colaboradores, brindando herramientas necesarias para alcanzar sus objetivos, tal como el programa Onboarding Comercial dirigido a la fuerza de ventas y el programa de Certificación Infonavit ECO903.02 dirigido al equipo comercial. Estos logros reflejan nuestro compromiso con la excelencia y la mejora continua en todos los aspectos de nuestro negocio.

De manera paralela, implementamos evaluaciones de desempeño anuales basadas en objetivos. Consideramos los indicadores que se tienen en ARA y a través de la metodología de “Balanced Score Card”, cada Dirección define sus propias metas alineadas a las de la Empresa.

En 2023, invertimos alrededor de 1,200 pesos por colaborador en nuestra oferta formativa.



Salud y seguridad laboral

GRI 403-1, 403-2, 403-3, 403-5, 403-7, 403-8

En Consorcio ARA, la salud y seguridad de nuestros colaboradores son prioritarias. Dado que, por la naturaleza del negocio, enfrentamos trabajos de alto riesgo es crucial implementar medidas de seguridad rigurosas, mismas que abarcan al 100% del personal que es contratado directamente por nosotros, como personal contratista.

Asimismo, dentro de nuestra Cultura Wellness, contamos con actividades para fomentar la salud de nuestros colaboradores como:

- Servicio médico en sitio
- Campañas para la prevención de enfermedades
- Entrega de equipo de protección para los colaboradores que lo necesiten
- Webinars con doctores especialistas
- Programa de nutrición
- Línea de acompañamiento psicológico

En cada una de nuestras obras, nos aseguramos de cumplir con los requerimientos establecidos por protección civil. Esto incluye la provisión de un área segura equipada con botiquín de primeros auxilios y zona de hidratación, así como el suministro de equipo de seguridad específico para cada trabajador. Por ejemplo, en trabajos de altura, se exige el uso de arneses, cascos y chalecos de seguridad para minimizar riesgos y prevenir accidentes.

Seguiremos trabajando para mantener y mejorar los estándares de seguridad y salud, asegurando que cada colaborador se sienta protegido y respaldado.

Además, hemos establecido un sistema específico de protocolos de seguridad, respaldado por una empresa especializada en seguridad laboral. Esto garantiza que el acceso al sitio de trabajo se restrinja a aquellos que cuenten con el equipo necesario y hayan recibido la capacitación adecuada.

Para reforzar aún más nuestras medidas de seguridad, proporcionamos certificaciones en primeros auxilios a nuestro personal y colocamos letreros informativos sobre seguridad en áreas clave de nuestros desarrollos. Reconocemos que cada proyecto presenta sus propios desafíos y, por lo tanto, nos comprometemos a seguir estrictamente las normas y lineamientos específicos para garantizar un entorno laboral seguro para todos nuestros colaboradores.

Año tras año, fortalecemos nuestra capacitación en seguridad a través de la Brigada ARA, donde promovemos medidas de autoprotección y fomentamos la colaboración activa del personal en labores de prevención de riesgos laborales. Además, estamos comprometidos con una respuesta oportuna ante cualquier evento que pueda poner en riesgo la salud, seguridad o continuidad de nuestras operaciones.

5.4 Desarrollo comunitario

GRI 203-1, 203-2

Contamos con nuestro brazo social Fundación ARA, la cual se encarga de **generar impactos positivos** en las comunidades y ayudar a los segmentos más vulnerables.



Operation Smile AC

En conjunto con organizaciones de la sociedad civil, apoyamos proyectos en cuatro principales líneas de acción:

- 1 Salud
- 2 Educación
- 3 Construcción
- 4 Medio ambiente

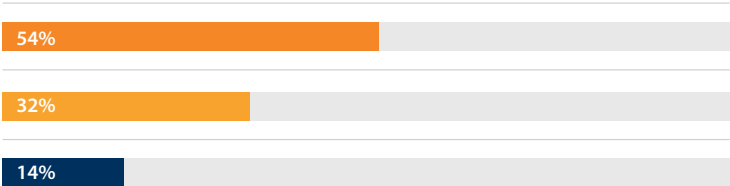


21
proyectos en
alianza con otras
organizaciones

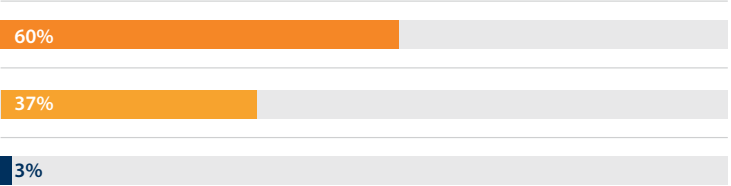
32,805
beneficiarios

+\$17
millones de pesos
en inversión social

Distribución de inversión social por acción 2023



Beneficiario por acción 2023



- > Inversión social (efectivo y especie)
- > Inversión Huracán Otis
- > Donaciones de materiales



Apac IAP

Para mayor información sobre las organizaciones apoyadas, consulta el **Informe Anual de Fundación ARA 2023.**



Para una mejor toma de decisiones, el Comité de Fundación ARA supervisa la gestión de los proyectos y evalúa la efectividad de éstos. Asimismo, vigila que las organizaciones apoyadas estén legalmente constituidas, a fin de evitar cualquier tipo de inconveniente.

Realizamos diferentes tipos de donaciones. A continuación, detallamos las aportaciones por cada una de estas categorías.

Tipo de donación	Descripción	Número de donaciones	Monto invertido MXN	Número de beneficiarios
Inversión social ¹	Donaciones de dinero en efectivo o en especie con base en los proyectos que las organizaciones sociales requieran (sujetos a valoración).	17	\$9,377,262	19,265
Inversión social Huracán Otis	Donación de suministros, bienes, alimentos o algún otro objeto.	4	\$2,508,735	912
De materiales	Donativos de artículos pertenecientes a ARA.	9	\$5,599,261	12,628

¹ Incluye donativos en especie.

Por otro lado, realizamos una jornada de voluntariado en el Santuario Milagros Caninos, además donamos algunos materiales. Esta organización se dedica al cuidado y rehabilitación de perros y gatos enfermos o lastimados.

5

Calidad, construcción y servicios

Nuestro compromiso con la sostenibilidad se refleja en cada etapa de nuestros desarrollos, tanto habitacional como comercial.

Izamal Residencial, Quintana Roo. Segmento: Residencial

Desde el diseño inicial hasta la finalización de cada proyecto, integramos criterios sostenibles para minimizar nuestro impacto ambiental y promover un entorno más saludable para nuestros habitantes y comunidades, en cumplimiento de la normativa federal, estatal y municipal.

La Florida II, Estado de México. Segmento: Tipo Medio



Conectividad y accesos

Entendemos la importancia de la conectividad y el acceso en la creación de comunidades prósperas. Desde el área de Diseño Urbano, nos aseguramos que nuestros desarrollos estén ubicados estratégicamente para facilitar el acceso a servicios y amenidades esenciales, como escuelas, centros de salud, áreas comerciales y recreativas. Además, en cada uno de nuestros desarrollos contamos con áreas verdes y comercios.

Asimismo, proveemos con servicios básicos de infraestructura a nuestras comunidades, tales como suministro de agua, drenaje, luz, entre otros. Como requerimiento en algunos estados y municipios, donamos parte de nuestras reservas territoriales con el objetivo de fomentar el desarrollo económico y social en la región.

Además, trabajamos en estrecha colaboración con las autoridades locales para mejorar la infraestructura vial y de transporte, garantizando así una conectividad eficiente y accesible para todos.

Debido a la emisión de dos bonos sustentables en octubre de 2021, una parte de los recursos se utilizaron para fomentar el bienestar social local. Construimos cinco escuelas dentro de tres de los trece desarrollos elegidos. Doce de ellos cuentan con dos rutas de transporte público y en uno, ARA está actualmente dando el servicio.

Nos aseguramos que nuestros desarrollos estén ubicados estratégicamente para facilitar el acceso a servicios y amenidades esenciales, como escuelas, centros de salud, áreas comerciales y recreativas.

Para más información sobre el uso de los bonos emitidos, consulta el **Anexo 1.5 Principales indicadores ASG** en este informe o bien, nuestro documento público.



Consulta nuestro **Reporte de los Bonos Sustentables ARA 21X y ARA 21-2X**, da click aquí





Calidad de la vivienda

La calidad es una piedra angular en todos nuestros proyectos. Implementamos rigurosos sistemas de control de calidad en cada etapa de la construcción para garantizar que nuestras viviendas cumplan con los más altos estándares.

Priorizamos el uso de materiales de la mejor calidad, duraderos y resistentes. Nuestros procesos de construcción utilizan tecnología de referencia en el sector.

La totalidad de nuestros proyectos se llevan a cabo bajo el sistema de modelación *BIM (Building Information Modeling)*, el cual permite visualizar en 3D los procesos de diseño, planeación, incluso para la evaluación de costos.

Asimismo, nos aseguramos de que todos los desarrollos cuenten con el mismo proceso constructivo. Los procesos son verificados por el área de Auditoría Interna y por la Unidad de Control de ARA.



Las diferentes áreas responsables de supervisar los avances de las obras cuentan con un indicador de calidad PEC (Primera Ejecución Correcta) que permite monitorear el desempeño de los diferentes tipos de contratistas en diferentes aspectos, mismos que comprenden la calidad de los materiales, tiempos de ejecución y conocimientos de la mano de obra. A su vez, damos cumplimiento a los requerimientos de calidad establecidos por el Infonavit.

En 2023, el Huracán Otis impactó la zona del estado de Guerrero, región en donde tenemos una presencia importante; sin embargo, los daños que tuvimos en los desarrollos no fueron significativos, principalmente fue en los almacenes, en ciertas áreas comunes cercanas al mar, y en algunas viviendas daños en la cancelería y vidrios rotos. Ante la gran magnitud del evento, es digno de reconocer la calidad de nuestros proyectos.

En 2024 buscaremos migrar a una mayor digitalización los procesos en obra.

Servicios y atención al cliente

En Consorcio ARA, ofrecemos un servicio personalizado a nuestros clientes. Nos esforzamos por entender sus necesidades y expectativas.

Desde el primer contacto con el cliente, damos orientación personalizada necesaria para lograr una decisión informada. Contamos con un equipo comercial que se encarga de prospectar y unificar los diferentes canales de comunicación para alcanzar a nuestros clientes potenciales. Una vez identificados a los prospectos, ofrecemos asesoramiento personalizado a través de nuestros asesores certificados en Infonavit, Fovissste y créditos bancarios. Trabajamos en estrecha colaboración con organizaciones y bancos para ofrecer capacitaciones y garantizar que nuestros clientes estén bien informados sobre las opciones de financiamiento disponibles.

Mantenemos estricto apego la normativa aplicable en términos de comunicación y publicidad, en especial la NOM-247-SE-2021 relacionada con las prácticas comerciales para inmuebles habitacionales.

Nuestro equipo se encarga de verificar que todas nuestras propiedades cumplan con los estándares de calidad establecidos, realizando pruebas eléctricas, hidráulicas y sanitarias para asegurarnos de que se cumpla con lo prometido en términos de reglamentos y características.

Una vez que se ha concretado la venta, nuestro compromiso con el cliente continúa. Nos encargamos de realizar un seguimiento postventa



para garantizar la satisfacción del cliente y resolver las garantías que se generen producto de posibles imperfecciones o vicios ocultos.

También llevamos a cabo un seguimiento en la cobranza, asegurándonos de que todas las documentaciones estén en orden y proyectando las escrituras para cumplirlas en tiempo y forma.

Uno de los indicadores de satisfacción del cliente que seguimos, es el que proporciona Infonavit, el cual a través de un cuestionario evalúa la experiencia de compra y calidad de la vivienda.

En los últimos años, hemos puesto especial atención en los canales digitales para fomentar una comunicación con el cliente. Destacan el Call Center y las redes sociales oficiales, en donde compartimos continuamente novedades de nuestros desarrollos, sus características, oportunidades de financiamiento, criterios sustentables y las certificaciones EDGE con las que contamos.



**Al cierre de 2023, el 68%
de las ventas generadas
se originaron a través
de medios digitales.**

Por otro lado, tenemos oficinas de venta físicas en puntos estratégicos llamados ARA-CENTROS, localizados en áreas con alta afluencia de personas. Actualmente tenemos presencia en Tlanepantla, Coacalco, Buenavista, Las Américas, Plaza Oriente, Tepic y Toluca.

5.6 Compromiso con el medio ambiente

SASB IF-HB-160a.4

En Consorcio ARA, entendemos la importancia de tener un **compromiso con el medio ambiente**. Por ello, y, en primer lugar, cumplimos a cabalidad con las leyes, reglamentos y normas ambientales aplicables.

Altavela, Nayarit. Segmento: Tipo Medio



Para cada proyecto, emitimos una MIA (Manifestación de Impacto Ambiental), la cual permite mitigar posibles impactos ambientales.

También, buscamos mantener la línea del negocio de la mano con nuestra estrategia de sostenibilidad y seguir con la meta de reducción de la huella ecológica, producto del consumo de combustibles y energía eléctrica tanto en nuestro corporativo y oficinas regionales como en los procesos de construcción.

Este año, hemos dado un paso significativo en el cálculo de nuestros consumos energéticos y emisiones de Alcance 1, 2 y 3, mismos que detallamos en el Anexo 1.5 Principales Indicadores ASG.



Diseño **sostenible** SASB IF-HB-410a.4, IF-RE-410a.3

Conscientes de que gran parte de los impactos al medio ambiente se originan en nuestros desarrollos inmobiliarios, hemos implementado una estrategia de construcción sostenible que ayude a mitigarlos.

Utilizamos losas de vigueta y bovedilla en nuestros procesos de construcción, mismas que, por las características de sus materiales, proporcionan una cubierta aislante en las construcciones, lo cual permite un ahorro futuro en los consumos de electricidad en las viviendas. Gracias a este tipo de acciones, damos cumplimiento a normativas como la NOM-020-ener-2011 Eficiencia energética en edificaciones.

Asimismo, desde 2015, año en el que nos unimos a la iniciativa NAMA, damos cumplimiento a los requerimientos sustentables por parte del Infonavit mediante la integración de ecotecias en viviendas que permitan un ahorro en el consumo de energía, gas y agua, principalmente.

Algunas de las ecotecnias que hemos integrado son:



Focos ahorradores LED



WC de grado ecológico



Llaves ahorradoras de agua
en cocinas y baños



Calentadores de paso

Desde nuestra inclusión en el programa, hemos construido alrededor de 46,500 viviendas equipadas con ecotecnias que han evitado la emisión de más de 15,200 toneladas de CO₂. Esto se traduce en una reducción estimada de 608,000 toneladas de emisiones de CO₂ durante su vida útil, que se estima es de cuarenta años cada una.

En 2023, ejercimos 3,338 viviendas consideradas Líneas Base por el Infonavit que incluyen ecotecnias, ofreciendo ahorros mensuales de más de \$400 MXN para los beneficiarios. En este sentido, comunicamos activamente los criterios sustentables de construcción a través de nuestros canales oficiales.

Para asegurar la efectividad de las ecotecnias, somos evaluados por el propio Infonavit a través del Sistema de Evaluación de la Vivienda Verde (Sisevive-Ecocasa). Utilizamos dos herramientas de cálculo como DEEVI y SAAVi que generan simuladores para los consumos de energía y agua,

respectivamente. Estas herramientas ofrecen una escala de desempeño de 0 a 100, con calificaciones que van de las letras A-G, siendo ésta última la menor calificación posible. La mayoría de nuestras viviendas se encuentran con una calificación entre C-D.

Sumado a estos esfuerzos, en 2021 nuestras viviendas comenzaron a certificarse bajo los estándares *EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiency)*. Esta certificación reconoce a aquellas viviendas que demuestren ahorros de al menos el 20% de energía, agua y energía incorporada en los materiales.



Dream Diamante, Guerrero. Segmento: Residencial



En 2023, obtuvimos la Certificación Preliminar de Diseño EDGE en el desarrollo Paseos de Zazil, en el estado de Quintana Roo.

Cerca de 776 viviendas fueron acreedoras de esta certificación al superar el mínimo requerido de ahorros en agua, energía y energía incorporada en los materiales.

Además, continuamos con el proceso para la etapa de certificación final, en donde logramos un total de 1,530 viviendas certificadas.

