ConsorcioARA®

Informe Anual y de Sustentabilidad 2024



Índice
DE CONTENIDOS

1 **Mensaje** A NUESTROS INVERSIONISTAS

6 **Sobre** CONSORCIO ARA

15 **Resultados** FINANCIEROS

22 **Gobierno** CORPORATIVO

33 **Sustentabilidad**

37 **Cultura** DE CUMPLIMIENTO

39 **Ética** Y CULTURA DE TRANSPARENCIA

42 **Calidad,** CONSTRUCCIÓN Y SERVICIOS

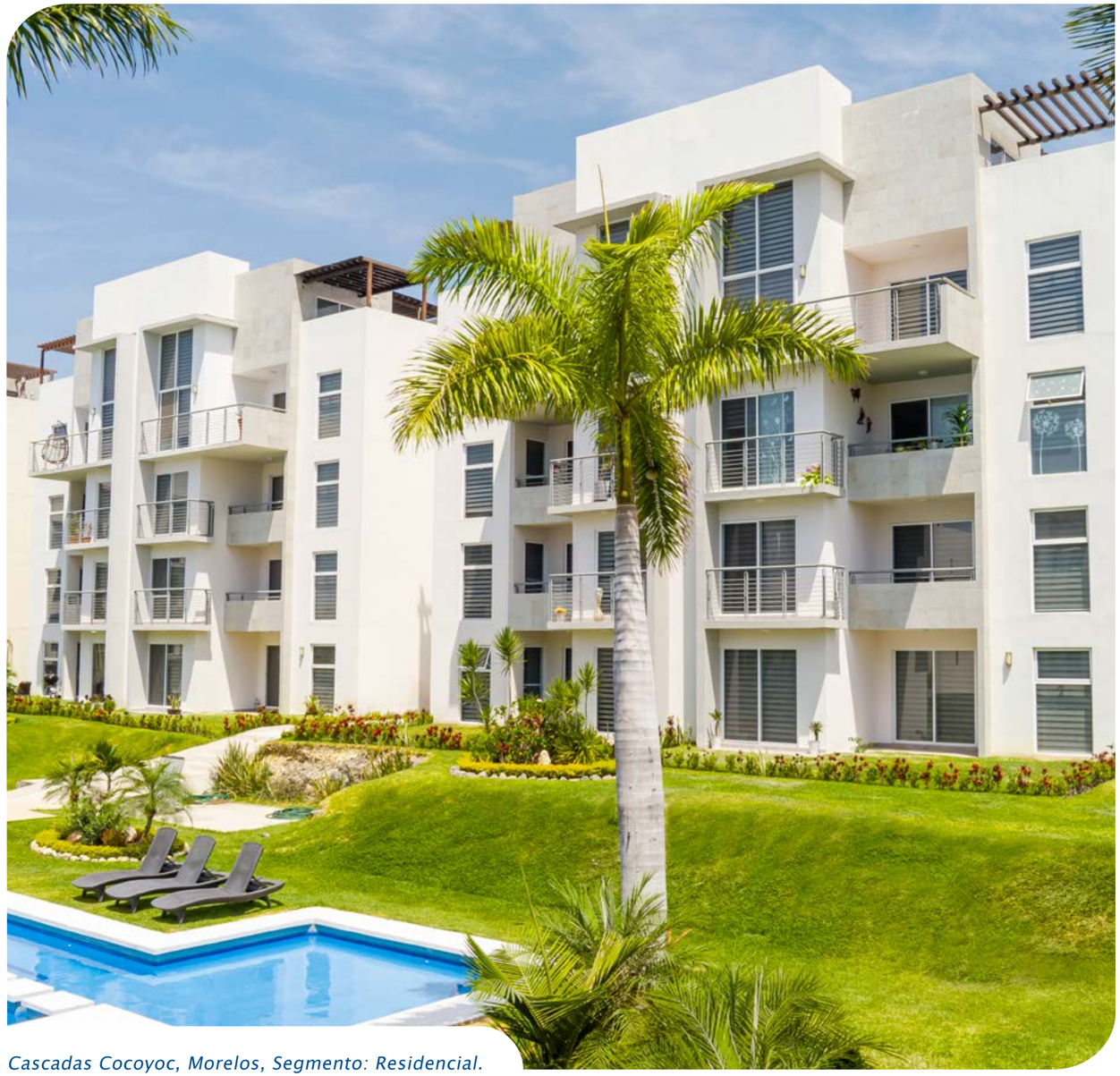
48 **Impulso** AL TALENTO

52 **Desarrollo comunitario /** FUNDACIÓN ARA

57 **Compromiso** CON EL MEDIO AMBIENTE

62 **Acerca** DE ESTE INFORME

64 **Anexos** ENFOQUE ASG / INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES Y ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS



Cascadas Cocoyoc, Morelos, Segmento: Residencial.



01 Mensaje A NUESTROS INVERSIONISTAS

GRI 2-22

Dream Lagoons Cancún, Quintana Roo, Segmento: Residencial.

Mensaje
A NUESTROS INVERSIONISTAS



Durante 2024, ARA continuó fortaleciendo su posicionamiento gracias a su diversificación geográfica y a un portafolio de productos diseñado para atender a los tres segmentos del mercado: Interés Social, Tipo Medio y Residencial. Contamos con una amplia y sólida reserva territorial, más de 48 años de experiencia en el sector, solidez financiera y un gran equipo de colaboradores.

De acuerdo con datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), la economía nacional registró un crecimiento de 1.2% en 2024, a pesar del entorno desafiante, durante este año obtuvimos resultados financieros sólidos. Nuestros ingresos totales ascendieron a $7,118.5 millones de pesos, un crecimiento del 5.5% respecto al año anterior, superior al crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) registrado.

Según Información del Registro Único de Vivienda, durante 2024, se registraron 178,595 hogares, 7.7% más que en 2023; sin embargo, la producción fue de 128,142 viviendas, una disminución del 2.2% en el mismo periodo, mínimo histórico desde 2013, año a partir del cual se lleva el registro.

En 2024, el Infonavit otorgó 165,519 créditos para la adquisición de vivienda nueva, lo que representó un incremento de 9.2% respecto al año anterior. La inversión total en estos créditos ascendió a $115,800 millones de pesos, con un importante crecimiento anual de 18.3%. El monto promedio de los créditos para vivienda nueva se ubicó en $699,326, lo que significó un alza de 7.5% frente a 2023.

Por su parte, el Fovissste colocó 15,704 créditos para vivienda nueva, cifra que representó una disminución de 7.4% en comparación con el año previo. No obstante, el monto total de inversión ascendió a $14,353 millones de pesos, un aumento

de 6.1%. El monto promedio de financiamiento para vivienda nueva fue de $910,127, reflejando un incremento de 12.4%.

En el caso de la banca comercial, se registró una contracción de 5.3% en el número de créditos otorgados para vivienda nueva y usada, con un total de 98,552 financiamientos. La inversión total ascendió a $231,156 millones de pesos, lo que representó una ligera disminución del 0.4% en comparación con el año anterior. A pesar de ello, el monto promedio por crédito aumentó un 6%, alcanzando los $2,345,519.

Los ingresos habitacionales representaron el 95.7% del total de los ingresos, con 5,749 viviendas escrituradas, lo que representó un crecimiento de 3.2% frente al año anterior, además de un incremento de 2.5% en el precio promedio por vivienda que fue de $1,185,000. El 4.3% de los ingresos restantes provino de la División de Centros Comerciales y de otros proyectos inmobiliarios, principalmente por la venta de terrenos.

Durante el 2024 continuamos incrementando nuestra participación en el esquema “Construye con Crédito Infonavit”, o bien, Línea III. Este tipo de crédito permite al derechohabiente construir su vivienda a través de un desarrollador en un complejo habitacional autorizado, con una puntuación mínima de 880, inferior a la requerida en un crédito tradicional. Durante la construcción, el desarrollador recibe ministraciones conforme al avance de obra, supervisado por una Entidad Financiera Administradora.

Al cierre de 2024, se tienen viviendas escrituradas de línea III por un monto de $606.6 millones. 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. Al considerar los ingresos pendientes de reconocimiento bajo este esquema, el total de ingresos habitacionales ascendió a $7,419.0 millones, lo que representó un importante crecimiento de 13%.

En cuanto a la participación en ventas por segmento de vivienda, el 39.7% correspondió a Tipo Medio, seguido el de Interés Social con un 34.4%, y el segmento de Residencial con un 21.6%. Respecto a los ingresos por fuente de financiamiento, el 60.7% se originó a través de créditos Infonavit, el 29.0% provino de Bancos y sin crédito, y el 10.3% restante, por crédito Fovissste.

Los resultados de la División de Centros Comerciales fueron igualmente positivos. Se observó un incremento en la afluencia de visitantes, así como un crecimiento de 13.2% en los ingresos. La tasa de ocupación cerró en 96.1% superando el 95% registrado en 2023, tasa que resulta sumamente competitiva.

En 2024 alcanzamos una utilidad de operación de $742.7 millones de pesos, lo que significó un aumento de 1.8%. La utilidad neta fue de $687.3 millones, con un alza de 3.6% y el EBITDA se ubicó en $1,041.4 millones, registrando un aumento de 5.7%.

Por su parte, el margen de operación fue de 10.4%, mientras que el margen neto fue de 9.7% y el margen EBITDA se mantuvo en 14.6%.

El incremento en la rentabilidad generó un Flujo Libre de Efectivo por $290.9 millones, lo que permite proponer el pago de dividendos a nuestros accionistas.

Asimismo, mantenemos razones de apalancamiento saludables. La razón de deuda con costo a EBITDA fue de 2.57 veces y la deuda neta a EBITDA se ubicó en 0.32 veces.

Una vez más, hemos sido reconocidos por nuestra solidez financiera. Conservamos por décimo noveno año consecutivo la calificación crediticia más alta del sector vivienda mexicano, otorgada por S&P Global Ratings, actualmente de “mxAA-” (Escala Nacional -CaVal-).

Por parte de HR Ratings, contamos con una calificación crediticia que actualmente es de “HR AA+”, también la más alta de entre las desarrolladoras de vivienda públicas en México, mientras que Fitch Ratings nos ha asignado, la calificación de “A+(mex)” con perspectiva estable.

El incremento en la rentabilidad generó un Flujo Libre de Efectivo por $290.9 millones, lo que permite proponer el pago de dividendos a nuestros accionistas.

Respecto a nuestros certificados bursátiles, en diciembre HR Ratings reafirmó su opinión favorable sobre los bonos sustentables “ARA 21-2X” y “ARA 23X”, al confirmar su alineación con los cuatro Principios de Bonoso Verdes y Sociales (GBP y SBP, por sus siglas en inglés), en reconocimiento al uso responsable de los recursos destinados al desarrollo de vivienda que procuran aspectos ambientales y sociales.

En ese sentido, “ARA 23X” obtuvo una calificación de “HR AA+” por parte de HR Ratings y “mxAA-” por S&P Global Ratings. Por otro lado, “ARA 21-2X” mantiene calificaciones de “HR AAA” y “AA-” de HR Ratings y Fitch Ratings, respectivamente.

Por otro lado, seguimos fortaleciendo nuestra gestión en los aspectos Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG) más relevantes para la operación de nuestro negocio. A partir del análisis de materialidad realizado en 2022, hemos enfocado nuestros esfuerzos en definir indicadores tanto cualitativos como cuantitativos, los cuales reportamos por segundo año consecutivo, acorde con estándares sectoriales y que nos permitirán atender requerimientos normativos en materia de sostenibilidad para empresas públicas en México.

En la parte ambiental, nos entusiasma compartir que, al cierre de 2024, 5,864 viviendas cuentan con la certificación preliminar EDGE; de ellas, 2,702 han obtenido la certificación final, y dentro de este grupo, 3,234 han sido reconocidas como EDGE *Advanced*.

En lo social, celebramos por octavo año consecutivo nuestra certificación como *Great Place to Work®*, un reflejo de nuestro compromiso constante con el bienestar de nuestros colaboradores. Asimismo, canalizamos apoyo mediante Fundación ARA ante la emergencia ocasionada por el huracán John.

En materia de gobernanza, mantenemos nuestro compromiso con las mejores prácticas de gobierno corporativo, guiándonos por las recomendaciones del mercado de valores en México.

Gracias a estos esfuerzos, fuimos reconocidos por décima octava ocasión con el Distintivo ESR que otorga el Centro Mexicano para la Filantropía (Cemefi).



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



Vista Real II, Quintana Roo, Segmento: Tipo Medio.

Finalmente, me permito tomarme un breve espacio de esta carta para compartir con ustedes un momento muy significativo a nivel personal y profesional. Después de 48 años, he tomado la decisión de retirarme de la Dirección General de la División Vivienda, marcando así el inicio de una nueva etapa para nuestra organización. Ha sido un verdadero honor contribuir al crecimiento de ARA durante todos estos años. Ahora, la Dirección General de la División Vivienda estará a cargo del Ing. Miguel Lozano Pardinas, a quien deseo el mayor de los éxitos.

En ese mismo sentido, me honra compartir que seré propuesto como Presidente Honorario del Consejo de Administración. La Presidencia del Consejo se propondrá sea asumida por Germán Ahumada Alducín, estoy convencido de que, con su liderazgo y visión, el Consejo continuará fortaleciéndose.

Estamos seguros de que el trabajo y compromiso que hemos demostrado a lo largo del 2024 sentarán las bases para seguir dando los mejores resultados en el futuro. El sector vivienda en México continúa presentando un panorama favorable tanto en el corto, como en el mediano y largo plazo, impulsado por el bono demográfico, la demanda constante de vivienda y las diferentes opciones de financiamiento hipotecario en el país.

Además, nuestra sólida presencia geográfica y un portafolio diversificado, nos posiciona para aprovechar oportunidades en regiones en el país que tomarán relevancia, gracias a fenómenos como el *nearshoring*, el turismo y el crecimiento urbano.

Una vez más, agradecemos profundamente la confianza de nuestros inversionistas, el esfuerzo de nuestros colaboradores y el respaldo de todos nuestros grupos de interés.

ING. GERMÁN AHUMADA RUSSEK
Director General División
Inmobiliaria

ING. LUIS FELIPE AHUMADA RUSSEK
Director General División
de Centros Comerciales



02 Sobre CONSORCIO ARA

Puerta al Sol, Guerrero, Segmento: Residencial.

Sobre
CONSORCIO ARA
GRI 2-1, 2-6

En Consorcio ARA nos especializamos en el diseño, promoción, construcción y comercialización de desarrollos habitacionales, así como a la edificación y arrendamiento de Centros Comerciales. Nuestros proyectos se distinguen por sus altos estándares de calidad en infraestructura, equipamiento y urbanización, ofreciendo espacios diseñados para mejorar la calidad de vida de quienes confían en nosotros.