Al cierre de 2023, 4,880 viviendas en cinco desarrollos¹ cuentan con la certificación preliminar *EDGE*.

En 2023 nos comprometimos a certificar alrededor de 6,000 viviendas para el año 2026.

¹ Cumbres de la Montaña; Fuentes Tizayuca II; Citara V; La Florida; y, recientemente, Paseos de Zazil.



Paseos de Zazil, Quintana Roo. Segmento: Interés Social

Adicionalmente, en octubre de 2021, llevamos a cabo la emisión de dos bonos sustentables por un total de \$1,500 millones de pesos. Los recursos fueron utilizados en 13 desarrollos, procurando criterios ambientales y sociales, ocho de ellos en el segmento de Interés Social y Tipo Medio, tres de Interés Social, uno de Tipo Medio y uno Residencial.

Finalmente, por el lado de la División de Centros Comerciales, estamos explorando oportunidades para la autogeneración de energía a través de paneles solares, así como eficientizar el consumo energético. De igual manera, incentivar a nuestros inquilinos a poner en marcha iniciativas relacionadas.

Para más información sobre el uso de los bonos emitidos, consulta el **Anexo 1.5 Principales indicadores ASG** en este informe o bien, nuestro documento público.



Consulta nuestra Declaratoria de Compromiso EDGE 2023, da clic aquí



Consulta nuestro Reporte de los Bonos Sustentables ARA 21X y ARA 21-2X, da clic aquí





Circularidad de materiales y recursos

GRI 303-1, 303-2, 306-1, 306-2; SASB IF-RE-140a.4

Consumimos una cantidad significativa de recursos, tales como concreto premezclado, acero y mallas electrosoldadas. Reconocemos la importancia de la circularidad de materiales y recursos en la agenda mundial de sustentabilidad, y aunque normalmente no utilizamos materiales reciclados en nuestras operaciones, estamos comprometidos en explorar y adoptar prácticas más sostenibles en nuestro proceso de construcción.

Priorizamos el cuidado del agua y nos esforzamos por eficientizar nuestros consumos. El abasto principal en los desarrollos habitacionales proviene de la red municipal. Contamos con ecotecnias que reducen el consumo de agua. En uno de los desarrollos (Cumbres de la Montaña), disponemos de una planta de tratamiento capaz de captar agua de lluvia para su posterior uso en áreas verdes. Durante el año, no se registraron derrames de aguas residuales ni enfrentamos sanciones relevantes en temas ambientales.

En 2023 destacamos la puesta en marcha de la Política y el Sistema de Gestión de Residuos. **El objetivo es disminuir la cantidad de residuos generados en obra que son dispuestos en vertederos o rellenos sanitarios.**

En la División Comercial contamos con tanques de almacenamiento de agua pluvial para su reutilización. Asimismo, cuatro centros comerciales disponen de plantas de tratamiento. En 2024 continuaremos buscando oportunidades en este aspecto. Con relación a la gestión de los residuos, destacamos los esfuerzos en Centro Comercial las Américas y Centro San Miguel, en donde se llevan a cabo la valorización de materiales como papel, cartón, entre otros.

Aunque aún no auditamos formalmente el desempeño ambiental, laboral, social y de derechos humanos de nuestros proveedores, nos aseguramos de que compartan nuestro compromiso con la sustentabilidad y adopten prácticas responsables en sus operaciones. Seguiremos trabajando para mejorar nuestra gestión de recursos y promover prácticas más sostenibles en todas nuestras operaciones.

6 Acerca de este informe

GRI 2-2, 2-3, 2-14

Nos complace presentar nuestro Informe Anual y de Sustentabilidad el cual comprende el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 y tiene como alcance todas las unidades de negocio de Consorcio ARA.

Comprometidos con la excelencia en la sostenibilidad, el presente documento fue elaborado por primera vez conforme a nuestro modelo estratégico de sostenibilidad bajo estándares internacionales de referencia.

Respondemos a los estándares GRI 2021 en la modalidad de reporte “Con referencia”, proporcionando un análisis detallado de nuestras prácticas en línea con las expectativas específicas de nuestra industria. Al mismo tiempo, integramos los indicadores del *Sustainability Accounting Standards Board (SASB)* de la *IFRS Foundation* que son aplicables a la industria de bienes inmuebles y servicios inmobiliarios.

Esta medida asegura que nuestro desempeño y acciones se evalúen con estándares reconocidos a nivel global, proporcionando una visión integral de nuestro impacto en áreas clave de la sostenibilidad, asegurando también la mejora continua del desempeño que tenemos.

La información presentada fue validada por las diferentes áreas internas de la compañía y la Dirección General Adjunta de Administración y Finanzas.

Estándares internacionales aplicados



Reportamos nuestros estándares financieros bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).



Utilizamos los estándares universales GRI 1, 2 y 3 en su última versión actualizada en 2021, al igual que sus estándares temáticos, dando respuesta a la materialidad de impacto socioambiental.



Responden a la materialidad financiera y atienden requerimientos de información solicitada especialmente por inversionistas. A continuación, se presentan los estándares utilizados:

- Home Builders
- Real Estate



Comunicamos la contribución a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) que resultan prioritarios para el negocio:



Cómo identificar los contenidos:

- Al inicio de cada capítulo se indican los contenidos principalmente cualitativos relacionados con los estándares GRI, así como los parámetros de los estándares SASB.
- Al final de informe, en el Anexo 1, detallamos nuestro enfoque de sostenibilidad, así como principales indicadores de información no financiera.
- Finalmente, en el Anexo 2, presentamos el Informe de los Auditores Independientes, así como los Estados Financieros Consolidados.

Anexo 1

Enfoque ASG

- 1.1: Grupos de interés
- 1.2: Análisis de materialidad
- 1.3: Contribución a los ODS
- 1.4: Afiliaciones
- 1.5: Principales indicadores ASG
- 1.6: Estándares de reporte ASG

Vista Real II, Quintana Roo. Segmento: Tipo Medio

1.1 Grupos de interés

GRI 2-29

En Consorcio ARA, creemos que la clave del éxito radica en la construcción de relaciones sólidas y transparentes con nuestros grupos de interés, quienes desempeñan un papel activo y esencial en nuestra operación diaria. Nuestro compromiso se centra en fomentar un diálogo continuo que permita la colaboración y la contribución mutua para alcanzar con éxito nuestros objetivos compartidos.

La base de nuestra filosofía se centra en la transparencia y la apertura en la comunicación con nuestros diversos grupos de interés. Reconocemos que cada uno de ellos tiene necesidades y expectativas únicas.

Grupos de interés	Propuesta de valor	Canales de comunicación
Colaboradores	Buscamos crear un entorno laboral enriquecedor y motivador. Fomentamos el desarrollo profesional y personal, brindando oportunidades de crecimiento y capacitación continua. Creemos que un equipo comprometido y capacitado es esencial para el éxito sostenible de Consorcio ARA.	• Canales de denuncia • Evaluación de Great Place to Work (GPTW) • Cuestionario de la NOM 035 laboral
Clientes	Nos comprometemos a ofrecer construcciones de la más alta calidad, buscando constantemente superar sus expectativas y adaptarnos a sus necesidades cambiantes. La innovación y la excelencia son pilares fundamentales en nuestra relación con este grupo de interés.	• Línea de atención • Página web • Redes sociales
Proveedores	Mantenemos relaciones sólidas basadas en la confianza y la transparencia. Buscamos colaboraciones a largo plazo, promoviendo prácticas comerciales éticas y sostenibles en toda la cadena de suministro.	• Reuniones • Pláticas en foros • Línea ética
Contratistas	Mantenemos relaciones sólidas basadas en la confianza y la transparencia. Buscamos colaboraciones a largo plazo, promoviendo prácticas comerciales éticas y sostenibles en toda la cadena de suministro.	• Pláticas en foros • Reuniones • Línea ética
Autoridades	Mantenemos la comunicación para la entrega en tiempo y forma de normativa aplicable a Consorcio ARA.	• Reuniones
Cámaras y asociaciones	Trabajamos de la mano contribuyendo al desarrollo del sector vivienda en el país.	• Reuniones • Foros • Afiliación a cámaras
Comunidad	Trabajamos de la mano contribuyendo al desarrollo local y asegurándonos de tener un impacto positivo en el entorno social y ambiental.	• Visitas de acercamiento e integración
Inversionistas y accionistas	Compartimos información clara y precisa para asegurar la confianza y respaldo continuo de nuestros inversionistas.	• Atención personalizada • Reuniones • Conferencias

Estos compromisos se traducen en acciones concretas a través de diversos canales de comunicación, como reuniones regulares, plataformas en línea, eventos y otros medios que facilitan el flujo constante de información y retroalimentación.

En Consorcio ARA, estamos convencidos de que este diálogo abierto y constante es fundamental para el logro de nuestros objetivos y para construir un futuro sostenible y próspero para todas las partes involucradas.



1.2 Análisis de materialidad

GRI 3-1, 3-2

Como parte de un proceso de mejora continua, en Consorcio ARA nos comprometemos a **dar seguimiento a los aspectos de sostenibilidad que resultan prioritarios en nuestras actividades de negocio.**

Por ello en el 2022, iniciamos nuestro primer análisis de materialidad con el objetivo de identificar los temas ASG (Ambiental, Social y Gobernanza) que son estratégicos para la organización, así garantizar una gestión sobre ellos.

Para su elaboración, tomamos en cuenta el concepto de doble materialidad el cual integra dos visiones: la financiera y la socioambiental, en la que se evalúan los impactos más significativos que tiene ARA hacia el exterior como son la economía, el medio ambiente y la sociedad (materialidad socioambiental); y los temas ASG con posibilidades de afectar la condición financiera, el rendimiento operativo y los flujos de efectivo dentro de la compañía (materialidad financiera).

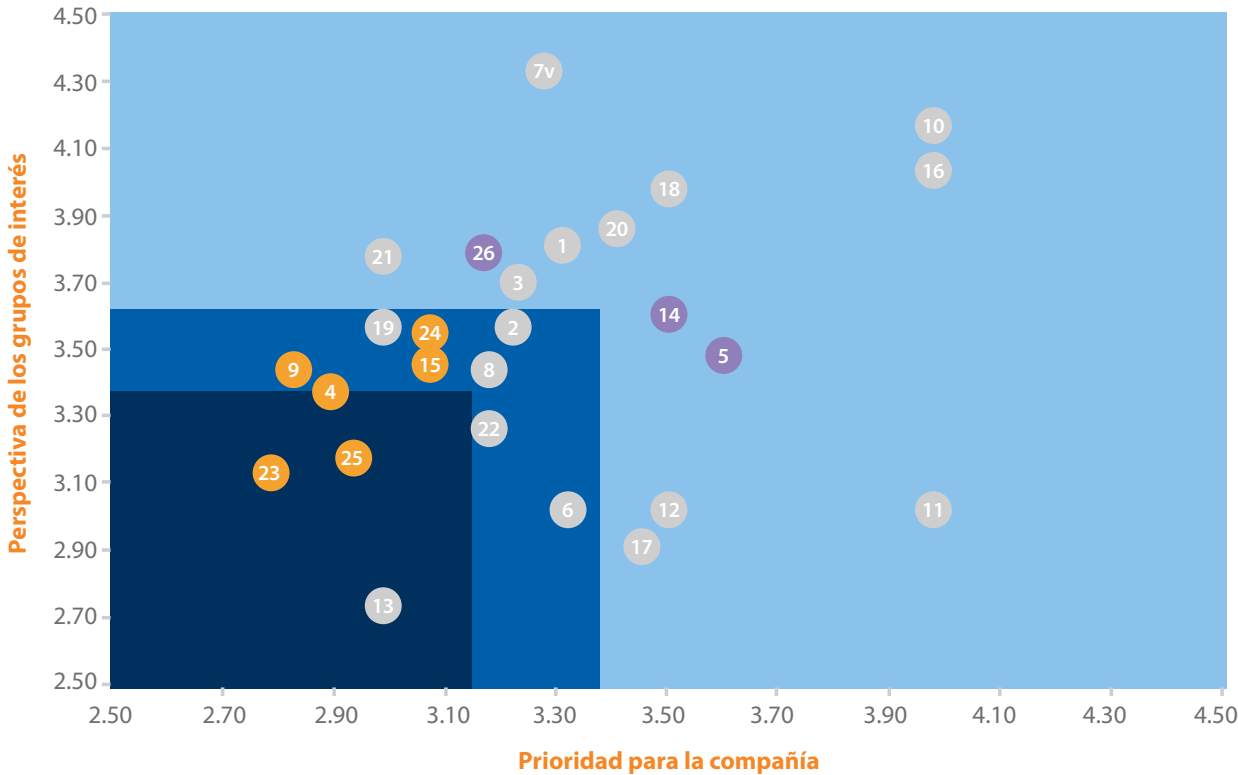
En primer lugar, identificamos los temas potencialmente relevantes por medio de un análisis de los principales riesgos y oportunidades en los sectores que operamos. Posteriormente, los temas fueron priorizados por nuestros principales grupos de interés a través de un proceso de consulta mediante una encuesta en línea, así como por la dirección de la compañía para conocer la perspectiva interna sobre los temas evaluados.

De manera complementaria, para la materialidad financiera, tomamos en cuenta las recomendaciones que ofrecen los estándares sectoriales *Home Builders* y *Real Estate Sustainability Accounting Standards Board* (SASB), ahora parte de la *IFRS Foundation*. Al considerar ambas perspectivas, logramos desarrollar una matriz de materialidad integrada, misma que fue validada por la Dirección General de la compañía.



Cómo interpretar la Matriz de Materialidad:

- Se compone de un total de 26 temas
- **Temas materiales:** Se compone de un total de 13 temas, los cuales 10 corresponden solo a la Materialidad de Impacto y los otros tres son temas doblemente materiales.
- **Temas doblemente materiales:** Salud y seguridad de los colaboradores; Innovación y tecnología; Ecoeficiencia operacional.
- **Temas materiales financieros:** se compone de un total de 6 temas, repartidos entre las categorías de Temas potencialmente materiales y de Temas de gestión no proactiva.



x	y	Materialidad de impacto	Materialidad financiera
>3.44	>3.69	Temas materiales	Temas doblemente materiales
>3.11	>3.34	Temas emergentes	Materialidad financiera
>3.11	>3.34	Temas de gestión no proactiva	

*TODOS los temas incluidos en la matriz se gestionan, únicamente los temas materiales deben ser gestionados proactivamente proponiendo iniciativas para fomentar su desarrollo

Temas materiales (13)

10	Satisfacción del cliente final
15	Ética y transparencia
7	Infraestructura segura
18	Desempeño económico
20	Cumplimiento regulatorio
1	Resiliencia y calidad de la vivienda
14	Salud y seguridad de colaboradores
5	Innovación y tecnología
11	Clima laboral
26	Ecoeficiencia operacional
3	Conectividad
21	Prácticas de venta
17	Gobierno corporativo

Temas potencialmente materiales (10)

2	Accesibilidad a la vivienda y alianzas
8	Cadena de proveedores y contratistas
24	Circularidad y reciclaje de residuos
19	Relación con autoridades
15	Relación e impacto con la comunidad
12	Capacitación y desarrollo de los colaboradores
22	Relación con inversionistas
6	Ciberseguridad y privacidad del cliente
9	Integración y regeneración social
4	Diseño de vivienda sostenible

Temas de gestión no proactiva* (3)

13	Diversidad, inclusión e igualdad
23	Gestión de emisiones
25	Uso de suelo e impacto ecológico

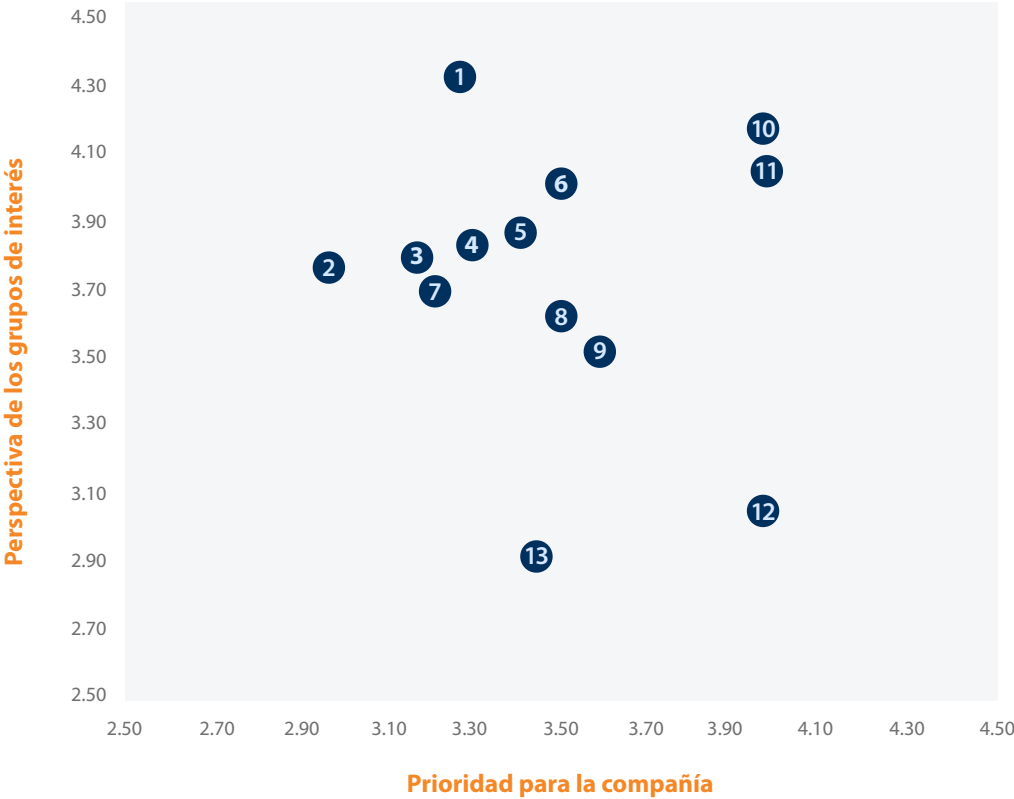
1.3 Contribución a los ODS

En Consorcio ARA contribuimos a la Agenda 2030 establecida por las Naciones Unidas para atender los principales desafíos de la sociedad; en estrecha colaboración con las empresas, academia y la población. Dicha iniciativa se materializa en los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

A partir del análisis de materialidad que concluimos en 2023, identificamos temas relevantes del negocio lo cual nos permitió priorizar también aquellos ODS en donde se puede tener un mayor impacto.