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

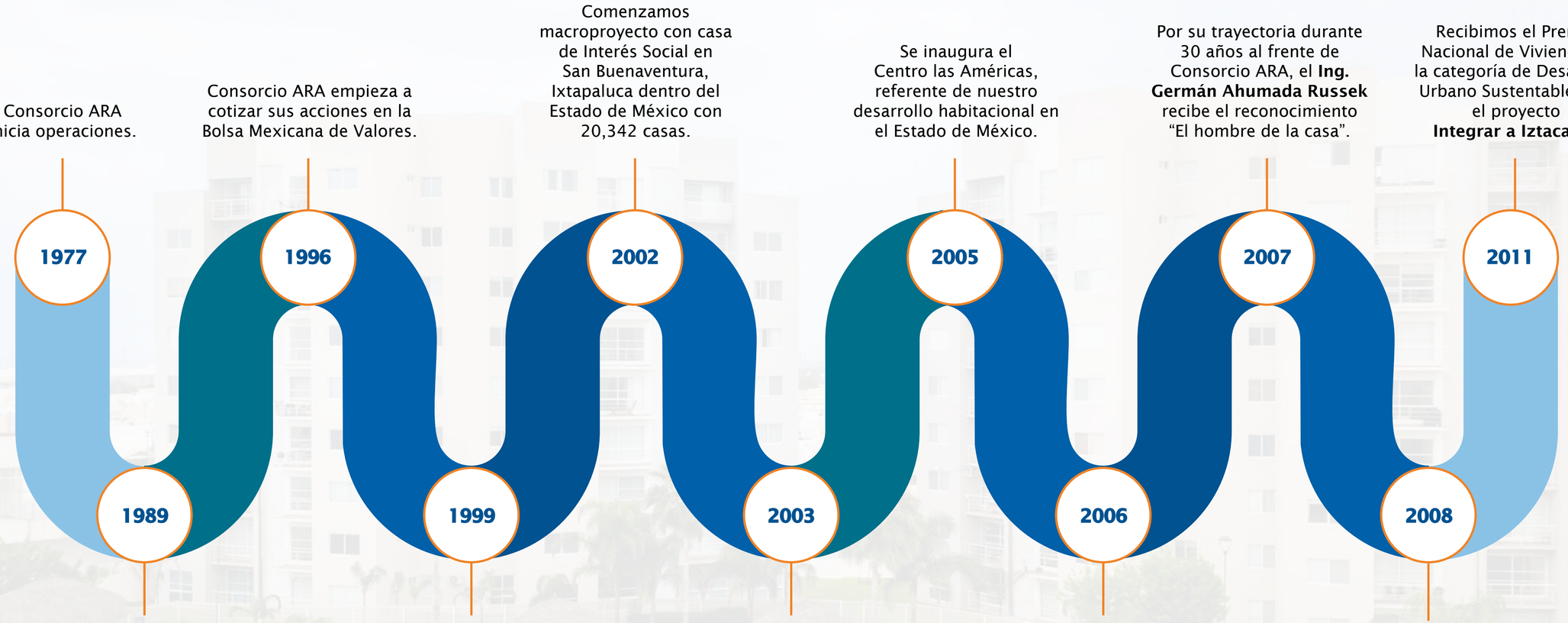
- Honestidad
- Compromiso
- Responsabilidad
- Calidad

Somos Consorcio ARA, una empresa con más de 48 años impulsando el desarrollo del país a través de la construcción y comercialización de viviendas. Desde 1996 cotizamos en la Bolsa Mexicana de Valores.



Punta Mar Diamante, Guerrero, Segmento: Tipo Medio.

Principales
HITOS EN EL TIEMPO



2013

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

2017

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

2020

Por séptimo año consecutivo generamos un 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.

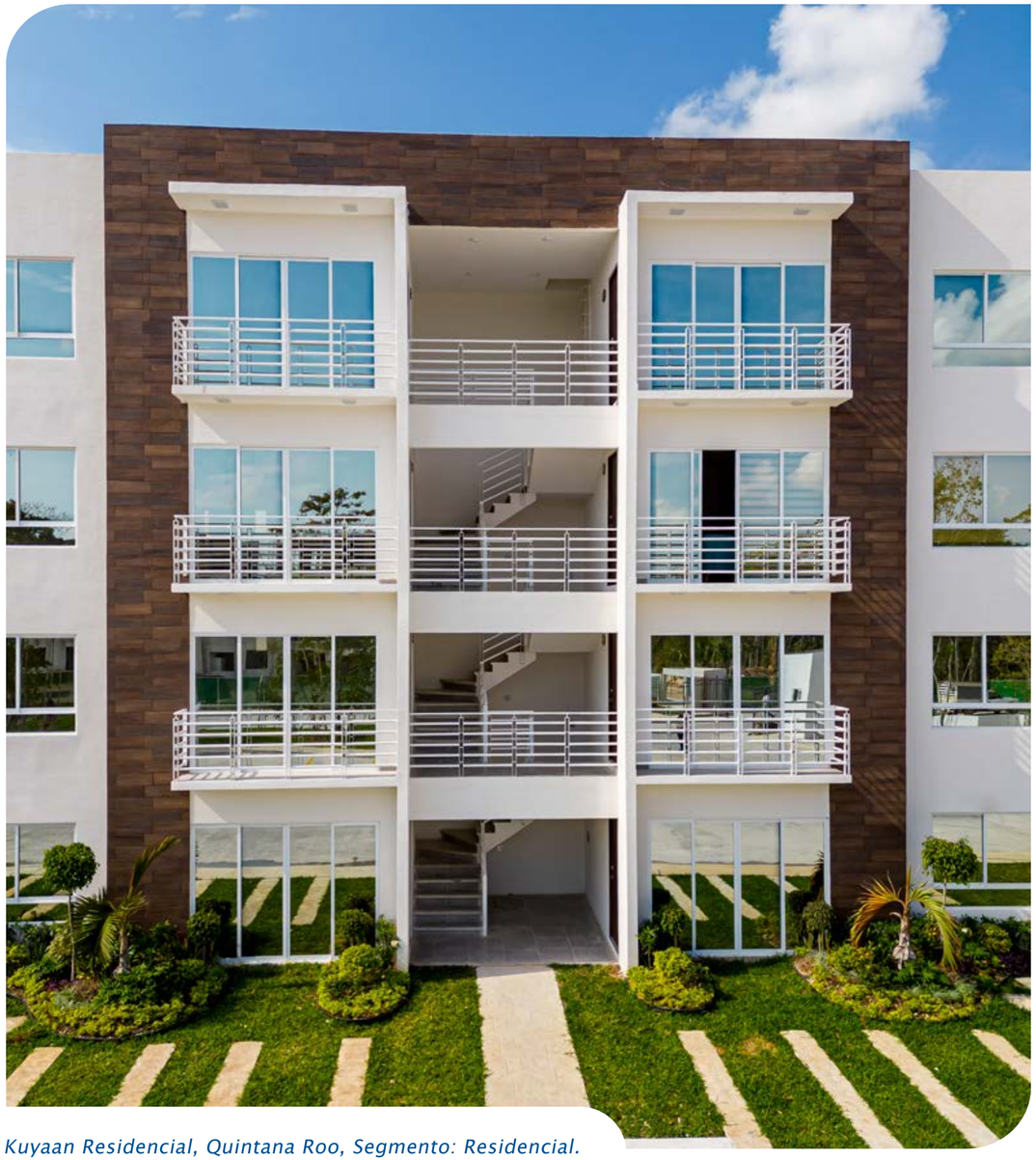


Dream Lagoons Rialta, Nuevo León, Segmento: Residencial.

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

VIVIENDAS		CENTROS COMERCIALES [1]
Construimos desarrollos habitacionales para diferentes sectores económicos. Interés Social: D+ / C Tipo Medio: C Residencial: C+	**Descripción**	Edificamos y operamos centros comerciales, generalmente ubicados dentro o alrededor de nuestros proyectos habitacionales.
38 Desarrollos habitacionales Viviendas escrituradas en 2024: Interés Social: 51.1% Tipo Medio: 39.3% Residencial: 9.6%	**Infraestructura**	6 centros comerciales y unicentros Área neta arrendable: 205,961 m^2 Tasa de ocupación: 96.1%
Casas ARA ARA Dream Lagoons ARA Residencial	**Principales marcas y centros comerciales**	Centro San Miguel Centro Las Américas [2] Centro San Buenaventura Plaza Carey Plaza Centella Paseo Ventura [3]
30.1 millones de m^2	**Reserva territorial**	2 millones de m^2 [4]
Interés Social: 34.4% Tipo Medio: 39.7% Residencial: 21.6%	**% de ingresos en 2024**	4.3% [5]

[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.
[2] Contamos con un Fideicomiso CiBanco 3616 = MPB y ONAPP | MPB Investments, L.P. y O'Connor México Retail LLC, participan con el 50% restante.
[3] En Paseo Ventura participa Artha Capital participa con el 50% restante.
[4] Susceptible para proyectos turísticos, comerciales e industriales.
[5] Principalmente corresponde a arrendamiento de centros comerciales, así como venta de terrenos.



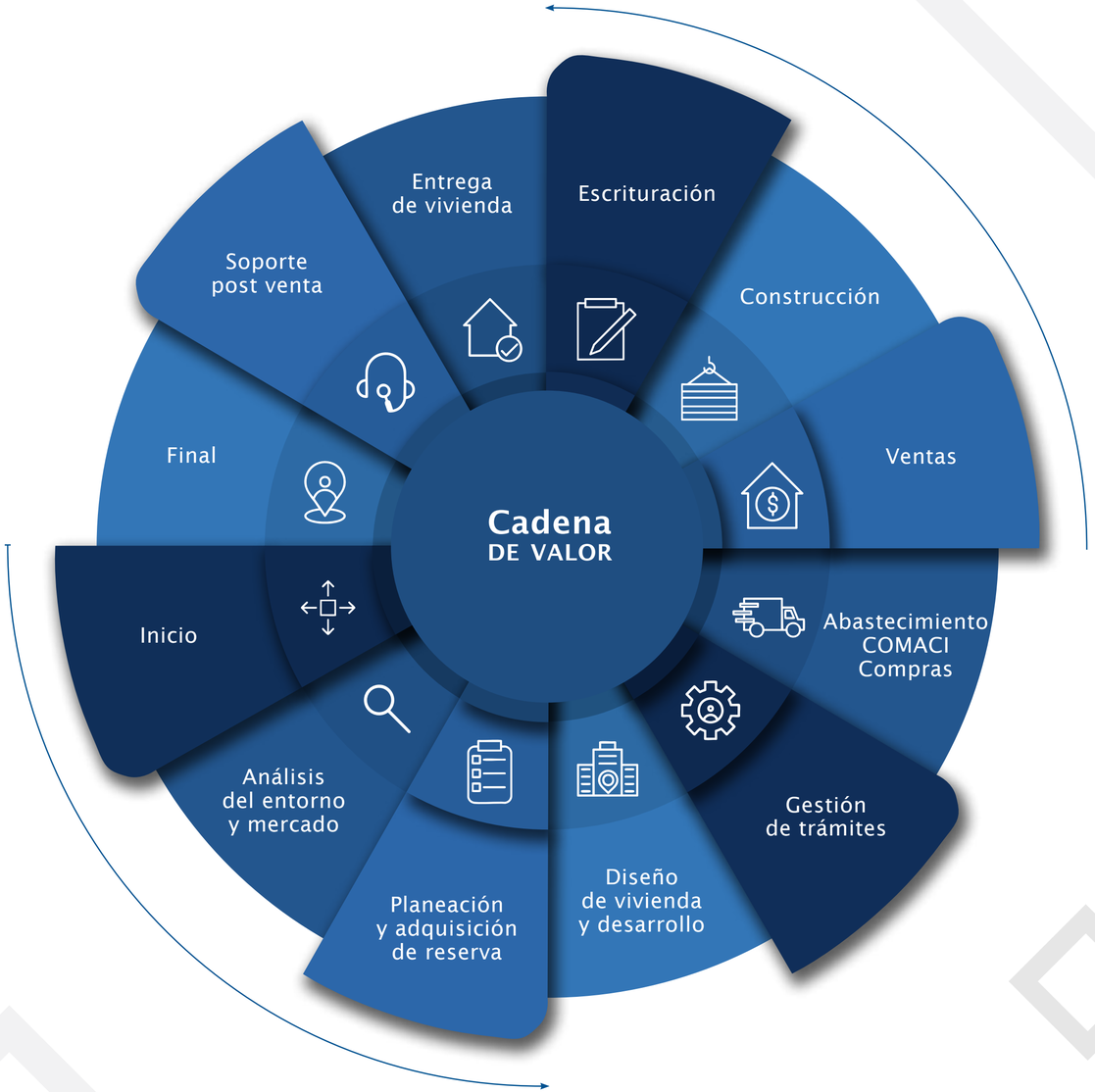
Kuyaan Residencial, Quintana Roo, Segmento: Residencial.

Modelo
DE NEGOCIO
GRI 2-6

Nuestro modelo de negocio abarca todas las etapas del desarrollo habitacional, desde la planeación del proyecto y la adquisición del terreno hasta la atención postventa a nuestros clientes. Este enfoque nos permite tener un control completo del proceso, optimizando tiempos, costos y calidad en cada etapa.

Iniciamos con el análisis del entorno y el diseño de proyectos que respondan a las necesidades de las familias mexicanas, e incorporamos prácticas sostenibles en áreas clave como el diseño urbano, la construcción, el abastecimiento responsable y la eficiencia operativa.

Buscamos generar valor no solo para nuestros clientes, sino también para las comunidades y el entorno. La sostenibilidad está presente en nuestras decisiones estratégicas, impulsando un crecimiento responsable y de largo plazo.



Presencia
GEOGRÁFICA

Estados únicamente con reserva territorial

- Baja California Sur
- Tabasco

Centros Comerciales

- Estado de México
- Veracruz

Desarollos habitacionales

- Baja California
- Baja California Sur
- Ciudad de México
- Estado de México
- Guanajuato
- Guerrero
- Hidalgo
- Jalisco
- Morelos
- Nayarit
- Nuevo León
- Puebla
- Querétaro
- Quintana Roo
- Sonora
- Tabasco
- Tamaulipas
- Veracruz



Nuestra división
DE CONCRETO, MAQUINARIA Y CIMBRA (COMACI)

Disponemos de una división propia, especializada en proveer maquinaria y equipo para la construcción, así como el suministro de concreto premezclado mediante 13 plantas de producción activas, ubicadas dentro o en los alrededores de nuestros desarrollos habitacionales.