Temas materiales y ODS



- 1 9 Infraestructura segura
- 2 12 Prácticas de venta
- 3 7 12 13 Ecoeficiencia operacional
- 4 9 11 12 Resiliencia y calidad de la vivienda
- 5 16 Cumplimiento regulatorio
- 6 8 Desempeño económico
- 7 9 11 Conectividad
- 8 3 Salud y seguridad de los colaboradores
- 9 9 Innovación y tecnología
- 10 9 12 Satisfacción del cliente final
- 11 16 Ética y transparencia
- 12 3 8 Gama laboral
- 13 16 Gobierno corporativo



Contribución

Garantizar la salud y el bienestar de nuestro equipo humano es una prioridad fundamental. Nos esforzamos por mantener centros laborales que cumplan con la normativa vigente y donde nuestros colaboradores se sientan seguros y protegidos. Cada año, fortalecemos nuestra capacitación en seguridad a través de la Brigada ARA, promoviendo medidas de autoprotección y la colaboración activa del personal en labores de prevención. Además, nos aseguramos de tener una respuesta oportuna ante cualquier evento que pueda poner en riesgo la salud o seguridad de nuestro equipo, así como la continuidad de nuestras operaciones.

Indicadores

100% de colaboradores cubiertos por el sistema de salud



Contribución

Ofrecemos soluciones para el ahorro energético en viviendas como calentadores de paso, focos ahorradores, entre otras ecotecnias.

Indicadores

12,736 Focos ahorradores
3,635 W.C. de grado ecológico
6,428 Regaderas ahorradoras
3,038 Calentadores de paso



Contribución

Ofrecemos programas de capacitación y desarrollo profesional que permiten a nuestros empleados adquirir nuevas habilidades y competencias, promoviendo así su crecimiento y progreso dentro de la empresa. Nos esforzamos por proporcionar un ambiente de trabajo seguro, saludable y respetuoso, donde se fomente el bienestar físico, emocional y psicológico de todos nuestros colaboradores.

Indicadores

1,143 nuevas contrataciones en 2023
2,609 colaboradores totales



Contribución

Contamos con diferentes indicadores de calidad en los procesos de obra, tales como la Primer Ejecución Correcta (PEC) con el cual se realiza mensualmente una medición del tren de producción, así como un indicador de No conformidades, la cual permite atender de manera preventiva aquellos procesos con irregularidades.

Además, implementamos un sistema de muro-losa de ensamblado como un solo elemento estructurado, una innovación que optimiza los procesos de construcción, mejora la resistencia y durabilidad de las edificaciones, y reduce los tiempos de ejecución. Mediante estas iniciativas, no solo contribuimos al avance de la infraestructura sostenible, sino que también fortalecemos nuestra capacidad para ofrecer soluciones innovadoras y de alta calidad en el sector de la construcción.

Indicadores

80% PEC nacional
71% de atención a No Conformidades



Contribución

Diseñamos y desarrollamos proyectos que integran prácticas de urbanización sostenible. Esto implica no solo cumplir con estándares rigurosos de construcción, sino también garantizar que nuestras edificaciones contribuyan a una urbanización sostenible que eleve la calidad de vida y el patrimonio de las comunidades.

Indicadores

4,880 viviendas certificadas con EDGE
\$1,473,635 recursos netos utilizados por los
(miles de pesos) bonos ARA 21X y ARA 21-2X



Contribución

En 2023 llevamos a cabo el primer inventario de emisiones de la compañía. Calculamos el total de nuestras emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) en los Alcances 1, 2 y 3. Esto nos permitirá enfocar nuestros esfuerzos en iniciativas orientadas a la reducción de nuestros impactos.

Indicadores

Reducción de 2.3% de emisiones de GEI en promedio gracias a nuestro sistema constructivo que mejora la eficiencia energética en los hogares.

61,707.22 tCO₂ para Alcance 1

7,953.09 tCO₂ para Alcance 2

69,195.86 tCO₂ para Alcance 3



Contribución

Estamos comprometidos a mantener una cultura organizacional sólida y ética que promueva la integridad, la transparencia y el respeto mutuo en todas nuestras operaciones y relaciones. Estos valores son fundamentales en la prevención de casos de corrupción, discriminación o malas prácticas, y nos permiten construir una empresa sólida y responsable, orientada hacia el éxito sostenible a largo plazo.

Disponemos de los canales de denuncia adecuados, mismos que son gestionados por un tercero independiente, así manejarlos con el más alto nivel de objetividad.

Indicadores

203 denuncias por la línea ética en 2023

Dream Lagoons Cancún, Quintana Roo. Segmento: Residencial



1.4 Afiliaciones y reconocimientos

GRI 2-28

Nuestro compromiso con la sustentabilidad se ha fortalecido año tras año, motivo por el cual hemos sido reconocidos por diferentes organizaciones. En 2023, por décimo séptima ocasión, el Centro Mexicano para la Filantropía (CEMEFI) otorgó a ARA el distintivo de Empresa Socialmente Responsable. Esto refleja nuestra dedicación continua a prácticas comerciales éticas y responsables, integrando aspectos sociales y ambientales en cada paso que damos.

En Consorcio ARA promovemos un entorno laboral enfocado en el desarrollo personal y profesional de manera óptima. Es por ello que, en el año 2023 y por séptima vez consecutiva, Consorcio ARA ha sido certificado como un excelente lugar para trabajar por **Great Place To Work Institute**.

Nos enorgullece no solo buscar la excelencia en productos y servicios, sino también ser agentes de cambio positivo en nuestra industria y en la sociedad.

La sostenibilidad no es solo una meta, es parte de nuestra identidad.

A través de estas iniciativas y certificaciones, reafirmamos nuestro compromiso con la construcción de un futuro más sostenible, donde el crecimiento empresarial se alinee con la preservación del medio ambiente y el bienestar social.



Great Place to Work identifica y reconoce a las organizaciones que promueven la confianza, el compañerismo y el compromiso entre sus empleados.

Antigüedad:

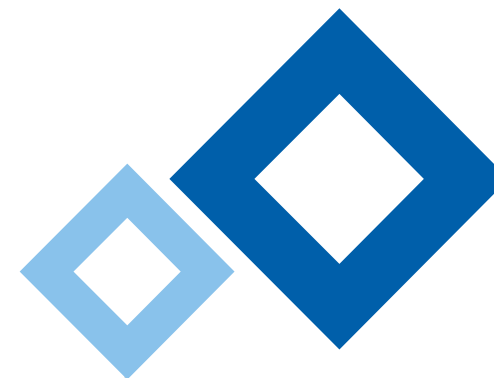
7 años



La certificación EDGE promueve diseños sostenibles y eficientes en el uso de recursos, en las viviendas se evalúa que tengan ahorros mínimos de 20% de energía, en agua y en energía incorporada en los materiales.

Antigüedad:

El 25 de octubre fuimos reconocidos en Washington D.C. como empresa Edge Champion, por haber certificado 200,000m² de construcción.



Premio Nacional de Vivienda

El Premio Nacional de Vivienda (PrNV) reconoce las mejores prácticas técnicas constructivas, arquitectónicas, tecnológicas y de gestión aplicadas a los procesos habitacionales para elevar los estándares de habitabilidad, adecuación cultural, sostenibilidad, asequibilidad, accesibilidad, entre otros. Es otorgado por los ONAVIS (Infonavit, Fovissste, CONAVI y la Sociedad Hipotecaria Federal), así como por el Instituto Nacional del Suelo Sustentable.

Antigüedad:

En diciembre de 2023 recibimos este reconocimiento en su edición 2022 para el desarrollo de Colinas de San José II ubicado en el Estado de México.



Alianzas sectoriales

Somos una parte activa de la CANADEVI (Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda) y la ADI (Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios). Estas asociaciones son pilares esenciales que fortalecen nuestro compromiso con los estándares más altos en el desarrollo y promoción de viviendas, y nos brindan la oportunidad de contribuir de manera significativa al crecimiento y la sostenibilidad del sector inmobiliario.



Es una organización gremial en México que representa a empresas dedicadas al desarrollo y promoción de vivienda en el país. Esta cámara tiene como objetivo principal impulsar el desarrollo de la industria de la vivienda en México, así como promover políticas públicas que favorezcan el acceso a la vivienda digna para la población.

Antigüedad:

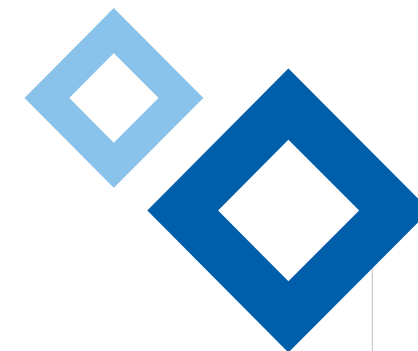
40 años



Su objetivo principal es promover el desarrollo ordenado y sustentable del sector inmobiliario en el país. La ADI busca impulsar la profesionalización de la industria, así como promover prácticas éticas y de responsabilidad social entre sus miembros.

Antigüedad:

Más de 15 años



Altavela, Nayarit. Segmento: Residencial

1.5 Principales indicadores

ASG

1.5.1 Dimensión Social

Demografía laboral

GRI 2-7, 2-30, 401-1, 405-1

El alcance de la información presentada sobre la fuerza laboral corresponde a las diferentes subsidiarias¹ de Consorcio ARA en la División Inmobiliaria y de Centros Comerciales.

DESGLOSE DE COLABORADORES POR TIPO DE CONTRATO Y GÉNERO 2023		
	Mujeres	Hombres
Total colaboradores por tipo de contrato	689	1,920
Contrato indefinido	541	1,493
Contrato temporal	148	427
Total colaboradores por tipo de jornada laboral	689	1,920
Jornada completa	689	1,920
Jornada parcial	-	-

¹ CONSORCIO DE INGENIERÍA INTEGRAL SA DE CV; CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA ARA S.A. DE C.V.; INMOBILIARIA EL GLOBO S.A. DE C.V.; PROYECTOS URBANOS ECOLÓGICOS S.A. DE C.V.

DESGLOSE DE COLABORADORES POR TIPO DE POSICIÓN Y GÉNERO 2023		
Ejecutivos		33
	Hombres	26
	Mujeres	7
	% Mujeres	21%
Jefatura		369
	Hombres	272
	Mujeres	97
	% Mujeres	26%
Coordinación		19
	Hombres	13
	Mujeres	6
	% Mujeres	32%
Administración		275
	Hombres	161
	Mujeres	114
	% Mujeres	41%
Operativo		1,671
	Hombres	1,382
	Mujeres	289
	% Mujeres	17%
Comercial		242
	Hombres	118
	Mujeres	124
	% Mujeres	51%
TOTAL		2,609
	Hombres	1,972
	Mujeres	637
	% Mujeres	24%

2,609
colaboradores 2023

	NUEVAS CONTRATACIONES POR CATEGORÍA LABORAL, GÉNERO Y EDAD 2023						TOTAL
	<30 años		30-50 años		>50 años		
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	
Ejecutivos	-	-	2	1	-	1	4
Jefatura	2	4	8	44	1	16	75
Coordinación	-	-	-	-	-	-	0
Administrativo	14	16	19	33	3	2	87
Operativo	48	275	61	421	13	65	883
Comercial	21	7	27	26	5	8	94
TOTAL	85	302	117	525	22	92	1,143

	ROTACIÓN EN NÚMERO DE BAJAS POR CATEGORÍA LABORAL, GÉNERO Y EDAD 2023						TOTAL
	<30 años		30-50 años		>50 años		
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	
Ejecutivos	1	-	7	8	2	8	26
Jefatura	3	9	12	45	-	13	82
Coordinación	1	-	3	7	2	1	14
Administrativo	30	16	33	30	3	2	114
Operativo	53	279	79	429	15	93	948
Comercial	21	2	26	30	4	3	86
TOTAL	109	306	160	549	26	120	1,270



Capacitación y desarrollo de carrera

GRI 404-1, 404-2, 404-3

HORAS DE FORMACIÓN POR CATEGORÍA LABORAL Y GÉNERO 2023				
	Mujeres	Hombres	Promedio de horas de capacitación mujeres	Promedio de horas de capacitación hombres
Ejecutivos	31	60	70	135
Jefatura	9	12	83	111
Coordinación	8	13	74	120
Administrativo	26	54	241	500
Operativo	2	5	19	46
Comercial	4	8	24	48



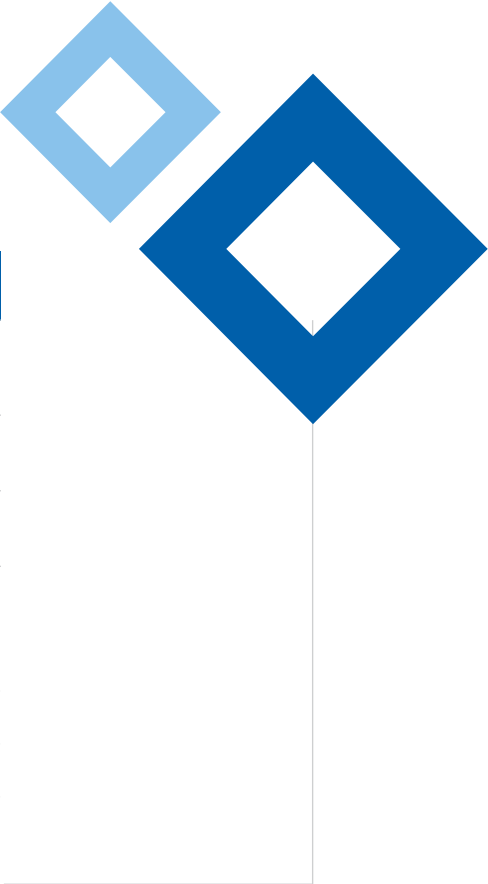
Promedio de inversión por colaborador 2023

\$1,200 MXN

DETALLE DE LOS PROGRAMAS DE CAPACITACIÓN 2023		
Nombre del programa / curso	Total horas	Total de participantes en el año
Onboarding comercial ³	40	696
Certificación Infonavit ECO903.02 ⁴	8	146

PORCENTAJE DE COLABORADORES CON EVALUACIÓN ANUAL DE DESEMPEÑO POR GÉNERO 2023	
Hombres	63%
Mujeres	37%

PORCENTAJE DE COLABORADORES CON EVALUACIÓN ANUAL DE DESEMPEÑO POR CATEGORÍA LABORAL 2023	
Ejecutivos	14%
Jefatura	22%
Coordinación	2%
Administrativo	41%
Operativo	4%
Comercial	17%



³ Programa dirigido a la fuerza comercial.