Desde sus inicios, COMACI ha producido cerca de 11.4 millones de metros cúbicos de cemento.



La Escondida Residencial, Estado de México, Segmento: Residencial.

Principales
FORTALEZAS DE ARA



Solidez
FINANCIERA

A lo largo de nuestra historia, hemos dado gran importancia al control de la deuda, logrando incluso indicadores negativos de deuda neta. Además, mantenemos un sólido flujo de efectivo, asegurando la generación de valor para nuestros accionistas.

Como reflejo de nuestra sólida gestión financiera, diversas agencias internacionales como HR Ratings, Fitch Ratings y S&P Global Ratings, nos han otorgado calificaciones destacadas.

En particular, S&P Global Ratings, nos ha asignado la calificación más alta entre las empresas públicas del sector de vivienda en México.



Reserva
TERRITORIAL

Contamos con 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 2024, nuestra reserva territorial asciende a 30.1 millones de m^2, suficientes para construir 115,424 viviendas en los tres segmentos que comprende nuestra oferta comercial.

Asimismo, 2 millones de m^2 serán utilizados para proyectos inmobiliarios distintos a la vivienda, tales como centros comerciales, centros turísticos y zonas industriales.



Diversificación
GEOGRÁFICA Y DE PRODUCTO

Ofrecemos una amplia gama de opciones para la vivienda, desde Interés Social, hasta Residencial.

Gracias a nuestra colaboración con instituciones hipotecarias como Infonavit, Fovissste y la banca comercial, facilitamos el acceso a la vivienda para nuestros clientes.

Además, nuestros centros comerciales, estratégicamente ubicados dentro o cerca de nuestros desarrollos habitacionales, enriquecen la experiencia al proporcionar servicios y opciones de entretenimiento cercanos.

Esta estrategia de diversificación ha sido fundamental para nuestro crecimiento sostenido y liderazgo en el sector.



Imperio Real, Estado de México, Segmento: Residencial.

03 Resultados FINANCIEROS

GRI 3-3 Desempeño económico, 201-1

Resultados
FINANCIEROS



Cifras RELEVANTES

(millones de pesos)

	2024	2023
Ingresos	7,118.5	6,749.3
Utilidad de operación	742.7	729.4
Utilidad neta	687.3	663.5
EBITDA	1,041.4	985.5
Margen de operación	10.4%	10.8%
Margen neto	9.7%	9.8%
Margen EBITDA	14.6%	14.6%
Activo Total	24,384.9	22,856.5
Capital Contable	15,555.9	14,875.0

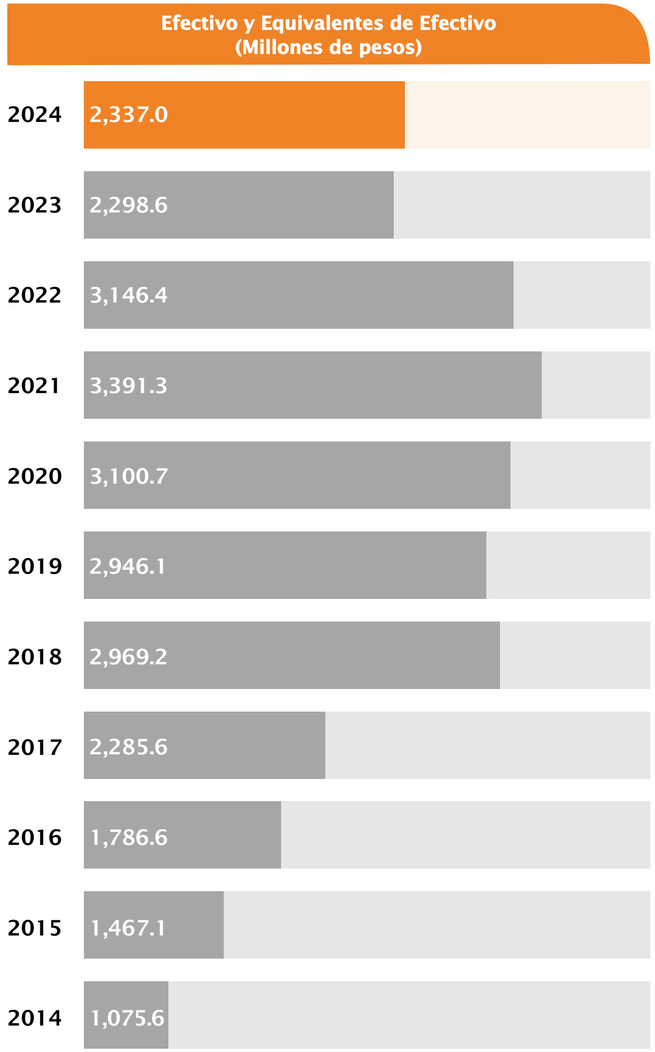
Dream Lagoons Diamante, Guerrero, Segmento: Residencial.

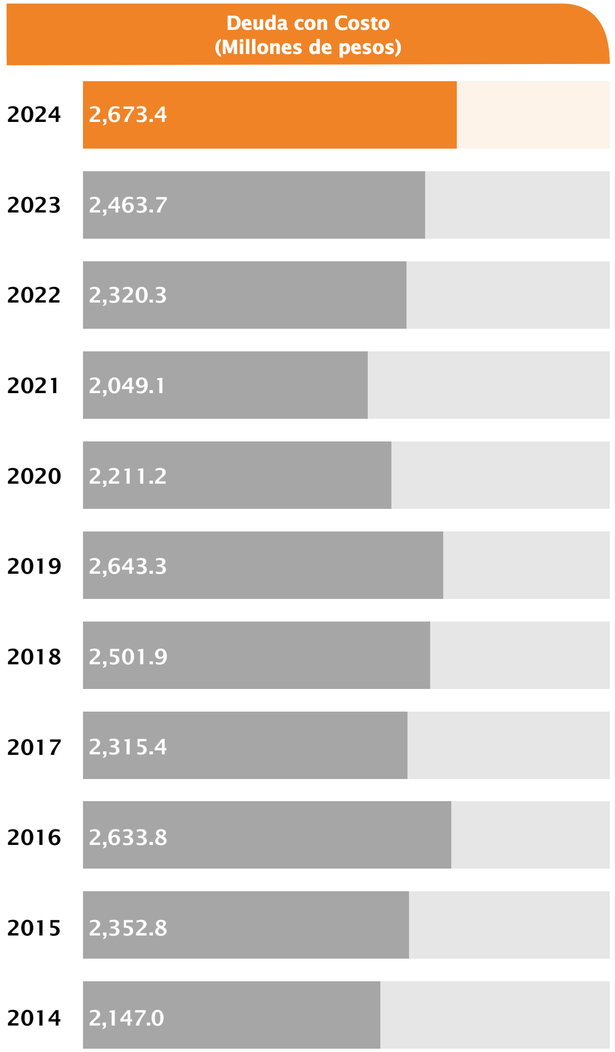
Ingresos por segmento de negocio (Millones de pesos)

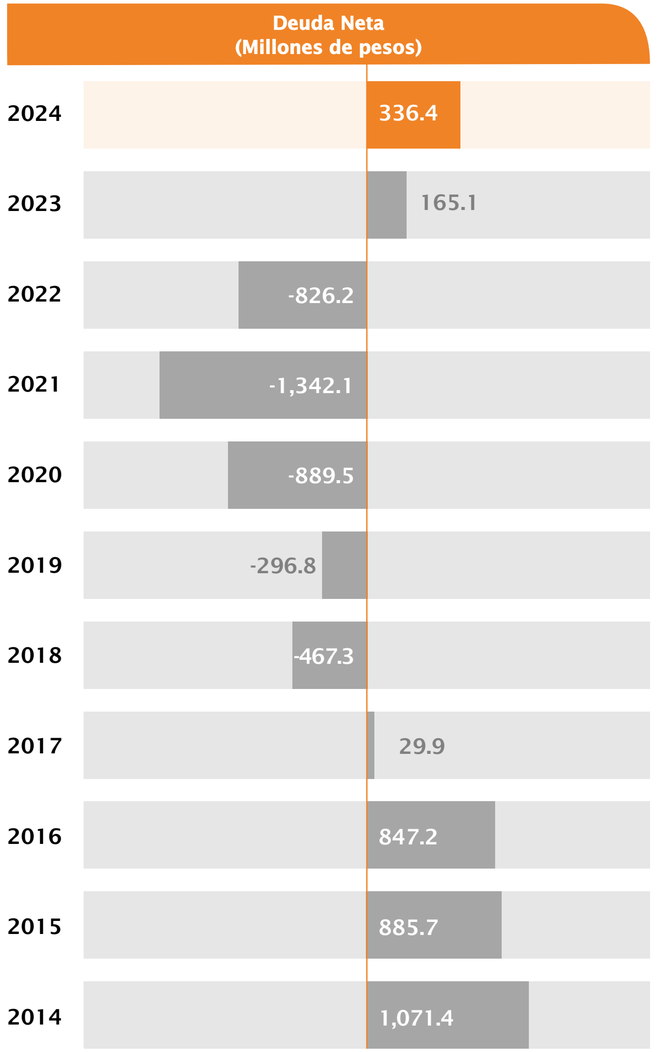
	2024	2023
Total de ingresos habitacional	6,812.4	6,444.1
Interés Social (%)	34.4%	29.5%
Tipo Medio (%)	39.7%	37.2%
Residencial (%)	21.6%	28.8%
Otros proyectos inmobiliarios	306.0	305.2
Porcentaje de ingresos (%)	4.3%	4.5%

Razones de apalancamiento (Veces)

	2024	2023
Deuda con Costo a Capital Contable	0.17	0.17
Deuda con Costo a Activo Total	0.11	0.11
Deuda con Costo a EBITDA	2.57	2.50
Deuda Neta a EBITDA	0.32	0.17
Deuda Neta a Capital Contable	0.02	0.01
Cobertura de intereses	3.20	3.15


Efectivo y Equivalentes de Efectivo
(Millones de pesos)
2024 2,337.0
2023 2,298.6
2022 3,146.4
2021 3,391.3
2020 3,100.7
2019 2,946.1
2018 2,969.2
2017 2,285.6
2016 1,786.6
2015 1,467.1
2014 1,075.6


Deuda con Costo
(Millones de pesos)
2024 2,673.4
2023 2,463.7
2022 2,320.3
2021 2,049.1
2020 2,211.2
2019 2,643.3
2018 2,501.9
2017 2,315.4
2016 2,633.8
2015 2,352.8
2014 2,147.0


Deuda Neta
(Millones de pesos)
2024 336.4
2023 165.1
2022 -826.2
2021 -1,342.1
2020 -889.5
2019 -296.8
2018 -467.3
2017 29.9
2016 847.2
2015 885.7
2014 1,071.4

Principales resultados
DE LA DIVISIÓN INMOBILIARIA

En 2024, logramos ingresos por $6,812.4 millones de pesos, lo que representa un crecimiento del 5.7% en comparación con el año anterior.

Durante el 2024 continuamos incrementando nuestra participación en el esquema “Construye con Crédito Infonavit”, o bien, Línea III. Este tipo de crédito permite al derechohabiente construir su vivienda a través de un desarrollador en un complejo habitacional autorizado, con una puntuación mínima de 880, inferior a la requerida en un crédito tradicional. Durante la construcción, el desarrollador recibe ministraciones conforme al avance de obra, supervisado por una Entidad Financiera Administradora.

Al cierre de 2024, se tienen viviendas escrituradas de línea III por un monto de $606.6 millones. 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. Al considerar los ingresos pendientes de reconocimiento bajo este esquema, el total de ingresos habitacionales ascendió a $7,419.0 millones, lo que representó un importante crecimiento de 13%.

En cuanto a los ingresos por segmento, el desempeño fue particularmente favorable en las viviendas dirigidas al mercado de Interés Social y Tipo Medio, con un incremento del 23.4% y 12.4%, respectivamente. Por otro lado, el segmento Residencial se contrajo 20.9%, debido al proceso de recuperación que aún tiene lugar en Acapulco por el impacto del huracán John y por la terminación de algunos desarrollos.

Durante el año, escrituramos un total de 5,749 viviendas, cifra que se mantuvo prácticamente estable respecto al año pasado. No obstante, los segmentos de Interés Social y Tipo Medio crecieron un 7.2% y 7.9%, respectivamente. En contraste, el segmento Residencial disminuyó un 25.1%.

Sobre los ingresos por tipo de financiamiento, 60.7% provino de créditos otorgados por Infonavit, seguido por un 29.0% financiado por la banca comercial o adquirido sin crédito, y un 10.3% por parte del Fovissste.

Por otro lado, el precio promedio de las viviendas fue de $1,185 miles de pesos, lo que representó un incremento del 2.5% respecto al año anterior.

En 2024 alcanzamos una utilidad de operación de $742.7 millones de pesos, lo que significó un aumento de 1.8%. La utilidad neta fue de $687.3 millones, con un alza de 3.6% y el EBITDA se ubicó en $1,041.4 millones, registrando un aumento de 5.7%.

Por su parte, el margen de operación fue de 10.4%, mientras que el margen neto fue de 9.7% y el margen EBITDA se mantuvo en 14.6%. El incremento en la rentabilidad generó un Flujo Libre de Efectivo por $290.9 millones.

En cuanto al valor de la reserva territorial, esta asciende a $4,378.7 millones, constituida por 30.1 millones de m^2, suficientes para edificar 115,424 viviendas a plan maestro.

Una vez más, hemos sido reconocidos por nuestra solidez financiera. Por décimo noveno año consecutivo, mantenemos la calificación crediticia más alta del sector vivienda público en México, otorgada por S&P Global Ratings, con una calificación de “mxAA-” en la Escala Nacional (CaVal).

Contamos con una calificación por parte de HR Ratings de “HR AA+”, también la más alta de entre las desarrolladoras de vivienda públicas en México, y Fitch Ratings nos ha asignado una calificación de “A+(mex)” con perspectiva estable.

En cuanto a las calificaciones de nuestros certificados bursátiles, en diciembre HR Ratings ratificó la opinión favorable para nuestros bonos sustentables “ARA 21-2X” y “ARA 23X” al confirmar que cumplen con los cuatro Principios de los Bonos Verdes y Sociales (GBP y SBP, por sus siglas en inglés), gracias al uso responsable de los recursos, destinados a financiar desarrollos de vivienda que procuran aspectos ambientales y sociales.

En cuanto a las emisiones “ARA 23X” obtuvo una calificación de “HR AA+” por parte de *HR Ratings* y “mxAA” por *S&P Global Ratings*. Por otro lado, “ARA 21-2X” mantiene calificaciones de “HR AAA” y “AA-” de *HR Ratings* y *Fitch Ratings*, respectivamente.