⁴ Programa dirigido a la fuerzal comercial y de escrituración.



Puerta al Sol, Guerrero. Segmento: Tipo Medio



Permisos parentales
GRI 401-3

PERMISOS PARENTALES POR GÉNERO 2023	
Total de colaboradores que solicitaron permisos parentales	26
Hombres	4
% que regresaron a laborar terminado el periodo	100%
Mujeres	22
% que regresaron a laborar terminado el periodo	100%



Clima laboral

Clima laboral 2023:	80% ⁵
---------------------	------------------

⁵ De acuerdo con la encuesta de satisfacción laboral de Great Place to Work.

⁶ Los hombres ganan en promedio 12% más que las mujeres.



Equidad salarial
GRI 405-2

PORCENTAJE DE GAP SALARIAL HOMBRES VS MUJERES 2023	12% ⁶
---	------------------

PORCENTAJE DE GAP SALARIAL HOMBRES VS MUJERES POR CATEGORÍA LABORAL 2023	
Ejecutivos	9%
Jefatura	0%
Coordinación	1%
Administrativo	8%
Operativo	12%
Comercial	18%



Salud, seguridad del colaborador

GRI 403-1, 403-8, 403-9; SASB IF-HB-320a.1

Todos los colaboradores están cubiertos por el Sistema de Salud que corresponde a la legislación y al sistema de seguridad ocupacional de ARA, incluyendo personal contratista.

NÚMERO DE FATALIDADES Y TASA DE ACCIDENTABILIDAD 2023

Colaboradores

Fatalidades - colaboradores (número)	2
Número de accidentes incapacitantes	0

Contratistas

Fatalidades - colaboradores (número)	N/A
Número de accidentes incapacitantes	N/A



Experiencia del cliente

Durante 2023 escrituramos 5,527 viviendas. Medimos el nivel de satisfacción del cliente a través de las garantías generadas por los clientes. En este caso, tuvimos registro únicamente de 28 quejas a nivel nacional a la Procuraduría Federal del Consumidor (PROFECO), cantidad que representa el 0.5% sobre el total de las viviendas entregadas.

% de quejas ante PROFECO sobre el total de viviendas escrituradas 2023	0.5%
--	------



Calidad en la construcción

Contamos con diferentes indicadores de calidad en los procesos de obra, tales como la Primer Ejecución Correcta (PEC) con el cual se realiza mensualmente una medición del tren de producción, así como un indicador de No conformidades, la cual permite atender de manera preventiva aquellos procesos con irregularidades.

% PEC NACIONAL 2023	80%
% de atención No Conformidades	71%

Amaralta Residencial, Baja California. Segmento: Residencial





1.5.2 Dimensión ambiental

GRI 307-1

El alcance de la información presentada corresponde a las diferentes subsidiarias de ARA. No se presentaron incumplimientos normativos y/o legales en materia ambiental.

Indicadores uso de los Bonos Sustentables ARA 21X y ARA 21-2X

Cerca de 939 viviendas fueron construidas con el uso de los recursos. Tenemos registro de 3,760 personas impactadas. Además, construimos cinco escuelas dentro de tres de los trece desarrollos elegidos. Doce de ellos cuentan con dos rutas de transporte público y uno, estamos dando el servicio.

El 65.4% del monto total emitido se destinó a desarrollos de tipo Interés Social y Tipo Medio; 23.8% al segmento de Interés Social; el 5.6% al segmento Residencial; y el 5.2% al segmento de Tipo Medio.

RECURSOS UTILIZADOS POR LOS BONOS EMITIDOS ARA 21X y ARA 21-2X

N°	Desarrollo	Segmento	Inversión (miles de pesos)
1	Valle del Sol	Interés Social	146,634
2	Citara V	Interés Social y Tipo Medio	198,690
3	Fuentes de Tizayuca II	Interés Social y Tipo Medio	187,073
4	La Florida II	Interés Social y Tipo Medio	150,093
5	Paseos de Sisal	Interés Social	164,468
6	Hacienda de los Sauces	Interés Social y Tipo Medio	49,862
7	Cumbres de la Montaña	Interés Social y Tipo Medio	149,318
8	Terramar III	Interés Social y Tipo Medio	89,077
9	Valle Esmeralda	Interés Social y Tipo Medio	134,777
10	Paseos del Roble	Interés Social	39,723
11	Lomas del Pedregal	Tipo Medio	76,340
12	Los Volcanes	Interés Social y Tipo Medio	5,452
13	Residencial Arona	Residencial	82,127
Total			1,473,635

SASB IF-HB-410a.2

INVERSIÓN POR TIPO DE ECOTECNIAS BONOS EMITIDOS ARA 21X y ARA 21-2X

Tipo de ecotecnias	Cantidad (Unidades)
Focos ahorradores	12,736
W.C. de grado ecológico	3,635
Mezcladora / Monomando	3,889
Regaderas ahorradoras	6,428
Calentadores de paso	3,038

Valle del Sol, Baja California. Segmento: Interés Social



VIVIENDAS CONSTRUIDAS CON LOS RECURSOS DE LOS BONOS EVALUADAS EN EFICIENCIA ENERGÉTICA POR DEEVÍ DE INFONAVIT¹

Nº	Desarrollo	Viviendas construidas	Losas aislantes instaladas (consumo energético por m2/kWh)	Reducción en emisiones de GEI (Tonelada por vivienda % (a))
1	Valle del Sol	104	57	2.07
2	Citara V	148	98	2.04 a 4.97
3	Fuentes de Tizayuca II	250	163	1.87 a 2.28
4	La Florida II	96	59	2.1 a 2.11
5	Paseos de Sisal	80	44	1.15
6	Hacienda de los Sauces	28	17	2.25
7	Cumbres de la Montaña	36	26	1.99 a 2.02
8	Terramar III	98	55	2.24 a 2.80
9	Valle Esmeralda	71	55	2.70 a 3.10
10	Paseos del Roble	6	13	1.85 a 2.10
11	Lomas del Pedregal	22	13	1.80 a 1.82

¹ Al cierre de 2023, once de los 13 desarrollos cuentan con una evaluación DEEVÍ de Infonavit.

INFRAESTRUCTURA BÁSICA Y ACCESO A SERVICIOS BONOS ARA 21X y ARA 21-2X

Nº	Desarrollo	Proporción áreas verdes (a)	Proporción comercio (b)	Drenaje sanitario (ml)	Alumbrado público (ml)	Alumbrado público (lámparas-unidades)	Áreas verdes habilitadas (unidades)	Distancia promedio de instituciones educativas (©) (metros)
1	Valle del Sol	13.9%	3.5%	2,611	623	13	4	700 a 1,000
2	Citara V	11.4%	3.7%	3,955	662	27	3	500
3	Fuentes de Tizayuca II	14.9%	1.9%	3,027	800	22	7	720 a 1,400
4	La Florida II	12.7%	3.2%	1,898	600	15	21	1,500 a 1,600
5	Paseos de Sisal	17.6%	0.9%	730	370	15	4	1,000 a 1,100
6	Hacienda de los Sauces	13.5%	0.5%	467	655	27	2	400 a 600
7	Cumbres de la Montaña	22.2%	4.1%	1,257	1,342	22	5	3,500 (d)
8	Terramar III	12.8%	-	408	510	40	3	350 a 400
9	Valle Esmeralda	7.9%	0.9%	721	582	20	9	800 a 1,200
10	Paseos del Roble	7.0%	1.7%	613	600	25	1	600 a 700
11	Lomas del Pedregal	16.6%	4.8%	1,365	1,394	37	-	1,000 a 2,500
12	Los Volcanes	13.2%	1.1%	-	-	-	-	1,000 a 1,500
13	Residencial Arona	11.7%	3.7%	775	440	11	13	500 a 1,500



Viviendas Certificadas EDGE
SASB F-HB-410a.3

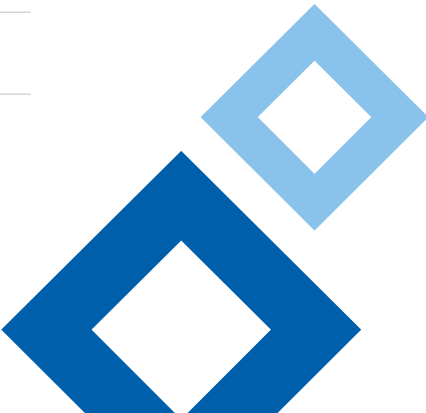
VIVIENDAS EDGE 2023	
Desarrollo habitacional	Cantidad (Viviendas certificadas)
Cumbres de la Montaña	1,312
Fuentes de Tizayuca II	522
Citara V	1,002
La Florida II	1,268
Paseos de Zazil	776
Total	4,880

Materiales
GRI 301-1

PRINCIPALES MATERIALES UTILIZADOS POR VOLÚMEN	
	Cantidad (Unidades)
Concreto premezclado (m3)	236,000
Acero (Toneladas)	8,867
Malla electrosoldada (millones de m2)	1.40

Energía dentro de la organización
GRI 302-1, 302-3

Para la conversión de los consumos energéticos por combustibles a unidades de energía, se utilizaron los poderes caloríficos indicados en la lista de combustibles de la Secretaría de Energía (SENER) publicada en 2024 y los Potenciales de calentamiento Global México 2013.



CONSUMO DE COMBUSTIBLES POR NEGOCIO 2023			
	División Inmobiliaria		División de Centros Comerciales
	Total (MWh)	Total (GJ)	Total (MWh)
	229,912	827,684	375
			Total (GJ)
Diesel	35,371	127,335	375
Gasolina	194,542	700,350	-

CONSUMO DE ELECTRICIDAD POR NEGOCIO Y ORIGEN 2023		
	División Inmobiliaria	División de Centros Comerciales
TOTAL (MWh)	14,279	3,879
TOTAL (GJ)	51,404	13,963
Estatat (%)	100%	100%

CONSUMOS ABSOLUTOS DE ENERGÍA POR NEGOCIO Y UNIDAD DE MEDIDA 2023		
	División Inmobiliaria	División de Centros Comerciales
Consumo absoluto de energía en MWh (combustibles + electricidad)	244,191	4,254
Consumo absoluto de energía en GJ (combustibles + electricidad)	879,089	15,314

% DE CONSUMO ENERGÉTICO POR NEGOCIO 2023

División Inmobiliaria	98.3%
División de Centros Comerciales	1.7%

Nota: se considera el consumo energético de combustibles y de electricidad.

Intensidad energética (combustibles) 2023

División Inmobiliaria	División de Centros Comerciales
148.5 (GJ/Vivienda vendida)	0.0066 (GJ/m2 de área rentada)

Intensidad de energía eléctrica 2023

División Inmobiliaria	División de Centros Comerciales
9.2 (GJ/Vivienda vendida)	0.0681 (GJ/m2 de área rentada)



Fuentes de Tizayuca II, Hidalgo.
Segmento: Interés Social

Energía fuera de la organización
GRI 302-2, 302-3

Para la estimación de este apartado, únicamente se consideró la Categoría 7 del Alcance 3 de las emisiones de GEI, relacionada al desplazamiento de empleados. Esto debido a que es la única con valores para hacer una estimación en los consumos de combustibles (gasolina) por viaje en vehículo particular.

CONSUMOS DE ENERGÍA FUERA DE LA ORGANIZACIÓN POR NEGOCIO 2023

	División Inmobiliaria ²	División de Centros Comerciales ³
Intensidad energética combustibles (GJ/vehículos particulares estimados)	0.507	3.76

Emisiones GEI

Los datos de emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) se presentan en unidades de CO2e en donde se integran diferentes gases para la División Inmobiliaria⁴ y la División de Centros Comerciales⁵. Se entiende como emisiones de Alcance 1, aquellas generadas por el consumo de combustibles en la organización, mientras que el Alcance 2, comprende las emisiones producidas por el consumo energético indirecto, a través de la electricidad que adquirimos.

Para la elaboración de la estimación de emisiones de GEI de Consorcio ARA, utilizamos el Estándar Corporativo de Contabilidad y Reporte, así como la Guía de Orientación Técnica para el cálculo de emisiones de Alcance 3 del Protocolo de GEI.

Asimismo, hacemos uso de los factores de emisión vigentes, considerando la información disponible de datos de actividades dentro de la operación normal de Consorcio ARA (Alcance 1 y 2) y otras actividades asociadas a su cadena de valor, incluyendo proveedores, servicios de transportes (vuelos, habitaciones, transportes terrestres), residuos y desplazamiento de empleados, entre otras.

² Número de empleados que utilizan vehículos particulares en el 2023 (estimado): 3,654

³ Número de empleados que utilizan vehículos particulares en el 2023 (estimado): 37

⁴ Dióxido de carbono (CO2), Metano (CH4), Óxido nitroso (N2O), Hidroclorofluorocarbonos (HCFC) y Hidrofluorocarbonos (HFC).

⁵ Dióxido de carbono (CO2), Metano (CH4), Óxido nitroso (N2O).

A continuación, presentamos las emisiones totales de la compañía, en los Alcances 1, 2 y 3.

	Fuente o categoría	Emisiones (tCO2e)	Contribución por fuente (%)	Contribución por alcance (%)
Alcance 1	Fuentes Fijas	448.50	0.32%	44.44%
	Fuentes Móviles	60,274.88	43.41%	
	Fuentes Fugitivas	983.84	0.71%	
Alcance 2	Energía Eléctrica	7,953.09	5.73%	5.73%
Alcance 3	Categoría 1: Bienes y servicios adquiridos	26,158.84	18.84%	49.83%
	Categoría 3: Emisiones asociadas a las actividades relacionadas con la producción de combustibles y energía adquiridos.	36,174.78	26.05%	
	Categoría 5: Residuos generados en las operaciones	1,623.06	1.17%	
	Categoría 6: Viajes de negocio	191.12	0.14%	
	Categoría 7: Desplazamiento de empleados	5,048.06	3.64%	
		138,856.17	100%	100%

Emisiones GEI (Alcance 1 y 2)
GRI 305-1, 305-2, 305-4

EMISIONES DE GEI TOTALES ALCANCE 1 Y 2 POR NEGOCIO 2023			
	Alcance 1	Alcance 2 ⁶	Total (A1 +A2)
TOTAL (tCO2e)	61,707	7,953	69,660
División Inmobiliaria (%)	99.84%	78.64%	97.42%
División de Centros Comerciales (%)	0.16%	21.36%	2.58%
% DE EMISIONES DE ALCANCE 1 Y 2 POR NEGOCIO 2023			
División Inmobiliaria		97.42%	
División de Centros Comerciales		2.58%	
INTENSIDAD DE EMISIONES ALCANCE 1 Y 2 POR NEGOCIO 2023			
	Alcance 1	Alcance 2	Total (A1 +A2)
División Inmobiliaria (tCO2e/ vivienda vendida)	11.055	1.122	12.277
División de Centros Comerciales (tCO2e/m2 área rentada)	0.000475	0.008287	0.008762

⁶ Para el factor de emisión eléctrico, se tomó como referencia el factor del Registro Nacional de Emisiones RENE publicado en el primer trimestre de 2024.

Emisiones GEI (Alcance 3)
GRI 305-3

Para el ejercicio en la estimación de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI ⁷) de Alcance 3, se consideraron las siguientes categorías, con base en las recomendaciones de la Guía de Orientación Técnica del *Greenhouse Gas Protocol* (GHG):

- Categoría 1: Bienes y servicios adquiridos.
- Categoría 3: Actividades relacionadas con combustibles y energía (no incluidas en el Alcance 1 ni en el Alcance 2)
- Categoría 5: Residuos generados en las operaciones
- Categoría 6: Viajes de negocios
- Categoría 7: Traslado de empleados

Fuente o categoría	Emisiones (tCO2e)	Contribución por fuente (%)
Categoría 1: Bienes y servicios adquiridos	26,158.84	37.80%
Categoría 3: Emisiones asociadas a las actividades relacionadas con la producción de combustibles y energía adquiridos.	36,174.78	52.28%
Categoría 5: Residuos generados en las operaciones	1,623.06	2.35%
Categoría 6: Viajes de negocio	191.12	0.28%
Categoría 7: Desplazamiento de empleados	5,048.06	7.30%
Total	69,195.86	100%

% DE EMISIONES DE ALCANCE 3 POR NEGOCIO 2023	
División Inmobiliaria	96.94%
División de Centros Comerciales	3.06%

⁷ Dióxido de carbono (CO2), Metano (CH4), Óxido nitroso (N2O).



1.5.3 Dimensión gobernanza

GRI 2-27, 206-1

El alcance de la información presentada corresponde a las diferentes subsidiarias de ARA. No se presentaron incumplimientos normativos ni de ninguna otra índole. De igual forma, no realizamos ningún tipo de contribuciones económicas a entidades o individuos representantes de partidos políticos.

Consejo de Administración

GRI 2-9

COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2023	
Número total de consejeros	13
% de consejeros independientes	69%
% de asistencia a las sesiones	85% ¹
Promedio de antigüedad (años)	15

Ética

GRI 205-3, 406-1

LÍNEA DE DENUNCIA ÉTICA 2023		
	Número de denuncias	Porcentaje
Número de denuncias	203	100%
Corrupción o soborno	-	-
Discriminación o acoso	77	38%
Mal manejo de información	17	8%
Conflicto de interés	109	54%
Lavado de dinero	-	-

En ARA, se trabaja día a día para permear una cultura de trabajo basada en la ética, siempre apegada a los valores corporativos que la representan. No obstante, se da seguimiento puntual a las incidencias que puedan presentarse. El canal de denuncias es gestionado por tercero independiente.

Una vez recibida una denuncia, se realiza una exhaustiva investigación para determinar la veracidad de los hechos y tomar las medidas necesarias para resolver el problema. Dependiendo de la naturaleza del caso, la Compañía puede tomar acciones disciplinarias contra colaboradores, proveedores u otros involucrados, así como implementar medidas correctivas para prevenir futuros incumplimientos. Se pone atención a los casos relacionados con corrupción y discriminación a fin de establecer las medidas correctivas según la gravedad del caso.

¹ Durante 2023 se celebraron cuatro sesiones ordinarias del Consejo de Administración.



1.6 Estándares de
reporte ASG

Contenidos Generales

ESTÁNDARES UNIVERSALES

DECLARACIÓN DE USO

ARA ha presentado la información citada en este índice de contenidos para el periodo comprendido en 2023 utilizando como referencia los Estándares GRI.

GRI 1: FUNDAMENTOS 2021

Guía la aplicación de los Estándares GRI a lo largo del informe

GRI 2: CONTENIDOS GENERALES 2021

Sección	Contenido GRI	Descripción GRI	Ubicación	Razón de omisión	
				Razón de omisión	Explicación
Perfil de la organización y prácticas de reporte	2-1	Detalles organizacionales	8		
	2-2	Entidades incluidas en la presentación de informes de sostenibilidad	61		
	2-3	Periodo objeto de reporte, frecuencia y punto de contacto	61		
	2-4	Actualización de la información		No procede	No aplica dado que es un primer informe bajo estándares de sostenibilidad en la modalidad de Referencia con GRI.
	2-5	Verificación Externa		No procede	No se cuenta con una verificación por parte de un tercero en la información no financiera de la compañía.
Actividades y colaboradores	2-6	Actividades, cadena de valor y otras relaciones comerciales	8, 42		
	2-7	Empleados	72		
	2-8	Trabajadores que no son empleados		Información no disponible	No fue posible incluir el total de colaboradores que son contratistas.

GRI 2: CONTENIDOS GENERALES 2021

Sección	Contenido GRI	Descripción GRI	Ubicación	Razón de omisión	
				Razón de omisión	Explicación
Gobernanza	2-9	Estructura de gobernanza y composición	25, 83		
	2-10	Designación y selección del máximo órgano de gobierno	22		
	2-11	Presidente del máximo órgano de gobierno	25		
	2-12	Función del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de impactos	22, 29		
	2-13	Delegación de la responsabilidad de gestión de los impactos	29		
	2-14	Función del máximo órgano de gobierno en la presentación de informes de sostenibilidad	61		
	2-15	Conflictos de interés	24		
	2-16	Comunicación de inquietudes críticas	24		
	2-17	Conocimientos colectivos del máximo órgano de gobierno		Información no disponible	No se cuentan con formaciones específicas al Consejo de Administración en materia de sostenibilidad
	2-18	Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno		Información no disponible	No se cuenta con una evaluación de desempeño del Consejo de Administración; sin embargo, la Bolsa Mexicana de Valores nos aplica un cuestionario de principios y mejores prácticas de gobierno corporativo, mismo que está disponible publicamente: https://consorcioara.com.mx/data/images/guaostudio_reporte-cmpcfinal-30-05-2023.pdf
	2-19	Políticas de remuneración	24		
	2-20	Proceso de determinar la remuneración	24		
	2-21	Ratio de compensación anual		Información confidencial	La información referente al ratio de compensación anual es de naturaleza sensible para la organización, por lo cual no es posible divulgarla.

GRI 2: CONTENIDOS GENERALES 2021

Sección	Contenido GRI	Descripción GRI	Ubicación	Razón de omisión	
				Razón de omisión	Explicación
Estrategia, políticas y prácticas	2-22	Declaración sobre la estrategia de desarrollo sostenible	3		
	2-23	Compromisos y políticas	38		
	2-24	Incorporación de los compromisos y políticas	38		
	2-25	Procesos para remediar los impactos negativos	40		
	2-26	Mecanismos de asesoramiento y plantear inquietudes	40		
	2-27	Cumplimiento de la legislación y las normativas	38, 83		
	2-28	Afiliación a asociaciones	70		
Participación de los grupos de interés	2-29	Enfoque para la participación de los grupos de interés	63		
	2-30	Convenios de negociación colectiva	72		

GRI 3: TEMAS MATERIALES 2021

	3-1	Proceso de determinación de los temas materiales	34, 64		
	3-2	Lista de temas materiales	34, 65		

GRI Materiales

Estándar GRI	Contenido GRI	Ubicación
GRI 200 ESTÁNDARES ECONÓMICOS		
GRI 203 Impactos económicos indirectos 2016	203-1 Inversiones en infraestructura y servicios apoyados	49
GRI 203 Impactos económicos indirectos 2016	203-2: Impactos económicos indirectos significativos	49
GRI 205 Anticorrupción 2016	205-1: Operaciones evaluadas para riesgos relacionados con la corrupción	39
GRI 205 Anticorrupción 2016	205-3: Casos de corrupción confirmados y medidas tomadas	83
GRI 206 Competencia desleal 2016	206-1: Acciones jurídicas relacionadas con la competencia desleal y las prácticas monopólicas y contra la libre competencia	83
GRI 300 ESTÁNDARES AMBIENTALES		
GRI 301: Materiales 2016	301-1 Materiales utilizados por peso o volumen	79
GRI 302: Energía 2016	302-1: Consumo energético dentro de la organización	79
GRI 302: Energía 2016	302-2: Consumo energético fuera de la organización	80
GRI 302: Energía 2016	302-3: Intensidad energética	79, 80
GRI 303: Agua y efluentes 2018	303-1: Interacción con el agua como recurso compartido	60
GRI 303: Agua y efluentes 2018	303-2: Gestión de los impactos relacionados con el vertido de agua	60
305: Emisiones 2016	305-1: Emisiones directas de GEI (alcance 1)	81
305: Emisiones 2016	305-2: Emisiones indirectas de GEI al generar energía (alcance 2)	81
305: Emisiones 2016	305-3: Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3)	82
305: Emisiones 2016	305-4: Intensidad de las emisiones de GEI	81
306: Residuos 2020	306-1: Generación de residuos e impactos significativos relacionados con los residuos	60
306: Residuos 2020	306-2: Gestión de impactos significativos relacionados con los residuos	60

Estándar GRI	Contenido GRI	Ubicación
GRI 400 ESTÁNDARES SOCIALES		
GRI 401 Empleo 2016	401-1: Nuevas contrataciones de empleados y rotación de personal	72
GRI 401 Empleo 2016	401-2: Prestaciones para los empleados a tiempo completo que no se dan a los empleados a tiempo parcial o temporales	44
GRI 401 Empleo 2016	401-3: Permiso parental	75
GRI 403 Salud y seguridad en el trabajo 2018	403-1: Sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo	76
GRI 403 Salud y seguridad en el trabajo 2018	403-2: Identificación de peligros, evaluación de riesgos e investigación de incidentes	48
GRI 403 Salud y seguridad en el trabajo 2018	403-3: Servicios de salud en el trabajo	48
GRI 403 Salud y seguridad en el trabajo 2018	403-5: Formación de trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo	48
GRI 403 Salud y seguridad en el trabajo 2018	403-6: Fomento de la salud de los trabajadores	44
GRI 403 Salud y seguridad en el trabajo 2018	403-7: Prevención y mitigación de los impactos en la salud y la seguridad de los trabajadores directamente vinculados con las relaciones comerciales	48
GRI 403 Salud y seguridad en el trabajo 2018	403-8: Cobertura del sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo	48
GRI 403 Salud y seguridad en el trabajo 2018	403-9: Lesiones por accidente laboral	76
GRI 404 Formación y enseñanza 2016	404-1: Media de horas de formación al año por empleado	74
GRI 404 Formación y enseñanza 2016	404-2: Programas para mejorar las aptitudes de los empleados	47, 74
GRI 404 Formación y enseñanza 2016	404-3: Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas del desempeño y desarrollo profesional	74
GRI 405 Diversidad e inclusión en la fuerza laboral 2016	405-1: Diversidad en órganos de gobierno y empleados	72
GRI 405 Diversidad e inclusión en la fuerza laboral 2016	405-2: Ratio del salario base y de la remuneración de mujeres frente a hombres	46, 75
GRI 406 No discriminación 2016	406-1: Casos de discriminación y acciones correctivas emprendidas	83

ESTÁNDAR CONSTRUCTORAS 2018					
PARÁMETROS DE ACTIVIDAD					
Tópico sasb	Código	Descripción	Unidad de medida	Ubicación	Razón de omisión
Parámetro de actividad	IF-HB-000.A	Número de terrenos controlados	Número	19	
Parámetro de actividad	IF-HB-000.B	Número de viviendas entregadas	Número	12, 19	
Parámetro de actividad	IF-HB-000.C	Número de comunidades de venta activas	Número	19	
PARÁMETROS DE CONTABILIDAD					
Tópico sasb	Código	Descripción	Unidad de medida	Ubicación	Razón de omisión
Uso del suelo y efectos ecológicos	IF-HB-160a.1	Número de (1) parcelas y (2) viviendas entregadas en zonas de reurbanización	Número	19	
	IF-HB-160a.2	Número de (1) parcelas y (2) viviendas entregadas en regiones con un nivel de estrés hídrico inicial alto o extremadamente alto	Número		Información no disponible
	IF-HB-160a.3	Importe total de las pérdidas monetarias como resultado de los procedimientos judiciales relacionados con las regulaciones ambientales	Divisa para comunicar	38	
	IF-HB-160a.4	Análisis del proceso para integrar las consideraciones ambientales en la selección del emplazamiento, el diseño, el desarrollo y la construcción de las instalaciones	N/A	57	
Salud y seguridad de la fuerza laboral	IF-HB-320a.1	(1) Tasa total de incidentes registrables (TRIR) y (2) tasa de mortalidad para a) empleados directos y b) empleados con contrato	Ratio	76	(2) Información no disponible para contratistas
Diseño para la eficiencia de los recursos	IF-HB-410a.1	(1) Número de viviendas que obtuvieron una puntuación de certificación en el índice HERS® y (2) puntuación media	Número, puntuación de índice	78	(2) No disponible
	IF-HB-410a.2	Porcentaje de instalaciones de agua emplazadas certificadas según las especificaciones WaterSense®	Porcentaje (%)	77	
	IF-HB-410a.3	Número de viviendas entregadas certificadas según un estándar de construcción ecológica de atributos múltiples de terceros	Número	79	
	IF-HB-410a.4	Descripción de los riesgos y las oportunidades relacionados con la incorporación de la eficiencia de los recursos en el diseño de viviendas, y forma de comunicar los beneficios a los clientes	N/A	57	

PARÁMETROS DE CONTABILIDAD					
Tópico sasb	Código	Descripción	Unidad de medida	Ubicación	Razón de omisión
Efectos de las nuevas edificaciones en la comunidad	IF-HB-410b.1	Descripción de cómo afectan la proximidad y el acceso a las infraestructuras, los servicios y los centros económicos a la selección del emplazamiento y a las decisiones de edificación	N/A		Información no disponible
	IF-HB-410b.2	Número de (1) parcelas y (2) viviendas entregadas en terrenos reurbanizables	Número	19	
	IF-HB-410b.3	(1) Número de viviendas entregadas en urbanizaciones compactas y (2) densidad media	Número	19	(2) No disponible
Adaptación al cambio climático	IF-HB-420a.1	Número de terrenos ubicados en zonas de inundación de 100 años	Número		Información no disponible
	IF-HB-420a.2	Descripción del análisis de la exposición al riesgo de cambio climático, grado de exposición sistemática de la cartera y estrategias para mitigar los riesgos	N/A		Información no disponible

ESTÁNDAR BIENES INMUEBLES 2018

PARÁMETROS DE ACTIVIDAD

Tópico Sasb	Código	Descripción	Unidad de medida	Razón de Omisión	Página/s
Parámetro de actividad	IF-RE-000.A	Número de inmuebles, por subsector inmobiliario	Número		21
Parámetro de actividad	IF-RE-000.B	Superficie de suelo alquilable, por subsector inmobiliario	Pies cuadrados (ft ²)		21
Parámetro de actividad	IF-RE-000.C	Porcentaje de inmuebles administrados indirectamente, por subsector inmobiliario	Porcentaje (%) por área de suelo		12
Parámetro de actividad	IF-RE-000.D	Tasa de ocupación media, por subsector inmobiliario	Porcentaje (%)		21

PARÁMETROS DE CONTABILIDAD					
Tópico Sasb	Código	Descripción	Unidad de medida	Razón de Omisión	Página/s
Gestión de la energía	IF-RE-130a.1	Cobertura de datos de consumo energético en forma de porcentaje de la superficie total, por subsector inmobiliario	Porcentaje (%) por área de suelo		80
	IF-RE-130a.2	1) Energía total consumida por área de la cartera que disponga de cobertura de datos, 2) porcentaje de electricidad de la red y 3) porcentaje de renovables, por subsector inmobiliario	Gigajulios (GJ), porcentaje (%)		79
	IF-RE-130a.3	Variación porcentual en condiciones similares del consumo energético del área de la cartera que disponga de cobertura de datos, por subsector inmobiliario	Porcentaje (%)	Información no disponible	
	IF-RE-130a.4	Porcentaje de la cartera cualificada que (1) tenga una calificación energética y (2) cuente con la certificación ENERGY STAR, por subsector inmobiliario	Porcentaje (%) por área de suelo	Información no disponible	
	IF-RE-130a.5	Descripción de cómo se integran las consideraciones de gestión de la energía de los edificios en el análisis de las inversiones inmobiliarias y la estrategia operativa	N/A	Información no disponible	
Gestión del agua	IF-RE-140a.1	Cobertura de datos del agua extraída, expresada en porcentaje, de (1) la superficie útil total y (2) la superficie útil en regiones en las que se produzca un estrés hídrico inicial alto o extremadamente alto, por subsector inmobiliario	Porcentaje (%) por área de suelo	Información no disponible	
	IF-RE-140a.2	1) Total de agua extraída por área de la cartera que disponga de cobertura de datos y 2) porcentaje en las regiones con estrés hídrico inicial alto o extremadamente alto, por subsector inmobiliario	Mil metros cúbicos (m³), porcentaje (%)	Información no disponible	
	IF-RE-140a.3	Variación porcentual similar en el agua extraída para el área de la cartera con cobertura de datos, por subsector inmobiliario	Porcentaje (%)	Información no disponible	
	IF-RE-140a.4	Descripción de los riesgos de la gestión del agua y análisis de las estrategias y las prácticas para mitigarlos	N/A	60	