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	2024	2023
Interés social	**2,935**	**2,739**
% Infonavit	42.7%	37.2%
% Fovissste	5.5%	9.2%
% Bancos y sin crédito	2.9%	2.8%
Tipo medio	**2,262**	**2,097**
% Infonavit	24.6%	18.9%
% Fovissste	5.8%	6.9%
% Bancos y sin crédito	8.9%	11.8%
Residencial	**522**	**737**
% Infonavit	2.8	3.8%
% Fovissste	0.3%	0.6%
% Bancos y sin crédito	6.5%	8.8%

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

Viviendas escrituradas por tipo de financiamiento	2024	2023
Infonavit (%)	70.0 %	55.9 %
Fovissste (%)	11.6 %	16.7 %
Bancos y sin crédito (%)	18.4 %	23.4 %

Participación de reservas territoriales por estados (%)	2024	2023
Estado de México	28.0%	28.8%
Quintana Roo	27.0%	27.5%
Guerrero	9.0%	8.5%
Guanajuato	6.0%	5.9%
Jalisco	5.5%	5.5%
Veracruz	4.3%	4.4%
Puebla	4.1%	4.2%
Otros[1]	4.0%	3.9%
Baja California	3.6%	1.8%
Hidalgo	2.3%	2.6%
Nayarit	1.8%	2.4%
Nuevo León	1.6%	1.7%
Baja California Sur	1.4%	1.4%
Morelos	0.7%	0.7%
Sonora	0.6%	0.7%

[1] Se incluyen estados como CDMX, Tamaulipas, Querétaro y Tabasco.

Reserva territorial por segmento	2024	2023
Total (unidades) [2]	**115,424**	**122,442**
Interés Social (%)	64.8%	61.7%
Tipo Medio (%)	26.2%	28.9%
Residencial (%)	9.0%	9.4%

[2] Plan maestro sujeto a modificación de mercado y aprobación.



Centro Las Américas, Estado de México.

Puntos de venta activos del negocio inmobiliario[3]		
	2024	2023
Total	10	7

Comparativa interanual de origen de las operaciones por canal de venta		
	2024	2023
Digital	74%	68%
Cambaceo	10%	8%
Puntos de venta	4%	5%
Otros[4]	12%	19%

PRINCIPALES RESULTADOS DE LA DIVISIÓN DE CENTROS COMERCIALES [5]

Este 2024, logramos un crecimiento de 13.2% en los ingresos respecto al año anterior, alcanzando $487.3 millones de pesos. Este resultado fue impulsado, en parte, por la confianza de nuestros clientes y la preferencia de nuestros visitantes, consolidando nuestros inmuebles como espacios clave dentro de sus comunidades. Como reflejo de ello, se registró un incremento en la afluencia de visitantes.

El Ingreso Neto Operativo (NOI) también mostró una mejora significativa, cerrando en $343.1 millones de pesos, lo que representa un incremento de 13.4% frente a 2023.

Por otro lado, contamos con 7,688 m^2 bajo el formato de unicentros y minicentros comerciales, dando un total de área arrendable de 205,961 m^2. Al cierre del año, alcanzamos una tasa de ocupación del 96.1%, superando el 95% registrado el año anterior.

[3] Contamos con ARA Centros, ubicados en locaciones estratégicas para lograr un mayor alcance con clientes potenciales. Están ubicados en Estado de México y Ciudad de México: Centro Histórico CDMX, Insurgentes, Coacalco, Buenavista, Américas, Plaza Oriente, Tepic, Toluca, León y Tepic.
[4] Se consideran: referidos, espectaculares, ferias y exposiciones, medios impresos, señalizaciones, campañas corporativas y otros canales de venta.
[5] 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.C, IF-RE-000.D

Área neta arrendable por activo (m²)		
	2024	2023
Centro San Miguel	38,891	38,891
Centro las Américas	82,542	82,010
Centro San Buenaventura	11,474	11,474
Plaza Carey	20,917	20,917
Plaza Centella	18,349	18,349
Paseo Ventura	26,100	26,100
Operadora de Unicentros	7,688	7,578

Porcentaje de ocupación total	
2024	2023
96%	95%



Centro Las Américas, Estado de México



04 Gobierno CORPORATIVO

La Escondida Residencial, Estado de México, Segmento: Residencial.

Gobierno
CORPORATIVO
GRI 2-9, 2-10, 2-11, 2-15, 2-16, 2-19, 2-20, 3-3 Gobierno corporativo

Nuestro gobierno corporativo se rige por las mejores prácticas establecidas por la Ley del Mercado de Valores en México, lo que nos permite garantizar el cumplimiento de nuestros objetivos estratégicos.

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 Administración[1], los Comités de gobierno y de aprobar los diferentes informes de la organización.

El Consejo de Administración, por su parte, es responsable de supervisar la estrategia del negocio. Tiene la facultad de confirmar o remover al Director General y a otros miembros del equipo directivo. Está conformado por doce consejeros, de los cuales el **67%** son independientes.

Los miembros del Consejo se reúnen de forma trimestral. Cada sesión se prepara con antelación, compartiendo los temas a tratar para facilitar la toma de decisiones. Durante el año, el Consejo celebró **4** sesiones ordinarias, con una **asistencia promedio de 88%**, cumpliendo con el quórum requerido para su validez legal.

Los consejeros reciben una remuneración fija por sesión, de acuerdo con lo aprobado en la Asamblea General de Accionistas celebrada el 23 de abril de 2024. Los periodos de mandato son anuales, y los consejeros son elegidos de manera individual, con posibilidad de reelección indefinida conforme a los Estatutos Sociales. En el caso de los consejeros independientes, su nombramiento se realiza atendiendo los criterios del artículo 26 de la Ley del Mercado de Valores en México, con el fin de evitar conflictos de interés.

Cabe señalar que en 2024 Germán Ahumada Russek se retiró de sus funciones ejecutivas como Director General de la División de Vivienda y, aunque continua formalmente como Presidente del Consejo de Administración, sus responsabilidades fueron asumidas por el Vicepresidente del Consejo, Germán Ahumada Alducín.

[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.

La designación del nuevo Presidente del Consejo se definirá en la Asamblea de Accionistas de 2025.

Actualmente, dos miembros del Consejo de Administración mantienen funciones ejecutivas dentro de la empresa: Luis Felipe Ahumada Russek, como Director General de la División de Centros Comerciales, y el ahora nuevo Director General de la División de Vivienda, Miguel Lozano Pardinas.

En cuanto a la participación accionaria del Presidente y Vicepresidente del Consejo de Administración, esta representa el 54.1% del capital social. Al cierre de 2024, no tenemos conocimiento de algún otro accionista o grupo de accionistas con el 10% de participación



CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN AL CIERRE DEL 2024

Miembros del Consejo de Administración[2]	Posición	Antigüedad en el consejo	Experiencia	Otros consejos en los que participa	Comité de Auditoría	Comité de Prácticas Societarias
Germán Ahumada Russek *Presidente del Consejo de Administración*	Consejero Patrimonial y Relacionado	36	Bienes raíces	1 *Consejo Consultivo Metropolitano de Grupo Financiero Banamex*	Invitado	Invitado
Luis Felipe Ahumada Russek *Vicepresidente del Consejo de Administración y Director General de la División de Centros Comerciales en Consorcio ARA*	Consejero Patrimonial y Relacionado	36	Bienes raíces		Invitado	Invitado
Germán Ahumada Alduncin *Vicepresidente del Consejo de Administración en Consorcio ARA y Copresidente de Artha Capital*	Consejero Relacionado	21	Bienes raíces		Invitado	Invitado
Pedro Alonso Angulo *Consultor de negocios*	Consejero Independiente	21	Sector financiero	4 *CIBanco, CI Casa de Bolsa, CI Fondos y Finanmadrid México*		X
Roberto Danel Díaz *Socio Director de Control de Gestión de Negocios, S.C.*	Consejero Independiente	21	Sector financiero	1 *Herdez*	X	X *(Presidente)*
Raúl Fernando Robledo Tovi *Socio Director de Nomisma Consultores*	Consejero Independiente	11	Sector financiero			X
Ricardo Paullada Nevárez *Socio de consultoría fiscal en Chevez Ruíz Zamarripa*	Consejero Independiente	11	Servicios de consultoría	1 *Inditex en México*	X	X
Miguel Guillermo Lozano Pardinas *Director General de la División Vivienda de Consorcio ARA*	Consejero Relacionado	8	Bienes raíces		Invitado	Invitado
Salvi Rafael Folch Viadero *Director General de Grupo Jumex*	Consejero Independiente	8	*Telecomunicaciones*			
Sylvia Meljem Enríquez de Rivera *Académica*	Consejero Independiente	6	Servicios de consultoría	1 *BBVA Bancomer*		
Pedro Manuel Zorrilla Velasco *Consultor de negocios*	Consejero Independiente	5	Servicios de consultoría			
Patricio Bustamante Martínez *Director de Auditoría Interna en Grupo Financiero Monex*	Consejero Independiente	3	Sector financiero		X *(Presidente)*	

[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, José Roberto Flores Athie y René Alberto Meza quien recién se integra este año como suplente de Ricardo Paullada.

El promedio de antigüedad general para este mismo periodo es de 16 años. Para más información sobre la experiencia de los miembros del Consejo de Administración, consulta nuestro sitio oficial web

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: su función principal es 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 sobre cualquier tipo de irregularidad en la organización, además de recibir y analizar comentarios de accionistas, consejeros y miembros del equipo directivo.

Comité de Prácticas Societarias: sus funciones son: opinar sobre las políticas y lineamientos de operaciones con partes relacionadas, al mismo tiempo que evalúa y recomienda el plan de compensación para el equipo directivo y otros altos funcionarios.



Cascadas Cocoyoc, 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 de la División Vivienda • Directora de Administración y Finanzas de la División Vivienda • 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 • Gerente de Sustentabilidad

SOBRE EL EQUIPO DIRECTIVO

Contamos con un equipo directivo altamente especializado en el sector de la construcción y bienes raíces. Este año, se presentaron cambios en nuestra estructura directiva con el nombramiento del Ing. Miguel Lozano Pardinas como Director General de la División Vivienda, en sustitución del Ing. Germán Ahumada Russek, quien continuo como presidente del Consejo de Administración.

Asimismo, se incorporaron Juan Ortíz O'Dogherty como Director de Negocio *Hospitality*, y Gerardo Fernández García Velarde como Director de Transformación Digital y Estrategia Comercial.

Finalmente, Alicia Enríquez Pimentel fue nombrada Directora de Administración y Finanzas de la División Vivienda.

EXPERIENCIA DE LOS PRINCIPALES DIRECTORES CORPORATIVOS

Nombre	Puesto	Antigüedad (años)	Experiencia
Luis Felipe Ahumada Russek	Director General de la División de Centros Comerciales	48	Es Director General de la División de Centros de 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 del Grupo Financiero Inverméxico, Grupo Financiero BancrecerBanoro, y Servicios Financieros Quádrum.
Miguel Lozano Pardinas	Director General de la División Vivienda	17	Ingeniero Civil por la UNAM, actualmente se desempeña como Director General de la División Vivienda. Ha ocupado diversos cargos dentro del grupo, incluyendo Director General Adjunto de Operaciones, Director de Operaciones y Director Corporativo de Construcción. Previamente, fue director de Construcción en Grupo Metropolitano DeMet, Grupo BAIA y Grupo Elefante. Cuenta con estudios de especialización en administración de empresas constructoras, sistemas administrativos, costos y presupuestos, ingeniería económica y financiera, entre otros, impartidos por instituciones como la Sociedad de Exalumnos de la Facultad de Ingeniería, el Instituto de la CMIC y el Colegio de Ingenieros Civiles.
Felipe de Jesús Loera Reyna	CFO	menos de 1	Cuenta con una amplia experiencia en el sector. Durante más de diecisiete años, se desempeñó en el área financiera de una empresa pública desarrolladora de vivienda, donde inició como Contralor y, en los últimos doce años, ocupó el cargo de Director de Administración y Finanzas. Es Licenciado en Contabilidad por la Universidad Autónoma de Nuevo León (UANL) y cuenta con una Maestría en Administración de Empresas por la Universidad de Monterrey (UDEM), además de un Diplomado de Alta Dirección D1 por el IPADE. A lo largo de su trayectoria, ha logrado hitos destacados, como la colocación de la empresa en el mercado a través de una Oferta Pública Inicial, la obtención de financiamiento en los mercados de capitales internacionales, la gestión de créditos sindicados y la reestructuración de deuda para optimizar condiciones financieras, entre otros.
Silvia Rosa Chew	Directora de Administración	38	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, con 36 años de experiencia en la Compañía.

EXPERIENCIA DE LOS PRINCIPALES DIRECTORES CORPORATIVOS

Nombre	Puesto	Antigüedad (años)	Experiencia
Alicia Enríquez Pimentel	Directora de Administración y Finanzas de la División Vivienda	22	Licenciada en contaduría por la Universidad Nacional Autónoma de México, además tiene una Maestría en Administración por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM). Ingresó a Consorcio ARA en el año de 2002. En 2009 se incorporó al área de Relación con Inversionistas y de 2014 a junio de 2017 fungió como Directora de dicha área. En julio de 2017 se le nombró Directora de Finanzas y Relación con Inversionistas, en donde destaca su participación en la emisión inaugural de certificados bursátiles quirografarios de largo plazo en el mercado mexicano por un monto de $1,350 MDP. De 2021 a 2024 se desempeñó como Directora General Adjunta de Administración y Finanzas. Actualmente es Directora de Administración y Finanzas de la División Vivienda.
Rodolfo Trujillo Mondragón	Director Jurídico	18	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.
Raúl Parra Sánchez	Director de Auditoría Interna	3	Contador Público por el ITESM. Cuenta con amplia experiencia en el sector. Ocupó cargos como subdirector de Auditoría Interna en Grupo GICSA y CEMEX como líder del Grupo de Control Interno para el proyecto Cemex Way.
Juan Ortiz Monasterio O'Dogherty	Director de Negocio Hospitality	menos de 1	Arquitecto por la Universidad Iberoamericana con una Maestría en Desarrollo Inmobiliario (MRED) por IE Business School en Madrid, cuenta con más de una década de experiencia en desarrollo inmobiliario, especializado en hospitalidad y isps mixtos. Fue líder de inversiones estratégicas en proyectos como Siari, a Ritz-Cartton Reserve, The Ritz-Carlton México City, Scorpios by Soho House, Tulum, Nauka y Bruma. Su experiencia abarca estructuración financiera, planificación urbana y gestión operativa en desarrollo de flujo. Ahora, al frente de la División Turismo, encabeza la estrategia para maximizar la rentabilidad de la reserva territorial mediante proyectos de hospitalidad y resort living, con un enfoque en sustentabilidad, impacto positivo y altos retornos para inversionistas.
Gerardo Fernández García	Director de Transformación Digital y Estrategia Comercial	menos de 1	Licenciado en Comunicación por la Universidad Anáhuac, con una Maestría en Globalización, Comercio Exterior y Mercados Emergentes por la Universidad de Barcelona, así como un Diplomado en Economía Internacional por la misma institución. Cuenta con una amplia trayectoria en los sectores inmobiliario, hotelero, de servicios financieros y telecomunicaciones, desempeñándose en cargos directivos y contribuyendo al crecimiento y desarrollo estratégico de diversas organizaciones.