PARÁMETROS DE CONTABILIDAD					
Tópico Sasb	Código	Descripción	Unidad de medida	Razón de Omisión	Página/s
Gestión de los efectos de los arrendatarios sobre la sostenibilidad	IF-RE-410a.1	1) Porcentaje de nuevos contratos de arrendamiento que contengan una cláusula de recuperación de los costes de las mejoras estructurales relacionadas con la eficiencia de los recursos y 2) superficie útil alquilada conexas, por subsector inmobiliario	Porcentaje (%) por área de suelo, pies cuadrados (ft²)	Información no disponible	
	IF-RE-410a.2	Porcentaje de arrendatarios que se miden o submiden por separado en cuanto (1) al consumo de electricidad de la red y (2) al agua extraída, por subsector inmobiliario	Porcentaje (%) por área de suelo	Información no disponible	
	IF-RE-410a.3	Análisis del método para medir, incentivar y mejorar los efectos de los arrendatarios sobre la sostenibilidad	N/A	Información no disponible	
Adaptación al cambio climático	IF-RE-450a.1	Superficie de propiedades ubicadas en zonas de inundación de 100 años, por subsector inmobiliario	Pies cuadrados (ft²)	Información no disponible	
	IF-RE-450a.2	Descripción del análisis de la exposición al riesgo de cambio climático, grado de exposición sistemática de la cartera y estrategias para mitigar los riesgos	N/A	Información no disponible	

Anexo 2

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

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados

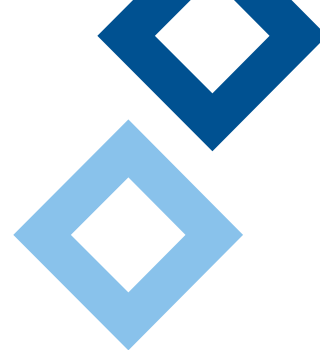
2023–2022

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

Contenidos

Informe de los auditores independientes	94
Estados consolidados de posición financiera	100
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	102
Estados consolidados de cambios en el capital contable	104
Estados consolidados de flujos de efectivo	104
Notas a los estados financieros consolidados	105

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



Opinión

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

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

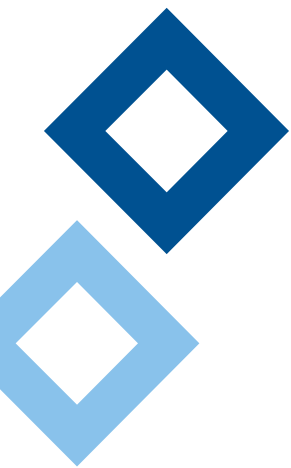
Fundamento de la opinión

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

Cuestiones clave de auditoría

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

Deloitte.



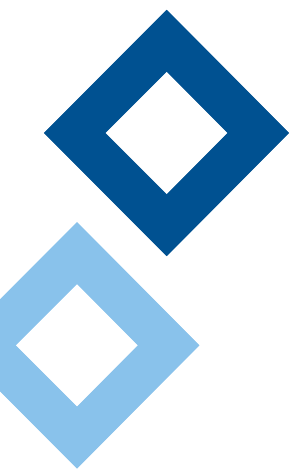
Valuación de inventarios inmobiliarios

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

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

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

- 01** 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.
- 02** 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.
- 03** 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.
- 04** 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.
- 05** 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 está 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.

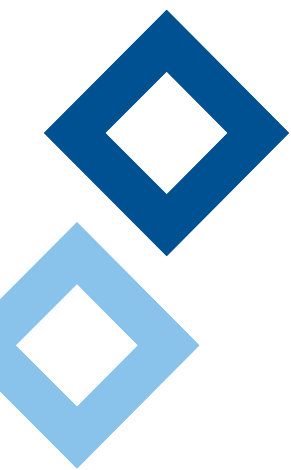
Nuestros procedimientos de auditoría con respecto a esta cuestión clave incluyeron lo siguiente:

- 01** Probamos el diseño, implementación y eficacia operativa de los controles de la Entidad en relación con el reconocimiento de los ingresos por ventas inmobiliarias.
- 02** 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.
- 03** Evaluamos también que la administración contara con actividades y procedimientos de control que mitigaran el riesgo de reconocimiento de ingresos que se menciona en el párrafo anterior. Finalmente, también se evaluó que las revelaciones en relación con las ventas que se muestran en la Nota 23 fueran adecuadas.

Cumplimiento con Leyes y Regulaciones

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

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



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

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

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

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

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

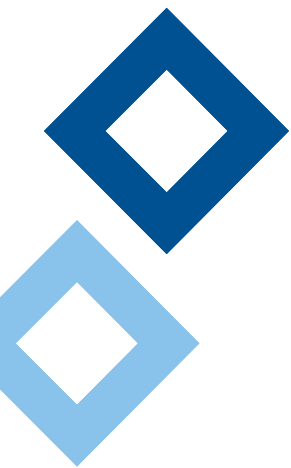
La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de error material,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

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

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

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

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



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

- ◆ Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- ◆ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- ◆ Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- ◆ Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ◆ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- ◆ Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro de la Entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Entidad. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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



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

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



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

10 de abril de 2024

Deloitte.

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(En miles de pesos)

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

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(En miles de pesos)

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

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

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

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

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

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados de cambios en el capital contable

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

(En miles de pesos)

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

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados de flujos de efectivo

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

(En miles de pesos)

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

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Notas a los estados financieros consolidados

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

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

01 Actividades

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

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

02 Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas

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

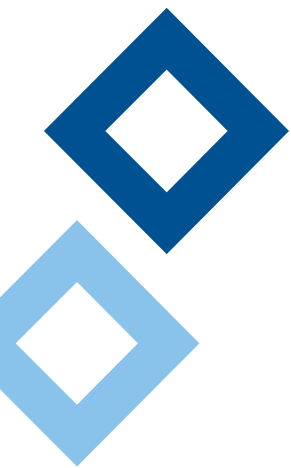
En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

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

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

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

Las enmiendas a la IFRS 10 y la IAS 28 tratan situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las enmiendas establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que



es contabilizada utilizando el método de participación, se reconocen en los resultados de la controladora sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación) al valor razonable, se reconocen en los resultados de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

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

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

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

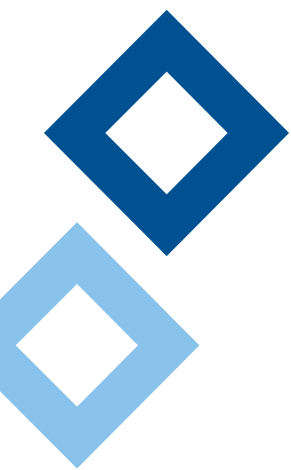
Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del periodo de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad ejercerá su derecho de aplazar la liquidación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

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

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

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

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



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

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

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

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

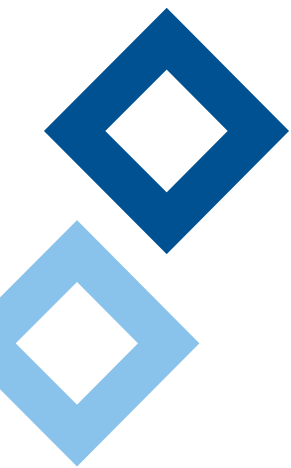
Las enmiendas adicionan una revelación en IAS 7 estableciendo que, una entidad requiere revelar información sobre acuerdos de proveedores de financiamiento, que permitan al usuario de los estados financieros evaluar los efectos de dichos acuerdos en los pasivos y flujos de efectivo de la entidad. En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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

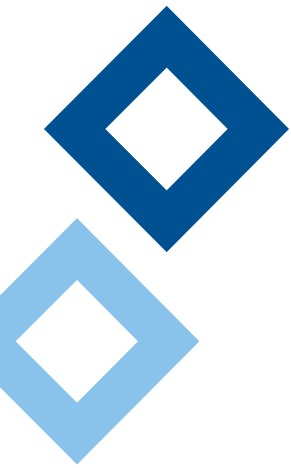
03 Políticas contables materiales

a. Declaración de cumplimiento

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

b. Bases de preparación

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



i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

c. Presentación del estado de resultados y otros resultados integrales

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

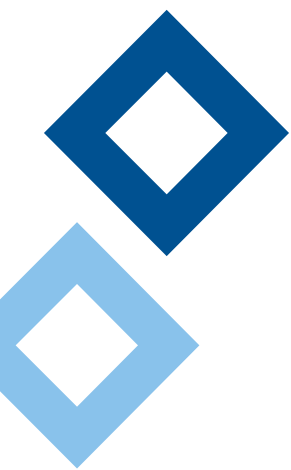
d. Bases de consolidación de estados financieros

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

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

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

Nombre de la subsidiaria	Participación accionaria y poder de voto	Actividad principal
Consortio 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.

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

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

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

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

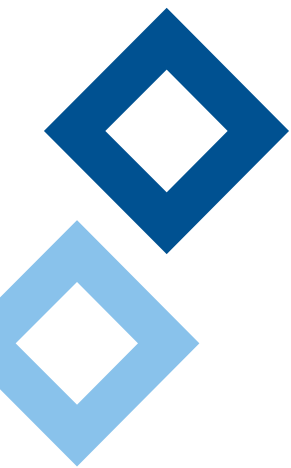
La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de las subsidiarias se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

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

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

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

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



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

e. Instrumentos financieros

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

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

f. Activos financieros

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

Clasificación de activos financieros

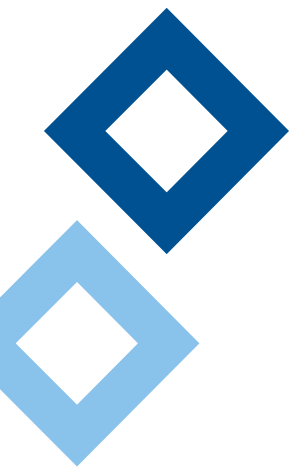
Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

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

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

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

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



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

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

(i) Costo Amortizado y método de interés efectivo

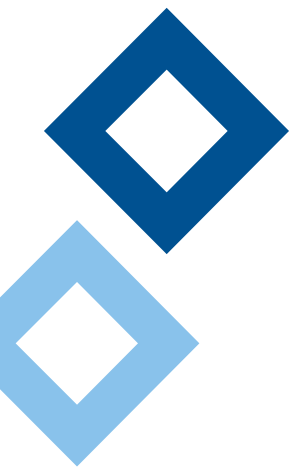
El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

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

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

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

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



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

Ganancias y pérdidas cambiarias

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

Deterioro de activos financieros

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

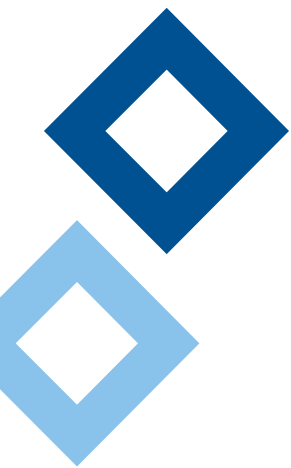
La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la 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 predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

(i) Incremento significativo en el riesgo de crédito

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



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

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

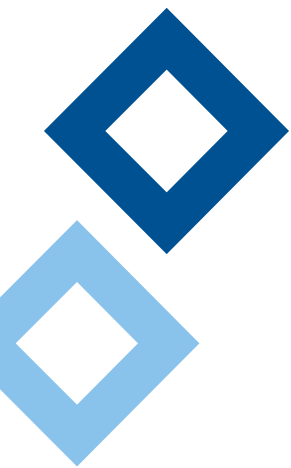
Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Entidad supone que el riesgo de crédito en un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen un vencimiento de más de 30 días, a menos que la Entidad tenga información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

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

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

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

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



(ii) Definición de incumplimiento

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

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

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

(iii) Activos financieros con deterioro crediticio

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

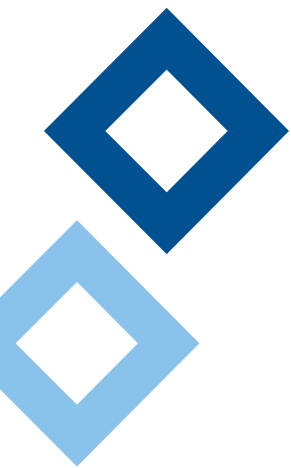
- (a) Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
- (b) El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido (ver (ii) arriba);
- (c) Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor,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

(iv) Política de bajas

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

(v) Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los



activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional que se espera obtener en el futuro por fecha de incumplimiento determinada en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Entidad de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

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

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

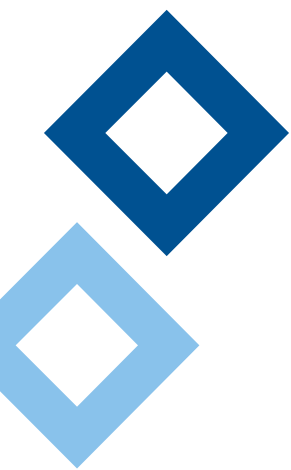
Si la Entidad ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada de por vida en el período del informe anterior, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para la pérdida crediticia esperada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

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

Baja de activos financieros

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

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados. Además, al darse de baja de una inversión en un instrumento de deuda clasificado como valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones se reclasifica a utilidad o pérdida. En contraste, en la baja de una inversión en un instrumento de capital que la Entidad eligió en el reconocimiento



inicial para medir en valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones no se reclasifica a utilidad o pérdida, sino que se transfiere a utilidades (déficit) acumulado.

g. Pasivos financieros

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

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

Ganancias y pérdidas cambiarias

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

Baja de pasivos financieros

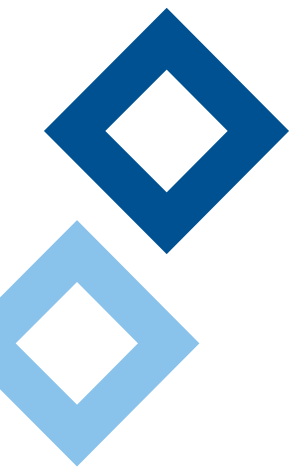
La Entidad da de baja los pasivos financieros sí, y solo sí, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

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

h. Instrumentos financieros derivados

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

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



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

i. Inventarios inmobiliarios y terrenos para desarrollo

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

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

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

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

j. Acciones de club de golf disponibles para su venta

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

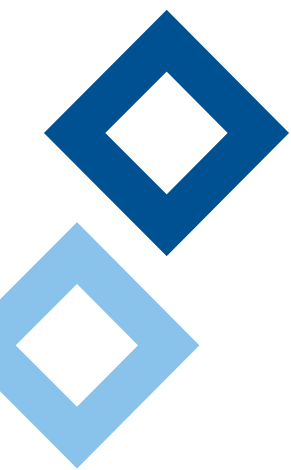
Las acciones de club de golf disponibles para su venta a largo plazo se clasifican así ya que la administración espera recuperar su valor en libros a través de su venta.

k. Inmuebles, maquinaria y equipo

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

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

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



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

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

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

l. Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles

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

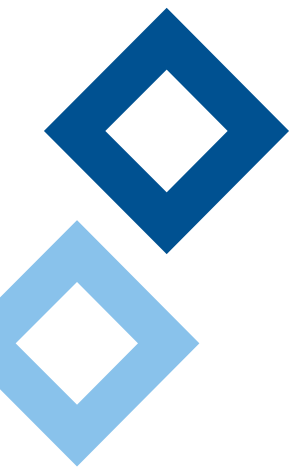
El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado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

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

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

m. Propiedades de inversión

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



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

Los terrenos no se deprecian.