Gestión
DE RIESGOS
GRI 2-12, 2-13

En un entorno empresarial cada vez más dinámico y complejo, la gestión de riesgos se ha convertido en un pilar fundamental para la sostenibilidad y el crecimiento organizacional. En ARA, reconocemos la importancia de anticiparnos a los eventos que puedan afectar el cumplimiento de nuestros objetivos estratégicos, operativos, financieros y reputacionales.

Por ello, mantenemos una vigilancia constante sobre los distintos riesgos asociados a nuestras operaciones, implementando un monitoreo continuo para su oportuna identificación y mitigación. El objetivo es diseñar políticas y procesos adecuados para cada área de la organización, evaluando su desempeño e identificando oportunidades de mejora. Paralelamente, trabajamos en la anticipación y prevención de riesgos operativos mediante la aplicación del marco de gestión de riesgos empresariales, conocido como COSO ERM.

Adicionalmente, realizamos de forma anual un análisis de riesgos estratégicos, liderado por la Alta Dirección, con el propósito de fortalecer la toma de decisiones a nivel corporativo. Nuestro compromiso es mantener una cultura de gestión proactiva del riesgo, que nos permita tomar decisiones informadas y fortalecer la resiliencia de nuestro negocio a largo plazo.



Puerta Paraíso, Veracruz, Segmento: Tipo Medio.

PRINCIPALES RIESGOS ESTRATÉGICOS QUE PODRÍAN IMPACTAR AL NEGOCIO

Riesgo	Descripción	Detalle de gestión
	Financieros	
Disponibilidad de créditos hipotecarios/cambios en las tasas de interés	Nuestra operación depende en gran medida del financiamiento hipotecario proporcionado por instituciones como Infonavit y Fovissste, especialmente en los segmentos de Vivienda de Interés Social y de Tipo Medio. El acceso a estos créditos está estrechamente ligado a la situación económica del país y a las políticas de vivienda implementadas por el gobierno en turno. Por ello, cualquier reducción, restricción o modificación —incluyendo cambios en las tasas de interés— podría tener un impacto directo en los resultados financieros de la empresa.	El presupuesto destinado a la vivienda está directamente influenciado por las decisiones y políticas del gobierno en turno. No obstante, en ARA mantenemos una relación cercana con los principales Organismos Nacionales de Vivienda, así como con asociaciones del sector como CANADEVI, lo que nos permite mantenernos informados de manera oportuna sobre cambios en el entorno político y económico. Adicionalmente, hemos diversificado las fuentes de financiamiento para nuestros clientes, consolidando vínculos sólidos tanto con Infonavit y Fovissste como con instituciones bancarias, lo que fortalece nuestra capacidad de adaptación ante distintos escenarios.
Manejo de deuda y liquidez	Capacidad de la empresa para generar flujo libre de efectivo de manera sostenida, lo que permite cubrir eficientemente los gastos de la operación mientras se mantienen niveles de endeudamiento dentro de rangos saludables.	Realizamos un monitoreo constante de los flujos de efectivo proyectados y reales, lo que nos permite anticipar necesidades y tomar decisiones oportunas. Además, contamos con diversas herramientas de financiamiento, como esquemas de factoraje y líneas de crédito destinadas a capital de trabajo. A su vez, mantenemos un perfil de deuda sólido y equilibrado, tanto en financiamiento bancario como en nuestros certificados bursátiles en circulación.
	Estratégicos	
Continuidad del negocio	Existe la posibilidad de que los precios de los terrenos se incrementen, lo que implicaría un aumento en los costos de operación. Asimismo, la ejecución de los planes maestros para el desarrollo habitacional está sujeta a diversos factores externos, como la obtención de permisos, licencias y otras autorizaciones regulatorias, que pueden impactar los tiempos y costos del proyecto.	Por medio del Comité de Planeación y en coordinación con las áreas estratégicas de la empresa, implementamos procesos orientados a optimizar los tiempos y las condiciones necesarias para el desarrollo de nuestros proyectos inmobiliarios.

PRINCIPALES RIESGOS ESTRATÉGICOS QUE PODRÍAN IMPACTAR AL NEGOCIO

Riesgo	Descripción	Detalle de gestión
	Estratégicos	
Dependencia de un solo segmento de negocio	En ARA, una proporción significativa de los ingresos proviene de la División Inmobiliaria, lo que representa un riesgo relevante asociado a la concentración en este segmento de negocio.	Además de nuestra actividad en el sector habitacional, contamos con una división de Centros Comerciales, donde operamos y somos propietarios de seis centros comerciales, de los cuales dos son gestionados con una participación del 50%.
Competencia local	El incremento de la competencia o la incapacidad de adaptarse a las tendencias actuales o emergentes en la industria nacional de la vivienda y el desarrollo inmobiliario podría impactar negativamente nuestra posición en el mercado y sus operaciones.	En ARA, ofrecemos una amplia variedad de opciones para la adquisición de vivienda, acompañadas de diversas alternativas de financiamiento. Además, nos destacamos por nuestro enfoque en atención al cliente, garantizando una experiencia de calidad desde el primer contacto, pasando por la entrega de la propiedad, hasta el servicio de postventa. Esto constituye uno de nuestros principales diferenciadores.



Dream Lagoons Veracruz, Veracruz. Segmento: Residencial

PRINCIPALES RIESGOS ESTRATÉGICOS QUE PODRÍAN IMPACTAR AL NEGOCIO

Riesgo	Descripción	Detalle de gestión
Operativos		
Aumento en costos de suministros y escasez de personal de obra	Es posible que los costos de materiales de construcción, como el cemento o el acero, experimenten incrementos. Además, el acceso continuo a mano de obra calificada podría verse restringido debido a la escasez de perfiles adecuados en el mercado laboral.	En ARA aseguramos el suministro constante de materiales mediante contratos de abastecimiento con proveedores estratégicos, los cuales nos permiten obtener precios preferenciales. Adicionalmente, contamos con 13 plantas de concreto premezclado a través de nuestra División de Concreto, Maquinaria y Cimbra (COMACI), lo que nos garantiza la entrega puntual de suministros. En cuanto al personal de obra, implementamos programas continuos de capacitación técnica y ofrecemos condiciones laborales competitivas con el mercado, asegurando así la disponibilidad de mano de obra calificada.
Riesgos físicos ante desastres naturales	Tanto la División Inmobiliaria como la de Centros Comerciales podrían verse impactadas por eventos climáticos extremos, como huracanes, inundaciones o incluso sequías.	Contamos con rigurosos estándares de calidad en nuestros procesos de construcción, lo que nos permite mitigar los posibles impactos físicos de desastres naturales. Además, tras realizar nuestro primer análisis de materialidad, hemos identificado diversos aspectos ambientales en los que no solo tenemos impactos, sino que también podrían afectarnos. En este contexto, seguiremos avanzando en nuestra estrategia de sostenibilidad, con el objetivo de fortalecer nuestra gestión frente a estos riesgos.
Regulatorios		
Incumplimiento legal	La industria nacional de la vivienda está altamente regulada en términos de construcción y uso de suelo por diversas autoridades a nivel federal, estatal y municipal. Cualquier modificación en la normativa vigente, incluidos los aspectos ambientales, podría afectar tanto la adquisición de terrenos como el desarrollo de proyectos de construcción.	Contamos con una Dirección Jurídica y un Departamento de Legalización dedicados a garantizar el cumplimiento y monitoreo continuo de las regulaciones aplicables a nivel federal, estatal y municipal, abarcando todo el proceso, desde la adquisición de terrenos hasta la finalización de los desarrollos.

Para reforzar nuestra gestión, de manera trimestral, presentamos informes al Comité de Auditoría y al Comité de Prácticas Societarias sobre la estrategia que tiene ARA en términos ASG.



Zafiro Residencial, Nayarit, Segmento: Tipo Medio.



05 Sustentabilidad

GRI 3-2

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

En Consorcio ARA estamos comprometidos con dar un seguimiento a los aspectos de la sostenibilidad prioritarios a nuestro negocio.



La Escondida Residencial, Estado de México, Segmento: Residencial.

Modelo
DE SOSTENIBILIDAD

Gestionamos de manera estratégica los aspectos ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) más relevantes para nuestro negocio, mismos que hemos plasmado en nuestro Modelo de Sostenibilidad, el cual está compuesto por cinco focos, cada uno de ellos relacionado a los temas materiales que identificamos en 2023 y con contribución a Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) específicos[1].

Grupos DE INTERÉS

Inversionistas
Accionistas
Colaboradores
Proveedores
Contratistas
Autoridades
Comunidades
Clientes

Pilares

Gobernanza
Social
Ambiental





[1] En el Anexo 1.1 detallamos los grupos de interés prioritarios; en el Anexo 1.2 describe nuestro proceso de materialidad, así como el detalle de los temas materiales. En el Anexo 1.3, comunicamos la contribución específica que se tiene para con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

FOCO	OBJETIVOS	TEMA MATERIAL 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 EN 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



06 Cultura DE CUMPLIMIENTO

Arona Residencial, Estado de México, Segmento: Residencial.

Cultura
DE CUMPLIMIENTO

GRI 3-3 Cumplimiento regulatorio, 2-27, 206-1, 307-1,417-2, 417-3, 419-1; SASB F-HB-160a.3

Somos responsables de garantizar que cada uno de nuestros proyectos esté apegado en estricto cumplimiento a la normativa vigente. Todas nuestras operaciones, desde la adquisición de terrenos hasta su urbanización y construcción, están sujetas a un marco normativo amplio y en constante evolución. Este marco abarca regulaciones federales, estatales y municipales, así como reglamentos específicos.

Nuestra labor comienza desde el análisis de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano (PDU) vigentes, y en su caso, de los programas parciales que determinan criterios específicos de zonificación y uso de suelo.

En zonas consideradas como de alto valor ambiental, como las costeras, gestionamos permisos federales para el cambio de uso de suelo, así como para la obtención de concesiones ante la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT). También damos cumplimiento a lo establecido por la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección del Medio Ambiente (PROFEPA).

Un punto clave es la incorporación de nuestra reserva territorial al Registro Nacional de Reservas Territoriales (RENARET), lo cual nos permite alinear nuestros proyectos con los criterios de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI).

En cuanto a la comunicación y promoción de nuestros desarrollos, nos alineamos con la Norma Oficial Mexicana NOM-247-SE-2021.

El cumplimiento con la legislación nacional es dinámico. Por ello, trabajamos de forma preventiva, manteniéndonos actualizados y adaptando nuestros procesos ante cualquier modificación o nuevos tipos de requisitos.

No tuvimos registro de incumplimientos normativos ni legales significativos durante 2024. Incluye incumplimientos o multas significativas por la operación de ARA, prácticas de libre competencia, laborales, ambientales y de comunicación y marketing.

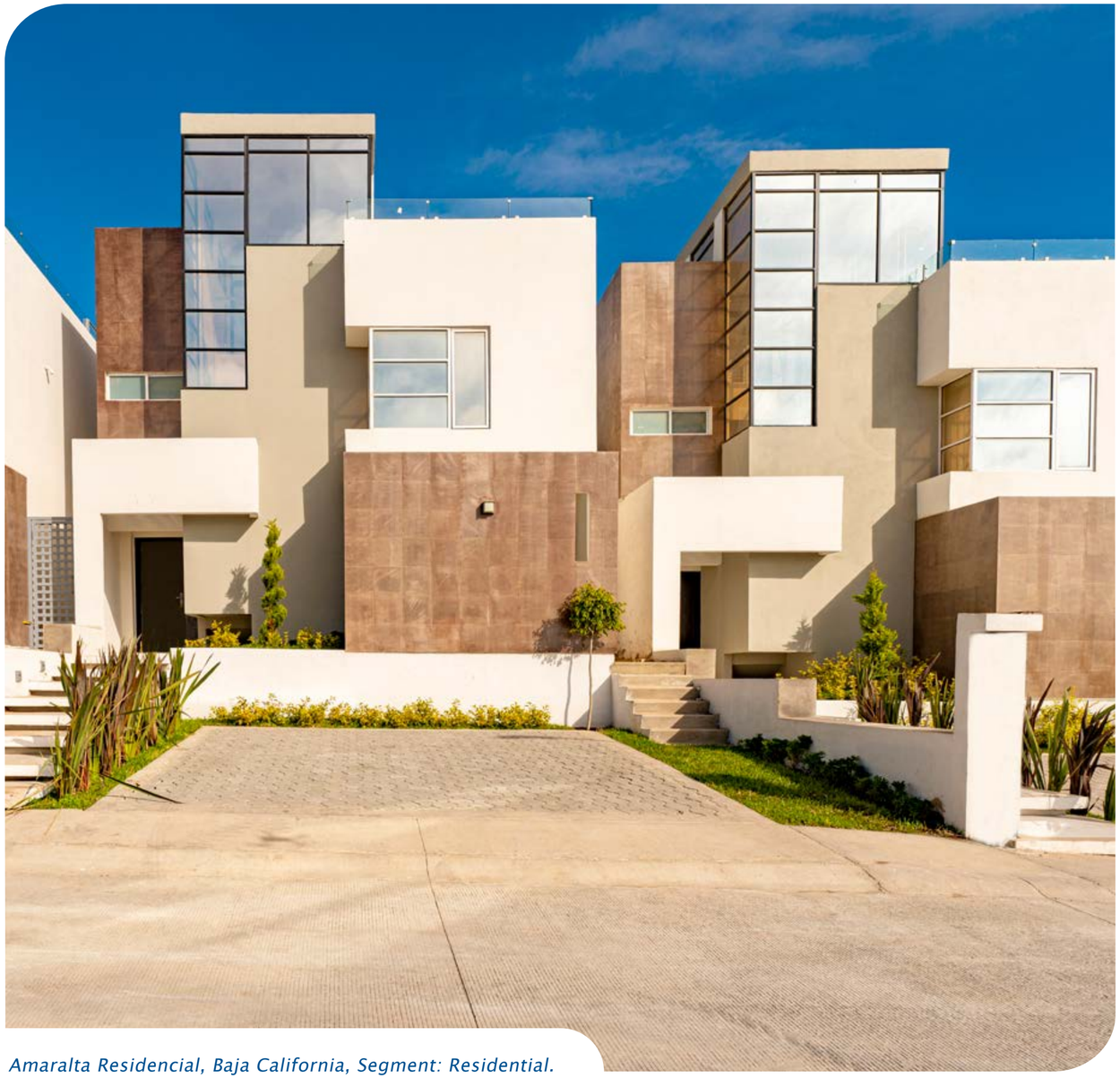
PRINCIPALES LEYES A LAS QUE ESTAMOS SUJETOS EN MÉXICO

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano	Establece las bases para el desarrollo urbano en el país y regula el uso del suelo. Delega a los gobiernos estatales y municipales la facultad de crear sus propias leyes y reglamentos de desarrollo urbano, que son obligatorios para cualquier proyecto inmobiliario.
Ley Federal de Vivienda	Coordina esfuerzos entre los gobiernos locales y el sector privado para operar el Sistema Nacional de Vivienda, promoviendo el acceso a vivienda digna, especialmente de Interés Social.
Leyes y Reglamentos de Fraccionamientos Estatales	Emitidas por los congresos de cada estado, estas leyes establecen los criterios y requisitos para el diseño y autorización de fraccionamientos. Regulan elementos como vialidades, áreas verdes, servicios urbanos y equipamiento, asegurando que los desarrollos cuenten con infraestructura adecuada.
Reglamentos de Construcción de los estados y la Ciudad de México	Norman las actividades constructivas y determinan los requisitos técnicos y administrativos para llevar a cabo obras. Incluyen los permisos, licencias, especificaciones estructurales, materiales y condiciones de seguridad que deben cumplirse en cada localidad.
Ley del Infonavit	Regula la operación del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. Establece que solo los desarrolladores registrados ante el Infonavit pueden acceder a su esquema de financiamiento, siempre que cumplan con criterios de diseño urbano, arquitectónico y uso de ecotecnologías.
Ley del Fondo de la Vivienda del ISSSTE (FOVISSSTE)	Fomenta el desarrollo de los mercados de crédito hipotecario, autorizando a la SHF a otorgar financiamientos y garantías. Define las condiciones generales que los desarrolladores deben cumplir para acceder a estos instrumentos financieros y facilitar la colocación de vivienda.
Ley Federal de Protección al Consumidor	Protege los derechos de los compradores de vivienda, asegurando transparencia, trato equitativo y certeza jurídica en la relación entre desarrollador y cliente. Obliga a proporcionar información clara sobre precios, condiciones de venta y garantías.



Altavela, Nayarit, Segmento: Residencial.

07 Ética Y CULTURA DE TRANSPARENCIA



Amaralta Residencial, Baja California, Segment: Residential.

Ética
Y CULTURA DE TRANSPARENCIA

GRI 2-23, 2-24, 3-3 Ética y transparencia

Valoramos la integridad y la honestidad como pilares fundamentales de la actividad de nuestra organización. Por ello, contamos con un Código de Conducta y Ética en el que establecemos principios de transparencia y responsabilidad que guían las relaciones con nuestros grupos de interés: consejeros, accionistas, directivos, colaboradores, proveedores y clientes.

La transparencia es un valor crucial en ARA y está integrada en nuestra misión, visión y principios institucionales. Este compromiso se refleja en el liderazgo del Consejo de Administración y de la Alta Dirección, así como en documentos clave como el Código de Conducta y Ética[1], y otras políticas y procedimientos.

Asimismo, proporcionamos a empleados y terceros un canal seguro y anónimo para reportar cualquier irregularidad o violación a las políticas internas. Esta iniciativa no solo fortalece la gestión y mitigación de riesgos, sino que también actúa como una estrategia de prevención y evaluación de amenazas específicas, como la corrupción y el soborno transnacional.

> Nuestro compromiso se extiende más allá de nuestras fronteras organizacionales, llegando a nuestros proveedores y contratistas.

Realizamos talleres de capacitación periódicos para los colaboradores sobre nuestro Código, preparados en conjunto con las áreas de Auditoría Interna y Capital Humano. Además, para las nuevas contrataciones realizamos una plática semanal para que conozcan el funcionamiento de la Línea Ética y de Seguridad de la Información.

[1] Para más información del Código de Conducta y Ética de clic aquí: https://consorcioara.com.mx/data/images/guaostudio_consorcio061118-codigo-de-etica---digital.PDF

IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS EN CORRUPCIÓN Y CONFLICTO DE INTERÉS
GRI 205-1, 205-2, 205-3

Anualmente, todos los empleados deben de declarar posibles conflictos de interés reales, aparentes o potenciales con proveedores y empleados. Asimismo, buscamos implementar este cuestionario a nuestros proveedores de manera electrónica.

El cuestionario permite 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. Ante cualquier eventualidad detectada, se aplican medidas correctivas o preventivas, según corresponda, asegurando la transparencia e imparcialidad en todas las actividades laborales.

Además, contamos con un sistema sólido para gestionar los casos de corrupción, con el sistema de denuncia, a través del cual, recibimos un total de 203, los cuales fueron evaluados y resueltos por el Comité de Ética, que determina la sanción pertinente. El 100% fueron evaluados y resueltos por el Comité de Ética, que determina la sanción pertinente.

Contamos con un proceso integral para la identificación de posibles riesgos de corrupción.

LÍNEA ÉTICA
GRI 2-25, 2-26

Para asegurar el cumplimiento de nuestros principios éticos, contamos con una línea de denuncia accesible y confiable, administrada por un tercero independiente. A través de una plataforma web externa, tanto colaboradores como otros grupos de interés pueden presentar denuncias de forma anónima y confidencial, garantizando la imparcialidad y la integridad del proceso. Cada denuncia recibe un folio único y se registra en una base de datos, donde es analizada y gestionada conforme a nuestro Código de Ética y los protocolos establecidos.

CONTACTO DE DENUNCIA

- Interior de la República: 800 461 0515
- Correo electrónico: eticaara@kpmg.com.mx
- Liga: https://tulineaetica.kpmg.com.mx/LineaEtica/consorcio Ara

Las resoluciones implican medidas que van desde llamadas de atención hasta la separación definitiva del colaborador de Consorcio ARA o el término de la relación comercial en el caso de proveedores o contratistas. Es fundamental señalar que todas las denuncias fueron comunicadas al Consejo de Administración a través del Comité de Prácticas Societarias, el cual recibe retroalimentación de las áreas correspondientes para garantizar un proceso transparente y bien informado.

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



Citara, Estado de México, Segmento: Interés Social



08 Calidad
CONSTRUCCIÓN Y SERVICIOS

Punta Mar Diamante, Guerrero, Segmento: Tipo Medio.



Izamal Residencial, Quintana Roo, Segmento Residencial.

Nuestros desarrollos son el reflejo del compromiso que tenemos con la sostenibilidad.

Desde el plan inicial de cualquiera de nuestros proyectos hasta su ejecución final, incorporamos principios de sostenibilidad para reducir nuestro impacto ambiental y fomentar un entorno más saludable para las personas y comunidades. Todo ello, en estricto cumplimiento de la normativa vigente a nivel federal, estatal y municipal.

CONECTIVIDAD Y ACCESIBILIDAD
GRI 3-3 Conectividad

La conectividad no solo permite una integración armoniosa de la vivienda con su entorno natural, sino que también optimiza su eficiencia y sostenibilidad. Al estar vinculadas a un sistema integral de soluciones sostenibles, las viviendas reducen significativamente su huella de carbono y optimizan el uso de recursos, promoviendo un estilo de vida más equilibrado y respetuoso con el medio ambiente.

Implementamos medidas innovadoras que contribuyen a la creación de comunidades más resilientes y habitables.

Sabemos que los habitantes de las viviendas deben estar bien informados sobre la manera de utilizar y aprovechar al máximo los dispositivos instalados. La educación es clave para maximizar los beneficios de la conectividad y promover prácticas sustentables.

Además, colaboramos estrechamente con las autoridades locales para fortalecer y modernizar la infraestructura vial y de transporte. Nuestro enfoque se centra en garantizar una conectividad eficiente, segura y accesible para todos, promoviendo soluciones de movilidad sostenible que mejoren la calidad de vida y reduzcan el impacto ambiental en las comunidades.

Ubicamos estratégicamente nuestros desarrollos para garantizar un acceso ágil y conveniente a servicios y amenidades esenciales, como instituciones educativas, centros de salud, espacios comerciales y áreas recreativas, contribuyendo así a mejorar la calidad de vida de sus habitantes.



Valle Esmeralda, Nayarit, Segmento: Tipo Medio.



Amaralta Residencial, Baja California, Segmento: Residencial.

En 2023, llevamos a cabo una emisión de certificados bursátiles sostenibles[1], destinando parte de los recursos obtenidos a impulsar proyectos con impacto social. Uno de los principales logros fue la construcción de un conjunto educativo integral, desde guardería hasta secundaria, dentro de uno de nuestros desarrollos, con el objetivo de fomentar el acceso a la educación y fortalecer el tejido comunitario.

CALIDAD DE LA VIVIENDA

GRI 3-3 Resiliencia y calidad de la vivienda, Infraestructura segura

La calidad es un pilar fundamental en cada uno de nuestros proyectos, por ello aplicamos estrictos sistemas de control en todas las etapas de construcción, asegurando que cada vivienda cumpla con los más altos estándares de excelencia, durabilidad y confort.

Una vivienda resiliente ofrece espacios seguros, adecuados al entorno, saludables y protegidos. Además, debe ser asequible y representar una inversión financiera confiable para quienes la habitan. Asimismo, nos aseguramos de que todos los desarrollos cuenten con el mismo proceso constructivo, que son verificados por el área de Auditoría Interna y por la Unidad de Control de ARA.

También contamos con distintas políticas como la **Política Ambiental** que contribuye a conservar el equilibrio ambiental y a prevenir y mitigar los impactos generados por nuestras actividades. Realizamos un estudio y evaluación del impacto ambiental para el diseño y construcción de cada una de nuestras viviendas, lo que nos permite dar seguimiento adecuado al Manifiesto de Impacto Ambiental (MIA).

Todos nuestros proyectos se desarrollan utilizando el sistema de modelado BIM (Building Information Modeling), una tecnología avanzada que permite la visualización en 3D de los procesos de diseño y planificación, además de optimizar la gestión y evaluación de costos con mayor precisión y eficiencia.

Las distintas áreas encargadas de supervisar el progreso de las obras utilizan el indicador de calidad PEC (Primera Ejecución Correcta), una herramienta clave para evaluar el desempeño de los contratistas en diversos aspectos fundamentales. Este sistema monitorea la calidad de los materiales, la eficiencia en los tiempos de ejecución y el nivel de especialización de la mano de obra. Además, garantizamos el cumplimiento de los estándares de calidad exigidos por el Infonavit, asegurando construcciones seguras y duraderas.

[1] Para más información del Bono Sustentable dirigirse a esta página: https://consorcioara.com.mx/data/images/guaostudio_reporte-ara-2024.pdf

SERVICIO Y ATENCIÓN AL CLIENTE

GRI 3-3 Satisfacción del cliente final, Prácticas de venta SASB IF-HB-000.C

Brindar una experiencia excepcional no solo incrementa la satisfacción y fidelización de los clientes, sino que también fortalece la reputación de la marca y genera una conexión más sólida con el público. Una estrategia de atención al cliente bien estructurada, basada en la empatía, la eficiencia y la personalización, no solo resuelve necesidades, sino que también anticipa expectativas y fomenta recomendaciones positivas. Implementar estas buenas prácticas no solo impulsa la competitividad, sino que también contribuye al crecimiento sostenible y a la diferenciación en el mercado.

En Consorcio ARA, brindamos un servicio personalizado, enfocado en comprender a fondo las necesidades y expectativas de nuestros clientes. Nos dedicamos a ofrecer soluciones a medida que aseguren su completa satisfacción.

SATISFACCIÓN DEL CLIENTE

Desde el primer contacto, proporcionamos una orientación personalizada para asegurar que nuestros clientes tomen decisiones bien fundamentadas. Contamos con un equipo comercial especializado que se encarga de prospectar y consolidar diversos canales de comunicación para llegar de manera efectiva a nuestros clientes potenciales. Una vez identificados, ofrecemos asesoría individualizada a través de nuestros asesores certificados en Infonavit, Fovissste y créditos bancarios. Además, colaboramos estrechamente con instituciones y bancos para ofrecer capacitaciones continuas, garantizando que nuestros clientes tengan toda la información necesaria sobre las opciones de financiamiento más adecuadas.

Para gestionar una cultura centrada en el cliente y minimizar los impactos asociados, hemos adoptado diversas medidas e iniciativas alineadas con las políticas operativas. Entre las principales destacan:

- Optimización en la entrega de vivienda para generar una política de experiencia en la entrega.
- Atención eficiente a garantías con semáforos para mantener tiempos de respuesta y seguimiento puntual.
- Fortalecimiento de la atención y servicio al cliente con capacitaciones continuas al personal e implementación de herramientas digitales.

En 2024, implementamos diversas estrategias enfocadas a mejorar la atención y satisfacción del cliente.

En el periodo implementamos canales de comunicación directa en donde fortalecimos los canales de atención al cliente, incluyendo la línea de atención LineARA (800 546 3272) y los servicios de soporte en cada desarrollo, facilitando así una comunicación más efectiva y oportuna. También hemos fortalecido nuestros canales digitales para mejorar la comunicación con nuestros clientes. Destacan nuestro Call Center y las redes sociales oficiales, donde compartimos de manera constante información relevante sobre nuestros desarrollos, incluyendo sus características, opciones de financiamiento, criterios de sustentabilidad y las certificaciones EDGE que respaldan nuestra calidad y compromiso ambiental.

Al cierre de 2024, el 74.3% de las ventas generadas se originaron a través de canales digitales

Además, contamos con oficinas de venta físicas denominadas ARA-CENTROS, ubicadas estratégicamente en zonas de alta afluencia de personas. Estos espacios nos permiten brindar una atención personalizada y cercana a nuestros clientes. Actualmente, tenemos presencia en Centro Histórico de CDMX, Insurgentes, Coacalco, Buenavista, Las Américas, Plaza Oriente, Tepic, Toluca y León.

PRÁCTICAS DE VENTA

En el sector inmobiliario, la gestión adecuada de las prácticas de venta es fundamental para garantizar una relación transparente y confiable con los clientes. En este contexto, la NOM 247-21 establece lineamientos clave para regular la información y comercialización de bienes inmuebles destinados a uso habitacional.

El cumplimiento de esta normativa no solo asegura la operación dentro del marco legal, evitando sanciones y conflictos, sino que también promueve la transparencia en la comunicación con los consumidores, asegurando que reciban información clara, veraz y oportuna. Asimismo, el respeto a estos principios fortalece la confianza del cliente, mejorando su experiencia y percepción de la empresa.