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

n. Inversión en negocios conjuntos

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

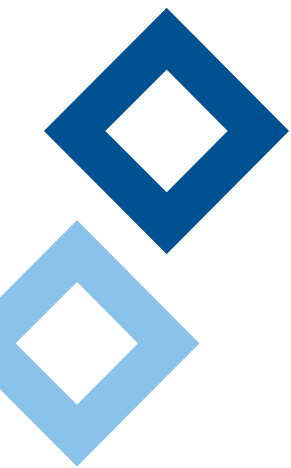
Los resultados y los activos y pasivos de negocios conjuntos se incorporan a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación, excepto si la inversión, o una porción de la misma, se clasifica como mantenida para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la IFRS 5 Activos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

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

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

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

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



Arrendamientos

La Entidad como arrendador

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

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

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

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

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

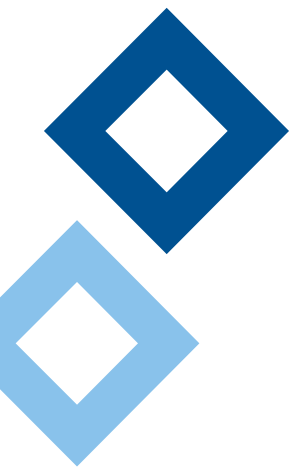
La Entidad como arrendatario

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

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

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

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



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

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

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

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

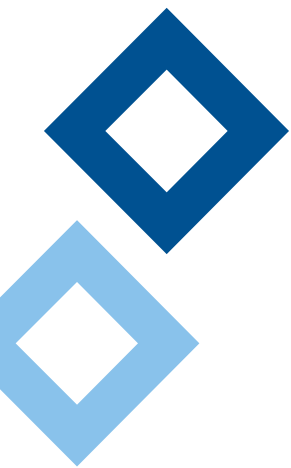
La Entidad no determinó ajustes por revaluación de pasivos por arrendamiento los periodos presentados.

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

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

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

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



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

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

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

o. Transacciones en moneda extranjera

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

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros.

p. Costos por préstamos

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

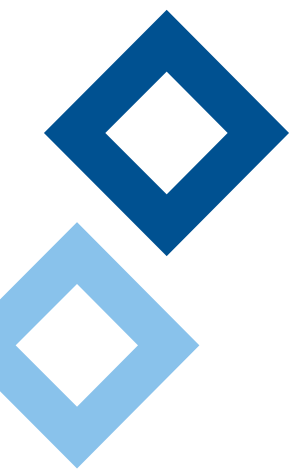
Todos los otros costos por préstamos se reconocen en los resultados durante el periodo en que se incurren.

q. Beneficios a empleados

Beneficios a empleados por terminación y retiro

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

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediciones, 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 remediciones reconocidas en otros resultados integrales se reflejan de inmediato en



las utilidades acumuladas y no se reclasifica a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el período de la modificación al plan. Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del período de la obligación el activo o pasivo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

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

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

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

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

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

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

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

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

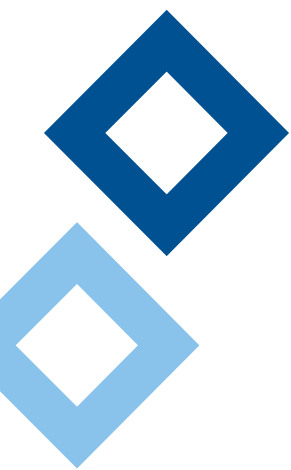
Participación de los trabajadores en las utilidades ("PTU")

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

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

r. Impuestos a la utilidad

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



1. Impuestos a la utilidad causados

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

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

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

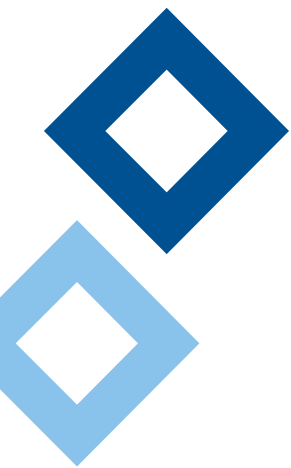
2. Impuestos a la utilidad diferidos

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

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

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

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



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

3. Impuestos causados y diferidos

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

s. Provisiones

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

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

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

1. Fondos de garantías

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

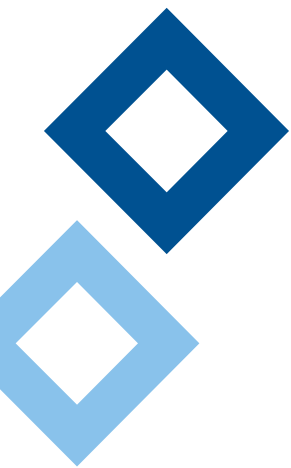
2. Pasivos contingentes adquiridos en una combinación de negocios

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

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

Contrato con clientes por venta de viviendas sin reserva de dominio

Sobre los ingresos por contratos con clientes celebrados posterior a la finalización de la construcción de viviendas, la Entidad reconoce ingresos cuando transfiere el control al cliente, es decir, cuando cumple con los siguientes criterios: i) el inmueble es habitable, ii) el inmueble está escriturado a



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

Contrato con clientes por venta de vivienda con reserva de dominio

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

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

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

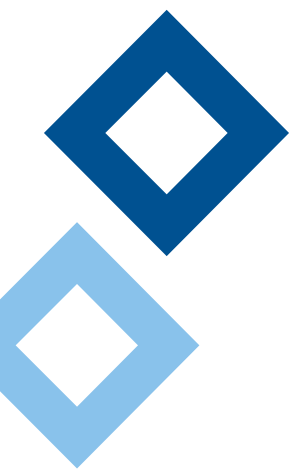
Ingresos por otros proyectos:

Ingresos por arrendamiento

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

Ingresos por prestación de servicios

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



Ingresos por proyectos inmobiliarios

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

u. Utilidad por acción

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

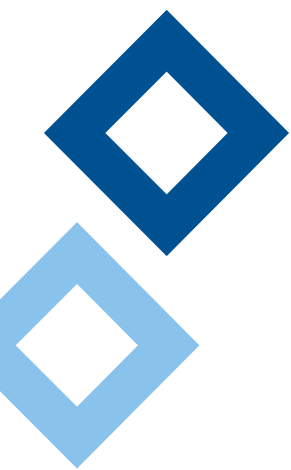
04 Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

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

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

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

- a. Valuación de inventarios inmobiliarios y terrenos - La Entidad mantiene sus inventarios y terrenos a costo conforme al valor de adquisición, menos cualquier pérdida por deterioro, sin embargo, la Entidad determina la razonabilidad del valor verificando que no exceda del costo o valor de mercado, mediante la comparación de la estimación de los ingresos por realizar de viviendas, terrenos y locales comerciales contra el saldo en libros de inventarios.
- b. Estimaciones de la pérdida crediticia esperada - La Entidad determina la provisión de deterioro como las pérdidas esperadas por toda la vida de las cuentas por cobrar a clientes (ver Nota 7).
- c. Incremento significativo en el riesgo crediticio - Como se explica en la Nota 7, la pérdida crediticia esperada se mide en una asignación equivalente a 12 meses de la pérdida esperada total para los activos de la etapa 1, la vida total de la pérdida esperada total para los activos de la etapa 2 o 3. Un activo se cambia a la etapa 2 cuando el riesgo de crédito ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial. La IFRS 9 no define qué constituye un incremento significativo en el crédito de riesgo. Para contemplar si el crédito de riesgo ha incrementado significativamente la Entidad toma como consideración información prospectiva cuantitativa y cualitativa.
- d. Vida útil de activos fijos - La Entidad revisa la vida útil estimada de inmuebles, maquinaria y equipo al final de cada periodo anual.
- e. Mediciones de valor razonable y procesos de valuación - Algunos de los activos y pasivos de



la Entidad se miden a su valor razonable en los estados financieros consolidados. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, la Entidad contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación.

- f.* Costo - La administración determina una estimación de los costos que planea incurrir por cada desarrollo de vivienda. Con base en dicha estimación se asigna una proporción de los costos incurridos a cada unidad de vivienda. La estimación está basada en un análisis técnico.
- g.* Beneficios a los empleados - La valuación de otros beneficios al retiro a los empleados está basada en cálculos actuariales que utilizan supuestos relativos a tasas de descuentos, incremento de salarios, entre otros. Los supuestos son actualizados en forma anual. Los cambios en estos supuestos pueden tener un efecto significativo en el monto de las obligaciones y en los resultados de la Entidad.
- h.* Impuestos a la utilidad diferidos - La Entidad tiene pérdidas fiscales por recuperar acumuladas, por las cuales ha evaluado su recuperabilidad concluyendo que es apropiado el reconocimiento de un activo por impuesto sobre la renta diferido.
- i.* Contingencias - La Entidad está sujeta a procedimientos judiciales sobre los cuales evalúa la probabilidad de que se materialicen como una obligación de pago, para lo cual considera la situación legal a la fecha de la estimación y la opinión de los asesores legales, dichas evaluaciones son reconsideradas periódicamente.

05 Transacciones que no resultaron en flujos de efectivo

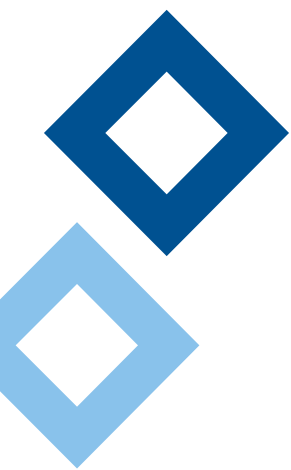
Durante el ejercicio, la Entidad celebró las siguientes actividades no monetarias de financiamiento y de inversión que no se reflejan en los estados consolidados de flujos de efectivo.

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

06 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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



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

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

(2) La Entidad debe mantener un saldo en efectivo restringido derivado de los contratos de ciertos préstamos de deuda a largo plazo (ver Nota 15).

07 Clientes

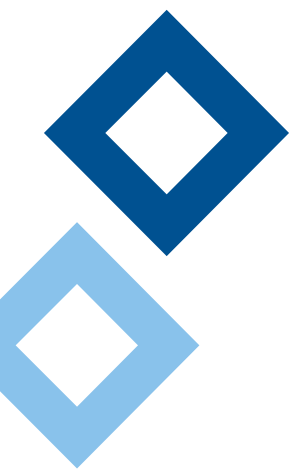
	2023	2022
Por venta de vivienda	\$ 669,740	\$ 611,880
Por arrendamiento de locales comerciales	40,575	33,980
Por venta de terrenos y locales comerciales	28,177	35,321
	738,492	681,181
Estimación para pérdidas crediticias esperadas	(16,840)	(21,518)
	\$ 721,652	\$ 659,663

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

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

a. Pérdida crediticia esperada para cuentas por cobrar a clientes

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



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

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

Movimientos en la estimación para cuentas de cobro dudoso

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

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

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

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

* Cuenta por cobrar con garantía

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

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

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

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

b. La tasa de capitalización de los costos de préstamos se calcula con base a los gastos incurridos en las adquisiciones en obras y terrenos en proceso que se tienen como activos calificables y que aún no han finalizado.

c. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se capitalizaron costos de préstamos en el saldo de inventarios por \$211,585 y \$145,058, respectivamente y fueron transferidos al costo \$166,190 y \$174,668, respectivamente.

09 Propiedades de inversión

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

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

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

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

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

10 Otros activos

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

11 Negocios conjuntos

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

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

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

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

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

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

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

Activos por derecho de uso

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

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

	1 de enero de 2022	Adiciones	Bajas	31 de diciembre de 2022	Adiciones	Bajas	31 de diciembre de 2023
Activos por derecho de uso:							
Oficinas	\$ 60,083	\$ -	\$ -	\$ 60,083	\$ 3,669	\$ (3,731)	\$ 60,021
Maquinaria y equipo	3,745	49,352	-	53,097	108,243	-	161,340
Vehículos	46,123	10,015	(8,908)	47,230	17,189	(3,780)	60,639
Equipo de computo	2,344	-	-	2,344	1,607	-	3,951
Costo total	112,295	59,367	(8,908)	162,754	130,708	(7,511)	285,951

Depreciación acumulada:

Oficinas	(7,006)	(12,451)	-	(19,457)	(13,433)	3,731	(29,159)
Maquinaria y equipo	(715)	(1,298)	-	(2,013)	(9,835)	-	(11,848)
Vehículos	(28,078)	(10,018)	8,908	(29,188)	(10,183)	3,321	(36,050)
Equipo de computo	(586)	(781)	-	(1,367)	(1,175)	-	(2,542)
Depreciación acumulada	(36,385)	(24,548)	8,908	(52,025)	(34,626)	7,052	(79,599)
Total	\$ 75,910	\$ 34,819	\$ -	\$ 110,729	\$ 96,082	\$ (459)	\$ 206,352

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

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

14 Pasivos por arrendamiento

a) Movimiento de pasivos por arrendamiento

	1 de enero de 2023	Altas	Bajas	Intereses	Pagos	31 de diciembre de 2023
--	--------------------	-------	-------	-----------	-------	-------------------------

Pasivos por arrendamiento	\$ 104,662	\$ 130,708	\$ (459)	\$ (12,363)	\$ (38,173)	\$ 184,375
---------------------------	------------	------------	----------	-------------	-------------	------------

	1 de enero de 2022	Altas	Bajas	Intereses	Pagos	31 de diciembre de 2022
--	--------------------	-------	-------	-----------	-------	-------------------------

Pasivos por arrendamiento	\$ 69,285	\$ 59,367	\$ -	\$ (2,834)	\$ (21,156)	\$ 104,662
---------------------------	-----------	-----------	------	------------	-------------	------------

b) Análisis de vencimiento de los pasivos por arrendamiento

Pasivos por arrendamiento

Corto plazo	\$	76,435
Hasta dos años		46,177
Hasta tres años		41,908
Más de tres años		19,855
	\$	184,375

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.

A costo amortizado	2023	2022
Préstamo simple con Banco del Bajío, S.A., contratado el 15 de diciembre de 2022 por la cantidad de \$300,000, el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 2.00 puntos porcentuales y amortizaciones trimestrales con vencimiento el 19 de diciembre de 2025 (tasa efectiva de interés del 13.50% y 12.76% al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente)	\$ 200,000	\$ 300,000
Préstamo simple con garantía de derechos al cobro con Banco Mercantil del Norte, S. A., contratado el 25 de junio de 2018 hasta por la cantidad de \$170,000, el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 2.75 puntos porcentuales en etapa de construcción y disminuirá a 2.50 puntos porcentuales en etapa de operación; si cumple con ciertas condiciones, con vencimiento el 14 de junio de 2035 (tasa efectiva de interés del 14.25% y 13.51% al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente).	118,848	124,650
(1) Préstamo simple con garantía de derechos al cobro con Banco Mercantil del Norte, S. A., refinanciado el 7 de septiembre de 2015 por la cantidad de \$148,180 y el 12 de agosto celebró convenio modificadorio por prorroga, el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 2.50 puntos porcentuales, con vencimiento el 14 de agosto de 2029 (tasa efectiva de interés del 14.00% y 13.26% al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente).	106,972	114,473
(1) Préstamo simple con Scotiabank Inverlat, S.A., contratado el 29 de diciembre de 2022 por \$90,000 mediante seis disposiciones realizadas en 2022 por \$19,497, \$8,688, \$9,263, \$23,856, \$3,720 y \$24,976 las cuales devengan intereses mensualmente a la TIIE 28 días máxima del 7%, 7%, 7%, 8%, 8% y 9%, respectivamente más 4.30%, 4.86%, 5.02%, 4.67%, 4.77% y 3.68% puntos porcentuales, respectivamente. El principal y los intereses son pagaderos mensualmente sobre saldos insolutos, todas las disposiciones con vencimientos el 15 de enero de 2027 (tasa efectiva de interés de 11.30%, 11.86%, 12.02%, 12.67%, 12.77% y 12.68%, respectivamente al 31 de diciembre de 2023 y 2022)	85,637	90,000
(1) Préstamo simple con garantía de derechos al cobro con Banco Mercantil del Norte, S. A., contratado el 14 de mayo de 2016 por la cantidad de \$100,000 el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 2.50 puntos porcentuales, con vencimiento el 14 de mayo de 2031 (tasa efectiva de interés del 14.00% y 13.26% al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente).	61,983	68,190
(1) Préstamo simple con garantía de derechos de copropiedad y cobro con Scotiabank Inverlat, S. A., contratado el 16 de marzo de 2012, por \$80,750. El 15 de diciembre de 2018 se firmó contrato modificadorio por la cantidad \$57,679 para ampliar la vigencia y modificar el margen de la tasa. El 29 de diciembre de 2022 se firmó contrato modificadorio para ampliar la vigencia al 16 de diciembre de 2026. El contrato devenga intereses mensualmente a una tasa TIIE 28 días más 2.50 puntos porcentuales (tasa efectiva de interés del 14.00% y 13.26% al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente).	28,404	37,872
	601,844	735,185
Menos - Comisiones para la obtención de préstamos	(1,161)	(1,740)
	600,683	733,445
Menos - Porción circulante de la deuda a largo plazo	(174,868)	(167,289)
Deuda a largo plazo	\$ 425,815	\$ 566,156

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

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

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

a) Resumen de acuerdos de préstamos

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

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

b) Conciliación de las obligaciones derivadas de las actividades de financiamiento

	1 de enero de 2023	Flujo de efectivo por Financiamiento	Flujo de efectivo pagado por financiamiento	Costo por préstamos (Comisiones)	Costo por préstamos (amortización)	31 de diciembre de 2023
Préstamos bancarios	\$ 733,445	\$ -	\$ (133,339)	\$ -	\$ 577	\$ 600,683
Certificados bursátiles (1)	1,482,156	1,200,000	(1,000,000)	(15,757)	12,237	1,678,636
	\$ 2,215,601	\$ 1,200,000	\$ (1,133,339)	\$ (15,757)	\$ 12,814	\$ 2,279,319

	1 de enero de 2022	Flujo de efectivo por Financiamiento	Flujo de efectivo pagado por financiamiento	Costo por préstamos (Comisiones)	Costo por préstamos (amortización)	31 de diciembre de 2022
Préstamos bancarios	\$ 505,319	\$ 390,000	\$ (160,849)	\$ (1,740)	\$ 715	\$ 733,445
Certificados bursátiles (1)	1,474,512	-	-	-	7,644	1,482,156
	\$ 1,979,831	\$ 390,000	\$ (160,849)	\$ (1,740)	\$ 8,359	\$ 2,215,601

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

16 Certificados bursátiles

El 29 de noviembre de 2023, ARA llevó a cabo la emisión de certificados bursátiles quirografarios sustentables con la clave de pizarra "ARA 23X", por un monto de \$1,200 millones a un plazo de tres años y con una tasa de interés bruto anual de la TIIE de hasta 28 días más 1.70%.