Además, la implementación de estas regulaciones contribuye a la optimización de los procesos internos, estandarizando las prácticas comerciales y reduciendo riesgos operativos.

> Cada 6 meses realizamos una revisión para el cumplimiento de los procesos establecidos en cada punto de venta.

En cada uno de nuestros puntos de venta, disponemos de una carpeta con documentación detallada e informativa sobre las viviendas, la cual incluye planos, especificaciones técnicas, características constructivas, precios, opciones de financiamiento y garantías. Este proceso contribuye a la transparencia en nuestras operaciones comerciales, asegurando que las condiciones de venta sean comprendidas desde el inicio. De este modo, no solo promovemos ventas informadas, sino que también minimizamos posibles malentendidos o contingencias, fortaleciendo la confianza del cliente y el cumplimiento de la normativa vigente.



Jardines de Santa Inés, Estado de Mexico, Segmento: Interés Social.



09 Impulso AL TALENTO

Fuentes de Tizayuca II, Hidalgo, Segmento: Tipo Medio.

Impulso
AL TALENTO

Valoramos a nuestros colaboradores como el recurso más valioso de nuestra empresa. Su dedicación, ética y pasión por lo que hacen son la base sobre la que construimos nuestro éxito y crecimiento sostenido.

NUESTROS COLABORADORES
GRI 3-3 Clima laboral, 401-2, 401-3

En Consorcio ARA tenemos claro que el clima laboral tiene un efecto profundo en los resultados del negocio, la relación entre ambos es significativa y se manifiesta de diferentes maneras. A través de nuestra cultura organizacional fomentamos un ambiente de confianza, seguridad y compromiso en todas las líneas de la compañía. Esto, de manera lineal, se ve reflejado en el desempeño y lealtad de los equipos de trabajo, con un impacto positivo en los resultados de la organización.

No solo mejora la satisfacción y el rendimiento de los colaboradores, sino que también impacta directamente en la productividad, la innovación y la satisfacción del cliente, lo que a su vez lleva a mejores resultados financieros. Las organizaciones que invierten en mejorar su clima laboral tienen un mejor retorno en términos de éxito y sostenibilidad.

Nuestra empresa se compromete a ofrecer una compensación justa y competitiva a su equipo de trabajo. En promedio, nuestros colaboradores perciben un salario que equivale a casi dos veces el salario mínimo mensual. Además, brindamos un conjunto integral de beneficios diseñados para mejorar su bienestar y calidad de vida, entre los que destacan:

- Aguinaldo de hasta 30 días.
- Fondo de ahorro, con un aporte máximo del 13% de lo estipulado por ley, cubriendo cualquier excedente.
- Bonos por desempeño, incentivando la excelencia laboral.
- Seguro de vida para mayor tranquilidad.
- Seguro de gastos médicos mayores para el personal administrativo.
- Subsidio para alimentos, con convenios en restaurantes cercanos.
- Transporte para el personal, con cuatro rutas disponibles.
- Convenios empresariales, que ofrecen descuentos exclusivos.
- Descuento de hasta el 10% en la compra de vivienda para nuestros colaboradores.

Al cierre de 2024, nuestra plantilla está compuesta por 2,504 colaboradores.

El bienestar de nuestro equipo es una prioridad, por lo que implementamos diversas estrategias para evaluarlo y fortalecerlo. A través de nuestra área de Cultura Wellness, fomentamos un equilibrio entre la vida laboral y personal con iniciativas enfocadas en la salud física, emocional y financiera de nuestros colaboradores. Además, llevamos a cabo encuestas periódicas de satisfacción y bienestar laboral, y cumplimos con la NOM 035, asegurando un entorno de trabajo seguro, saludable y favorable para el desarrollo de nuestro talento.

La manera de evaluarnos año con año es a través de la certificación de Great Place To Work, la cual nos permite identificar áreas de oportunidad en diferentes rubros que integran el clima laboral, así como medir a los principales líderes de la organización. Durante el 2024 logramos nuevamente la certificación, teniendo un mejor resultado a nivel de toda la organización comparado con el 2023.

DIVERSIDAD, EQUIDAD E INCLUSIÓN
GRI 405-1

En Consorcio ARA, creemos que la diversidad es nuestra mayor fortaleza. Nos enorgullece construir un entorno donde cada persona, sin importar su género, edad, origen, orientación o capacidad, tenga las mismas oportunidades de crecer y desarrollarse.

Nuestro compromiso con la equidad se refleja en nuestras políticas de contratación, compensación y desarrollo profesional, asegurando que todos nuestros colaboradores sean valorados por su talento y contribución. Fomentamos un ambiente inclusivo donde cada voz es escuchada y respetada, promoviendo una cultura de respeto y colaboración.

Para fortalecer este compromiso, impulsamos iniciativas que promuevan la igualdad de oportunidades y la eliminación de cualquier forma de discriminación. Además, brindamos capacitación constante en temas de diversidad e inclusión, asegurando que nuestro equipo esté preparado para construir un futuro más justo y equitativo.

> En Consorcio ARA, no solo construimos hogares, también construimos un espacio donde cada persona se sienta bienvenida, valorada y empoderada.

Durante el 2024 trabajamos en la generación y actualización de procesos y políticas del ciclo de Capital Humano con la finalidad de que cumplieran con los factores de inclusividad, al asegurar de que sean diversas y equitativas en todos los sentidos. De esta manera, se garantiza que la toma de decisiones, hablando de reconocimientos, promociones y ascensos, entre otros, se basa solo en las competencias de cada colaborador, sin importar religión, género o etnia.

En el 2024, aproximadamente el 34% de todas las posiciones directivas y de gerencia en Consorcio ARA fueron ocupadas por mujeres.

DESARROLLO DE COLABORADORES
GRI 404-2, 404-3

Con nuestro programa Desarrollando Talento, identificamos a los colaboradores que tienen alto potencial para asumir posiciones de mayor responsabilidad dentro de la empresa. Con esto buscamos que nuestros colaboradores cuenten con las herramientas necesarias para impulsar su crecimiento dentro de ARA.

Hemos diseñado planes de capacitación específicos para diversas áreas, ampliando nuestra cobertura y brindando herramientas clave para el éxito de nuestro equipo. Ejemplo de ello es el programa *Onboarding* Comercial, enfocado en fortalecer a nuestra fuerza de ventas, así como el programa de Certificación Infonavit ECO903.02, dirigido a nuestro equipo comercial para mejorar su preparación y desempeño.

Asimismo, llevamos a cabo evaluaciones de desempeño trimestrales basadas en objetivos, tomando en cuenta los indicadores establecidos en ARA y, mediante la metodología Balanced Scorecard, cada Dirección define sus propias metas, asegurando su alineación con los objetivos estratégicos de la empresa.

En 2024, el 51% de nuestros colaboradores recibió su evaluación de desempeño.

Estos logros reflejan nuestro compromiso con la excelencia y la mejora continua, asegurando que cada colaborador cuente con los conocimientos y recursos necesarios para crecer dentro de la organización y contribuir al éxito de nuestro negocio.

SALUD Y SEGURIDAD LABORAL
GRI 3-3 Salud y seguridad de los colaboradores, 403-1, 403-2, 403-3, 403-4, 403-5, 403-6, 403-7

Para nosotros, es clave garantizar el bienestar de los colaboradores, con la finalidad de reducir accidentes y enfermedades laborales. Debido a la naturaleza de nuestro negocio, enfrentamos actividades de alto riesgo, por lo que es fundamental adoptar estrictas medidas de seguridad. Estas abarcan al 100% de nuestro personal contratado directamente y a los colaboradores de empresas contratistas, garantizando un entorno laboral seguro para todos.

Cumplimos con la NOM 035 a nivel organización, lo que nos permite identificar los riesgos psicosociales de los equipos y plantear acciones puntuales para minimizarlos. Asimismo, contamos con estándares de seguridad que rigen en los lineamientos de protección civil de una manera preventiva y correctiva, asegurando que los colaboradores cuenten con las herramientas y condiciones necesarias para su autocuidado.

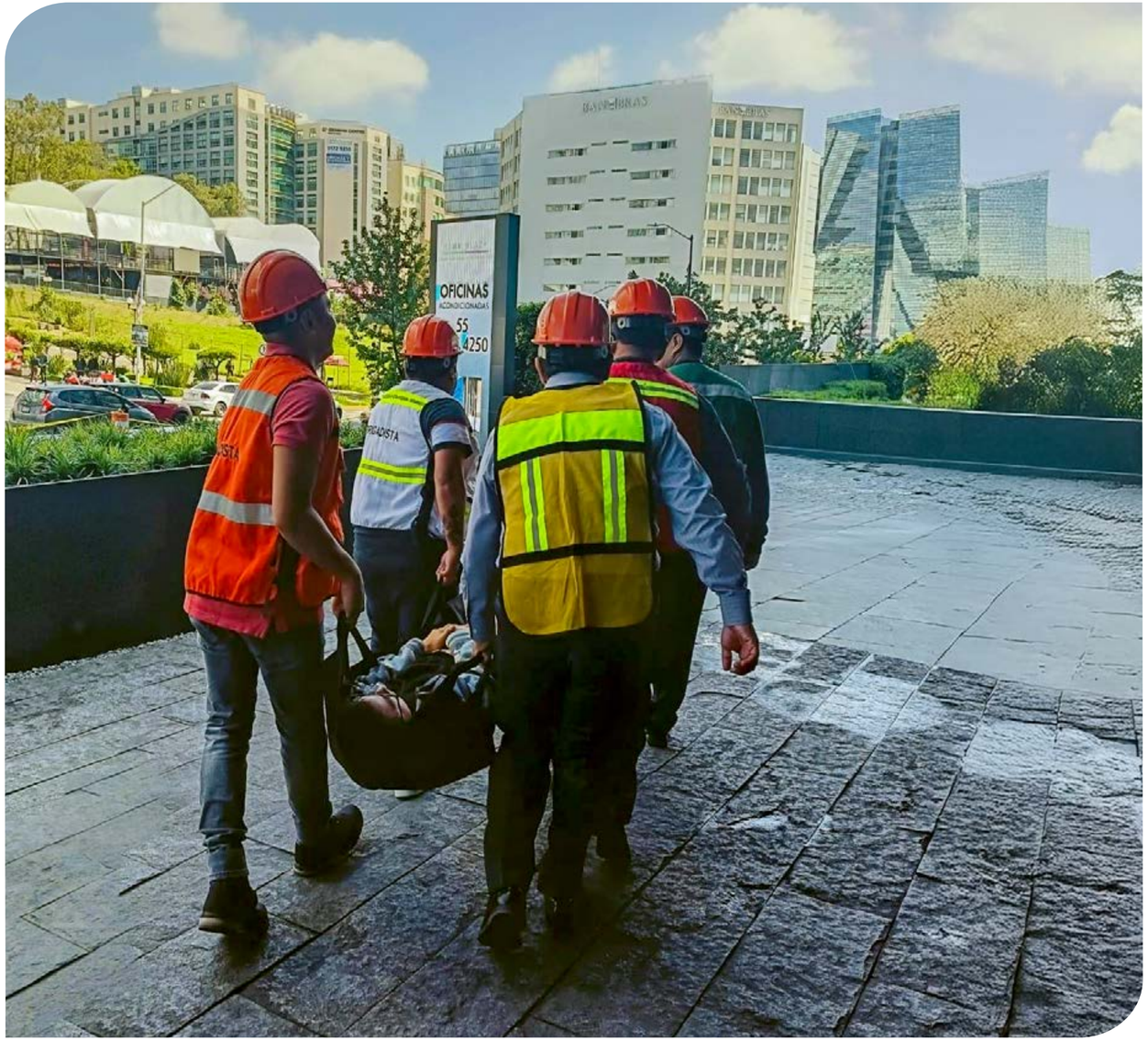
Para fomentar nuestra Cultura *Wellness*, contamos con diversas iniciativas:

- 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.

Cada año, reforzamos nuestra capacitación en seguridad mediante la Brigada ARA, donde impulsamos prácticas de autoprotección y alentamos la participación de nuestro equipo en la prevención de riesgos laborales. Asimismo, mantenemos un firme compromiso con la pronta respuesta ante cualquier situación que pueda afectar la salud, seguridad o continuidad de nuestras operaciones.

En 2024, creamos la Brigada de Seguridad e Higiene en la cual su misión es implementar medidas de protección personal, capacitaciones y monitoreo de riesgos, donde se hacen recorridos mensuales para garantizar el cumplimiento de los protocolos. En este programa abarca: identificación y prevención de riesgos, inspecciones de seguridad, señalización, capacitación y sensibilización, simulacros periódicos de evacuación, *check-ups* periódicos a nuestros colaboradores para prevenir enfermedades, programas de pausas activas y la Comisión de Seguridad e Higiene.

Los resultados de nuestro trabajo en prevención se ven reflejados en la reducción de nuestros riesgos humanos y materiales, lo que nos fortalece como Compañía.





10 Desarrollo COMUNITARIO

GRI 203-1, 203-2, 413-1

Fundación
ARA

En el corazón del compromiso social de ARA está **Fundación ARA**, nuestro brazo social enfocado en generar un impacto positivo y sostenible en las comunidades donde operamos. Nacida de la convicción de que el desarrollo inmobiliario debe ir de la mano con el bienestar de las personas, la Fundación se enfoca en mejorar la calidad de vida de miles de familias en todo México.

Fundación ARA es una asociación civil constituida en el año 2005, con el objetivo de generar valor y bienestar social para las personas, familias y comunidades en situación mayor de vulnerabilidad, contribuyendo así a la solución de problemáticas sociales

A través de programas enfocados en la educación, la salud, el medio ambiente y la construcción, Fundación ARA trabaja mano a mano con actores locales, organizaciones civiles y gobiernos para fortalecer el tejido social de las comunidades. Su labor no solo complementa la actividad de ARA, sino que también refleja los valores que guían a la Compañía: compromiso, integridad, responsabilidad y visión de futuro.

En 2024, Fundación ARA tuvo presencia con programas comunitarios en el 72% de los estados donde operamos.





En conjunto con organizaciones de la sociedad civil, impulsamos proyectos en cuatro ejes de acción prioritarios: educación, salud, medio ambiente y construcción. En 2024, la Fundación invirtió $10 millones de pesos.

Ejes
DE ACCIÓN COMUNITARIOS

Educación

Promover la mejora educativa para que niños y jóvenes tengan acceso a una educación de calidad.

Salud

Trabajar día con día en programas y estrategias que beneficien a las comunidades que más lo necesitan.

Medio ambiente

Concientizar sobre la importancia de preservar y respetar los recursos naturales.