El 29 de noviembre se realizó la amortización voluntaria anticipada de los certificados bursátiles identificados con clave de pizarra "ARA21X", por un monto de \$1,000 millones. Derivado de esta amortización la garantía de carácter irrevocable e incondicional, para el pago oportuno a los Tenedores otorgada por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, la parte correspondiente a esta emisión está en proceso de cancelación.

Por otro parte, sigue vigente la emisión "ARA21 2X" por \$500 millones a un plazo de 7 años a una tasa de interés bruto anual de 9.63% tomando como referencia la Tasa M Bono 7.33% en la fecha de cierre de libro más una sobretasa de 2.30%. Esta emisión continua con la parte proporcional de la garantía, de carácter irrevocable e incondicional, para el pago oportuno a los Tenedores otorgada por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo. Ver Nota 25 (a).

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

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

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

17 Impuestos y otros pasivos

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

18 Impuestos a la utilidad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19 Beneficios a empleados

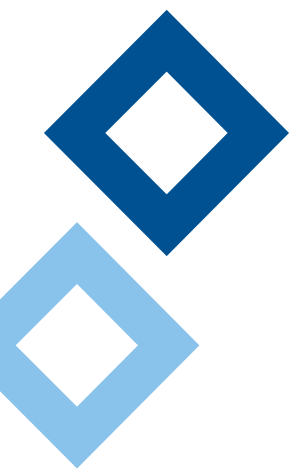
La Entidad patrocina planes por beneficios definidos financiados para empleados calificables. Los planes por beneficios definidos se administran por un fondo legalmente independiente de la Entidad.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

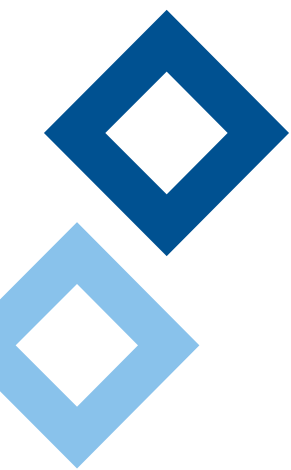
La remediación del pasivo por beneficios definidos neto se incluye en los otros resultados integrales. El importe incluido en los estados de posición financiera que surge de la obligación de la Entidad respecto a sus planes de beneficios definidos es el siguiente:

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

Análisis de sensibilidad tasa de descuento

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

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



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

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

20 Administración de riesgo

a) Políticas contables significativas

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

b) Categorías de instrumentos financieros y políticas de administración de riesgos

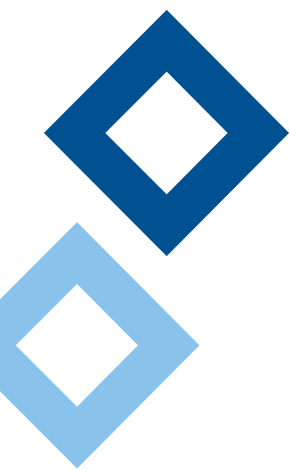
Las principales categorías de los instrumentos financieros son:

	2023	2022
Efectivo y equivalentes de efectivo (i)	\$ 2,226,202	\$ 3,074,012
Efectivo restringido (i)	72,420	72,407

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

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

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



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

c) Administración del riesgo de crédito

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

d) Administración del riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2023	Corto plazo	Hasta 3 años	Más de 3 años	Total
Proveedores	\$ 663,420	\$ -	\$ -	\$ 663,420
Certificados bursátiles	-	1,243,382	435,254	1,678,636
Deuda Bancaria	174,868	158,720	267,095	600,683
Pasivos por arrendamiento	76,435	88,085	19,855	184,375
Otros pasivos (i)	543,582	244,153	167,978	955,713
	\$ 1,458,305	\$ 1,734,340	\$ 890,182	\$ 4,082,827



Al 31 de diciembre de 2022	Corto plazo		Hasta 3 años		Más de 3 años	Total
Proveedores	\$	791,196	\$	-	\$	791,196
Certificados bursátiles		-		985,661	496,495	1,482,156
Deuda Bancaria		167,289		249,755	316,401	733,445
Pasivos por arrendamiento		42,803		55,158	6,701	104,662
Otros pasivos (i)		482,514		192,210	153,524	828,248
	\$	1,483,802	\$	1,482,784	\$ 973,121	\$ 3,939,707

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

e) Administración del riesgo de capital

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

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

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

Índice de endeudamiento

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

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

La deuda se define como préstamos bancarios, créditos bursátiles y contratos por arrendamiento como se describen en las Notas 14, 15 y 16.

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 y cap de tasa de interés

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

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

Dado que los términos críticos de los contratos de swap y cap de tasas de interés y sus correspondientes partidas cubiertas son los mismos, la Entidad realiza una evaluación cualitativa de la efectividad y se espera que el valor de los contratos de swap de tasas de interés y el valor de las correspondientes partidas cubiertas sistemáticamente cambio en dirección opuesta en respuesta

a movimientos en las tasas de interés subyacentes. La principal fuente de ineficacia de la cobertura en estas relaciones de cobertura es el efecto de la contraparte y el riesgo crediticio de la propia Entidad sobre el valor razonable de los contratos de swap de tasas de interés, que no se refleja en el valor razonable de la partida cubierta atribuible al cambio en Tasas de interés. Ninguna otra fuente de ineficacia surgió de estas relaciones de cobertura.

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

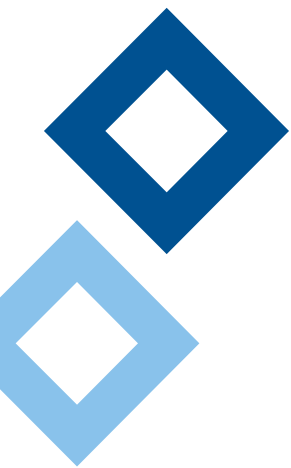
Instrumentos de cobertura Swap	Tasa de interés fija contratada	Valor nocional del capital		Valor razonable	
		2023	2022	2023	2022
	%				
PDCC- Banorte (a)	7.4300	\$ 86,469	\$ 86,469	\$ 1,330	\$ 2,764
CSM- Banorte (b)	8.0350	-	175,000	-	2,615
		\$ 86,469	\$ 261,469	\$ 1,330	\$ 5,379

(a) El 2 de agosto de 2019 la Entidad contrató un SWAP sobre un nocional inicial por \$86,469 con vencimiento el 15 de julio de 2024 pactando una tasa fija de 7.4300%, sin sobretasa. El crédito para el cual se contrató tiene un saldo al 31 de diciembre de 2023 por \$61,983 y devenga intereses a una tasa TIIE más 2.5 puntos porcentuales.

(b) El 20 de julio de 2018, la Entidad contrató un SWAP de tasa de interés sobre un nocional inicial de \$175,000 con vencimiento el 14 de julio de 2023 a una tasa fija del 8.035% mensual, sin sobre tasa.

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

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



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

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

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

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

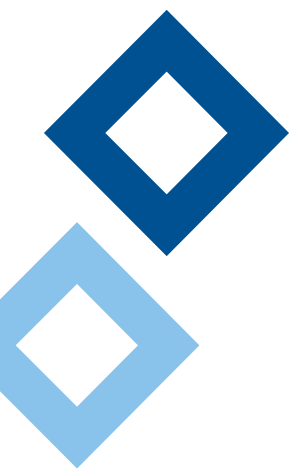
Análisis de sensibilidad para las tasas de interés

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

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

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

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



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

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

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

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

Las operaciones en moneda extranjera fueron como sigue:

	2023	2022
(En miles de dólares estadounidenses)		
Renta de inmuebles	794	762

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

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	10 de abril de 2024
Dólar estadounidense	\$ 16.92	\$ 19.47	\$ 16.48

g) Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21 Capital contable

- a.** El capital social al 31 de diciembre de 2023 y 2022, está representado por 1,236,101,087 y 1,260,020,063 acciones ordinarias nominativas, respectivamente, sin expresión de valor nominal, serie única, de suscripción libre, íntegramente suscritas y pagadas.
- b.** En la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas del 20 de abril de 2023 se propuso el decreto de un dividendo por \$200,000 contra la cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN), pagados el 9 de agosto de 2023.
- c.** En la Asamblea General Extraordinaria Anual de Accionistas del 20 de abril de 2023, se aprobó la cancelación de 23,918,976 acciones representativas de la parte fija del capital social que fueron adquiridas con recursos del fondo de recompra de acciones propias, que equivalen a \$7,973 es decir, \$0.33 pesos por cada acción. En consecuencia, de lo anterior, también se efectuó la cancelación de la parte de la reserva para adquisición de acciones propias por \$78,113 contra las utilidades retenidas.
- d.** En la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas del 21 de abril de 2022 se propuso el decreto de un dividendo por \$290,000 contra la cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN), pagados el 14 de julio de 2022.
- e.** En la Asamblea General Extraordinaria Anual de Accionistas del 21 de abril de 2022, se aprobó la cancelación de 22,050,389 acciones representativas de la parte fija del capital social que fueron adquiridas con recursos del fondo de recompra de acciones propias, que equivalen a \$7,350 es decir, \$0.33 pesos por cada acción. En consecuencia, de lo anterior, también se efectuó la cancelación de la parte de la reserva para adquisición de acciones propias por \$52,217 contra las utilidades retenidas.
- f.** Al 31 de diciembre de 2023, la Entidad tenía 13,475,534 acciones recompradas, las cuales estaban pendientes de colocarse a esa fecha. El valor de mercado de las acciones de la Entidad al 31 de diciembre de 2023 fue de \$3.67 por acción.
- g.** Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, su importe asciende a \$212,937.
- h.** La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causara el ISR sobre dividendos a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio. El capital de aportación y la utilidad fiscal consolidada son como sigue:

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

22 Transacciones con partes relacionadas

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

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

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

	2023	2022
--	------	------

Ingresos:

Directores, subdirectores y personal gerencial clave:

Venta de viviendas	\$ 9,535	\$ 19,523
--------------------	----------	-----------

Costos:

Directores, subdirectores y personal gerencial clave:

Beneficios directos	\$ 102,451	\$ 99,688
---------------------	------------	-----------

Miembros del consejo de administración y otras partes relacionadas:

Honorarios por funciones propias de su actividad	\$ 639	\$ 1,020
Emolumentos	3,667	4,221
Arrendamiento de inmuebles	3,265	2,253
Asesoría	5,337	5,410

23 Información por actividades de negocio

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

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

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

a. Ingresos de los principales productos y servicios

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

Al 31 de diciembre de 2023					
Segmentos	Interés Social	Tipo Medio	Residencial	Otros	Total
Tipos de bienes o servicios:					
Venta de viviendas	\$ 1,987,250	\$ 2,512,356	\$ 1,940,423	\$ -	\$ 6,440,029
Otros proyectos inmobiliarios (1)	-	-	-	305,201	305,201
Intereses por venta de viviendas a plazos	-	-	4,087	-	4,087
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	\$ 1,987,250	\$ 2,512,356	\$ 1,944,510	\$ 305,201	\$ 6,749,317
Momento de reconocimiento del ingreso:					
Bienes transferidos en un punto en el tiempo	\$ 1,987,250	\$ 2,512,356	\$ 1,940,423	\$ 96,752	\$ 6,536,781
Servicios transferidos a lo largo del tiempo	-	-	4,087	208,449	212,536
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	\$ 1,987,250	\$ 2,512,356	\$ 1,944,510	\$ 305,201	\$ 6,749,317
Al 31 de diciembre de 2022					
Segmentos	Interés Social	Tipo Medio	Residencial	Otros	Total
Tipos de bienes o servicios:					
Venta de viviendas	\$ 2,214,060	\$ 2,295,512	\$ 2,102,556	\$ -	\$ 6,612,128
Otros proyectos inmobiliarios (1)	-	-	-	331,232	331,232
Intereses por venta de viviendas a plazos	-	-	12,227	-	12,227
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	\$ 2,214,060	\$ 2,295,512	\$ 2,114,783	\$ 331,232	\$ 6,955,587
Momento de reconocimiento del ingreso:					
Bienes transferidos en un punto en el tiempo	\$ 2,214,060	\$ 2,295,512	\$ 2,102,556	\$ 129,471	\$ 6,741,599
Servicios transferidos a lo largo del tiempo	-	-	12,227	201,761	213,988
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	\$ 2,214,060	\$ 2,295,512	\$ 2,114,783	\$ 331,232	\$ 6,955,587

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

b. Información geográfica

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

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

24 Gastos generales

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

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

25 Compromisos

a. Con fecha 19 de octubre de 2021 se firmó contrato de garantía de pago oportuno con Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, con el fin de otorgar una garantía irrevocable e incondicional de pago oportuno a la Emisora, en favor de los Tenedores de Certificados Bursátiles de la Emisión "ARA21 X" y "ARA21 2X", a cambio Consorcio de Ingeniería Integral, S. A. de C. V. (CIISA) y Constructora ARA, S.A. de C.V. (CUARA) otorgan una contraprestación y ponen en garantía una reserva territorial a largo plazo de aproximadamente dos millones de superficie en metros cuadrados. Ver Notas 8 y 16. Derivado de la amortización voluntaria anticipada del Certificado Bursátil de la Emisión "ARA21 X" está en proceso de cancelación la parte correspondiente de dicha garantía.

b. Consorcio de Ingeniería Integral, S. A. de C. V. (CIISA) celebró un contrato de fideicomiso traslativo de dominio y de administración el 18 de agosto de 2004 con una tienda departamental y Banco J.P. Morgan, S.A, Institución de Banca Múltiple, J.P. Morgan Grupo Financiero, División Fiduciario, mediante el cual se transmite una parte del terreno las Américas a la tienda departamental, en el que se desarrolló el Centro Comercial las Américas.

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

c. PDCC celebró un contrato denominado Framework Agreement en el que se establecen los lineamientos a seguir para llevar a cabo una coinversión en futuros proyectos de construcción y operación de centros comerciales.

d. Mediante celebración de contrato de fideicomiso con el objeto de construir un desarrollo comercial en inmueble "Las Américas", propiedad de OULC (fideicomitente "B"), la cual se obligó a transmitir a CI Banco, S. A. (fiduciario) dicho inmueble con todo lo que de hecho y derecho le corresponda. Por otro lado, Artha controladora III S. A. P. I. (fideicomitente "A") se obliga a aportar adicionalmente al patrimonio del fideicomiso la cantidad equivalente al valor del inmueble con llamadas de capital que sean requeridas para el proyecto.

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

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

26 Aprobación de los estados financieros consolidados

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



ConsorcioARA®

consorcioara.com.mx

Park Plaza Torre II
Av. Javier Barros Sierra 540
Piso 1, Oficina 101, Santa Fe
C.P. 01210, Ciudad de México