Construcción

Impulsamos programas y estrategias de asociaciones e instituciones que buscan trabajar en la construcción y reconstrucción de hogares e infraestructura en las comunidades más vulneables del país.

Distribución de inversión social

Donación de materiales	$1,879,353
Inversión Huracán John	$127,500
Inversión social (efectivo y especie)	$8,397,962

Beneficiarios por acción

	2,230
	1,000
	26,368



45 Alianzas
CON OTRAS ORGANIZACIONES

29,598 Beneficiarios

+$10 Millones
DE PESOS
EN INVERSIÓN SOCIAL



Con el objetivo de fortalecer la toma de decisiones, la Fundación ARA se encarga de supervisar la gestión de los proyectos y evaluar su efectividad. Además, vela porque las organizaciones beneficiadas cuenten con una constitución legal adecuada, garantizando así la transparencia y previniendo posibles inconvenientes.

Además, realizamos distintas donaciones agrupadas en tres categorías:

Tipo de donación	Descripción	Donaciones	Monto invertido (MXN)	Beneficiarios
Inversión social	Donación en efectivo y en especie en apoyo a proyectos de educación y salud.	12	$8,397,962	26,368
Inversión social al Huracán John	Entrega de despensas en apoyo a familias afectadas por el Huracán John, en Acapulco, Guerrero.	1	$127,500	1,000
De almacén	Donación de materiales de almacén por parte de los diferentes almacenes de ARA.	5	$1,879,353	2,230

En 2024, Fundación ARA llevó a cabo una jornada de voluntariado en el parque Mundo Imáyina, ubicado en Morelos. Esta iniciativa forma parte de nuestras acciones clave para fomentar la participación activa de nuestros colaboradores y sus familias en actividades con impacto social, con el propósito de contribuir al bienestar de personas en situación de vulnerabilidad.

En total participaron 22 personas, entre ellas 10 colaboradores y 12 familiares. Los voluntarios reforzaron su vínculo con la labor de Fundación ARA, desarrollando un mayor sentido de pertenencia y compromiso con las causas que respaldamos.



11 Compromiso CON EL MEDIO AMBIENTE

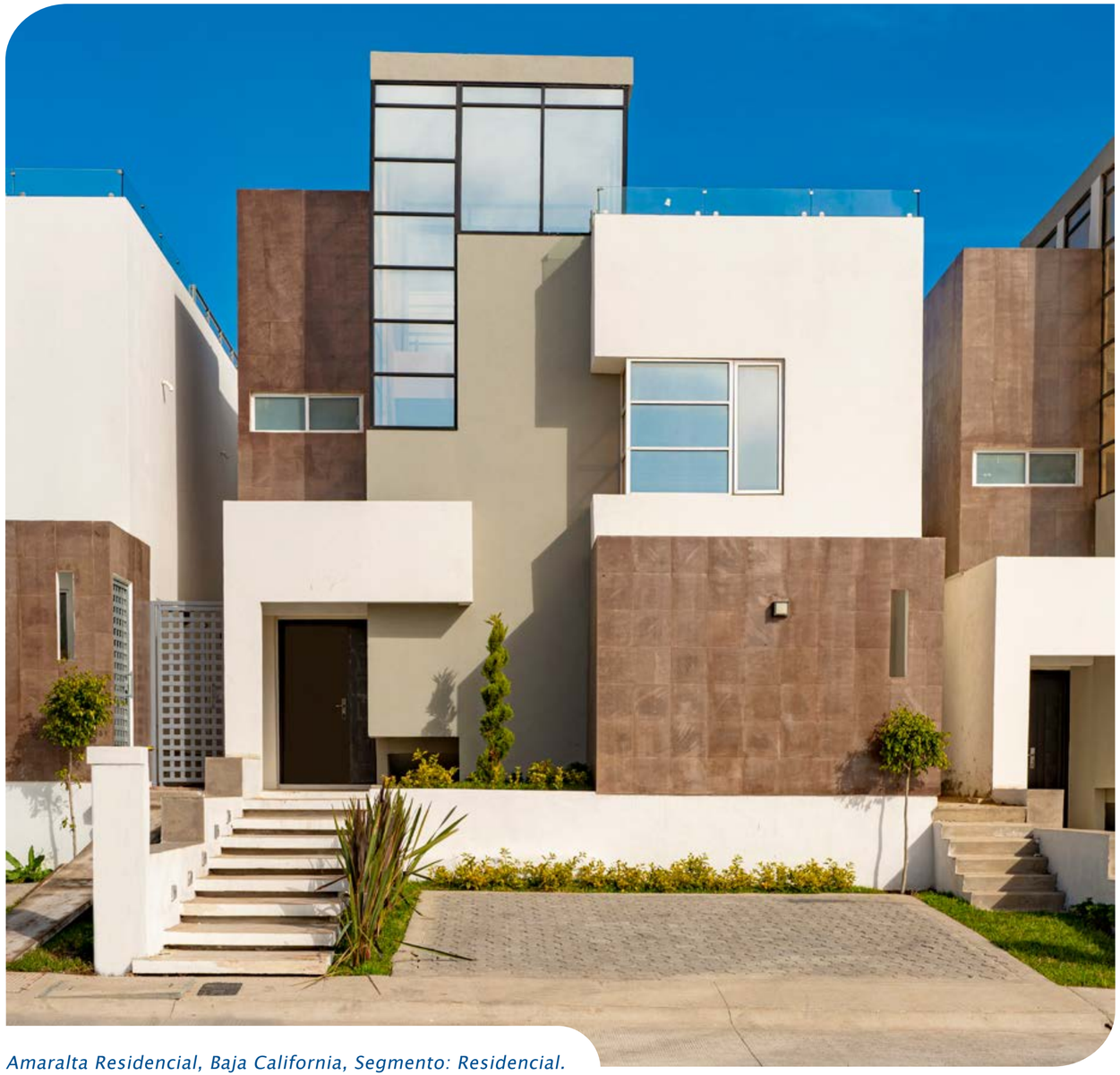
Colinas del Valle, Jalisco, Segmento: Interés Social.

Compromiso
CON EL MEDIO AMBIENTE

La protección del medio ambiente es un pilar central de nuestra estrategia de sostenibilidad. Como empresa constructora, somos conscientes de nuestro impacto ambiental y por ello implementamos prácticas responsables en todas las fases de nuestros proyectos.

Buscamos impulsar el diseño sostenible como una herramienta clave para reducir nuestra huella ambiental, promoviendo espacios habitacionales eficientes, resilientes y armónicos con su entorno. Asimismo, estamos explorando oportunidades para avanzar hacia un modelo más circular en el uso de materiales, promoviendo prácticas que contribuyan a una gestión eficiente de los recursos y a la reducción de desperdicios. También abordamos estrategias para el uso eficiente y responsable de los recursos naturales, especialmente el agua y la energía.

A través de estas acciones, en ARA reafirmamos nuestra visión de construir comunidades no solo habitables, sino también sostenibles a largo plazo, alineadas con los retos ambientales del presente y del futuro.



Amaralta Residencial, Baja California, Segmento: Residencial.

Diseño
SOSTENIBLE

GRI 3-3 Diseño de vivienda sostenible, ecoeficiencia operacional
SASB IF-RE-130a.5, IF-HB-160a.4, IF-HB-410a.1, IF-HB-410a.3, IF-HB-410a.4

En cada uno de nuestros proyectos, elaboramos una Manifestación de Impacto Ambiental (MIA), instrumento clave para identificar, prevenir y mitigar posibles afectaciones al entorno. Esta práctica forma parte de nuestro compromiso por alinear la operación del negocio con nuestra estrategia de sostenibilidad, buscando constantemente reducir la huella ecológica generada por el consumo de combustibles y energía eléctrica, tanto en el corporativo y oficinas regionales como en los procesos constructivos.

Contamos con diversas políticas que rigen nuestros procesos constructivos, las cuales están diseñadas para garantizar la calidad, seguridad y sostenibilidad de nuestras obras. Entre ellas se encuentran la Política de Seguridad, Gestión de Infraestructura, así como lineamientos específicos para infraestructura hidráulica, sanitaria, pluvial y vial.

> Todas estas políticas se aplican en concordancia con los lineamientos establecidos por la normatividad vigente, garantizando el cumplimiento legal y técnico en cada etapa del proceso constructivo.

En nuestros procesos constructivos empleamos losas de vigueta y bovedilla, las cuales, gracias a las propiedades térmicas de sus materiales, actúan como elementos aislantes que contribuyen a mantener una temperatura interior confortable. Esta característica se traduce en un menor consumo energético a lo largo del tiempo, especialmente en el uso de sistemas de climatización, generando ahorros significativos para las familias.

Estas prácticas nos permiten cumplir con normativas como la NOM-020-ENER-2011, relativa a la eficiencia energética en edificaciones. Adicionalmente, desde 2015, como parte de nuestra adhesión a la iniciativa NAMA Vivienda, incorporamos ecotecnias en nuestras viviendas para optimizar el uso de energía, gas y agua, cumpliendo con los criterios de sustentabilidad establecidos por Infonavit y reforzando nuestro compromiso con la construcción responsable y eficiente.

Nuestras ecotecnias se concentran principalmente en:



Focos ahorradores LED



Llaves ahorradoras de agua en cocinas y baños



WC de grado ecológico



Calentadores de paso

Para garantizar la efectividad de las ecotecnias implementadas, somos evaluados por Infonavit mediante el Sistema de Evaluación de la Vivienda Verde (Sisevive-Ecocasa). Utilizamos dos herramientas de cálculo, DEEVi y SAAVi, que simulan los consumos de energía y agua, respectivamente. Estas herramientas proporcionan un índice de desempeño en una escala de 0 a 100, con calificaciones que van de la A a la G, siendo la G la calificación más baja. La mayoría de nuestras viviendas obtienen una calificación que oscila entre C y D.

Durante 2023, llevamos a cabo la emisión de certificados bursátiles sostenibles “ARA 23X” por un monto total de $1,200 millones de pesos. Estos recursos los utilizamos en 12 desarrollos habitacionales: siete en el segmento de Interés Social y Tipo Medio, dos de Interés Social, dos Tipo Medio y uno de Tipo Medio y Residencial. Consulta nuestro reporte del Bono Sostenible ARA 23X.

Consulta nuestro reporte del Bono Sostenible ARA 23X

Adicional a nuestro proceso constructivo, realizamos análisis rigurosos para la toma de decisiones en la evaluación de proyectos, considerando múltiples factores. Entre ellos, se incluye la identificación del terreno y su uso actual, así como la evaluación de condiciones externas que pudieran representar un riesgo para los futuros habitantes, tales como fallas geológicas, proximidad a volcanes, o la cercanía a zonas industriales o de manejo de combustibles.

Con base en estos estudios, desarrollamos proyectos que integran estas consideraciones desde su planeación, asegurando que no exista algún riesgo que comprometa la integridad física de sus ocupantes. Asimismo, contamos con medidas de prevención y mitigación ante posibles amenazas naturales y contemplamos cuidadosamente el impacto ambiental generado, promoviendo acciones para reducir o compensar dichos efectos.



CERTIFICACIÓN EDGE

Desde 2021, comenzamos a certificar parte de nuestras viviendas bajo los estándares EDGE (*Excellence in Design for Greater Efficiency*). Esta certificación reconoce a las viviendas que alcanzan al menos un 20% de reducción en el consumo de energía, agua y energía incorporada en los materiales. La meta es que buena parte de las viviendas que se construya obtenga la certificación *EDGE Advanced* (Nivel 2), que exige una reducción del 40% en el consumo de energía, en comparación con el nivel 1 de EDGE, que requiere un ahorro del 20%.

En 2024, logramos la certificación EDGE nivel 1 en 738 viviendas y certificación nivel 2 *EDGE Advanced* en 1,092 viviendas. La certificación EDGE consta de dos certificados, uno preliminar de diseño y otro certificado final de construcción. Normalmente, estos certificados se obtienen en 3 etapas. Los proyectos Jardines de Santa Inés IV y Lomas del Pedregal lograron la Certificación EDGE Preliminar de diseño en 2024. Y Cumbres de la Montaña y la Florida II obtuvieron la Certificación Final de Construcción en su segunda etapa.

CIRCULARIDAD DE MATERIALES Y RECURSOS

GRI 3-3 Circularidad y reciclaje de residuos, 302-4, 303-1, 303-2, 305-5, 306-1, 306-2 SASB IF-RE-140a.4, IF-HB-160a.2, IF-HB-420a.2, IF-RE-450a.2

La transición hacia un modelo de circularidad es un componente esencial de nuestra estrategia de sostenibilidad. En lugar de seguir un modelo lineal tradicional de “tomar, hacer, desechar”, adoptamos principios de economía circular que buscan maximizar el valor de los materiales durante su ciclo de vida. Este enfoque no solo contribuye a la conservación de los recursos naturales, sino que también minimiza los residuos y reduce el impacto ambiental de nuestras construcciones.

Hacemos uso de recursos clave en nuestros procesos constructivos, como son concreto premezclado, acero y mallas electrosoldadas. Aunque, por el momento, no incorporamos materiales reciclados de manera habitual en nuestras operaciones, estamos firmemente comprometidos con la búsqueda e implementación de prácticas más sostenibles en cada etapa de nuestro proceso de construcción.



RESIDUOS

Gracias a la política que implementamos en 2023, en 2024 logramos mejorar la separación de los residuos. Contamos con un programa de reciclaje, en nuestro corporativo, a cargo de una empresa externa que construye bitácoras y reportes de los residuos que generamos. Dentro del corporativo contamos con dos tipos de residuos: los peligrosos del consultorio médico que se disponen en un recipiente hermético identificado, y las baterías que son dispuestas en un contenedor autorizado por el gobierno.

Adicionalmente, realizamos programas de conciencia de uso de desechables, los cuales intentamos utilizar de manera mínima. En los desarrollos, los residuos se gestionan de manera correcta y, cuando la normativa y la actividad lo permiten, se pueden reutilizar en zonas de relleno sanitario.

AGUA

La gestión eficiente del agua es una prioridad para nosotros, y nos dedicamos a optimizar su consumo en todos nuestros desarrollos. La principal fuente de abastecimiento en nuestras comunidades proviene de la red municipal. Implementamos ecotecnias que contribuyen a reducir el uso de agua, como en el caso del desarrollo Cumbres de la Montaña, donde contamos con una planta de tratamiento que capta agua de lluvia para su reutilización en áreas verdes. Durante el año, no se registraron derrames de aguas residuales ni enfrentamos sanciones importantes relacionadas con temas ambientales.

De acuerdo con la información de la CONAGUA, contamos con desarrollos en zonas de estrés hídrico, específicamente en los estados de Baja California, Sonora, Tamaulipas, Guanajuato y Estado de México.

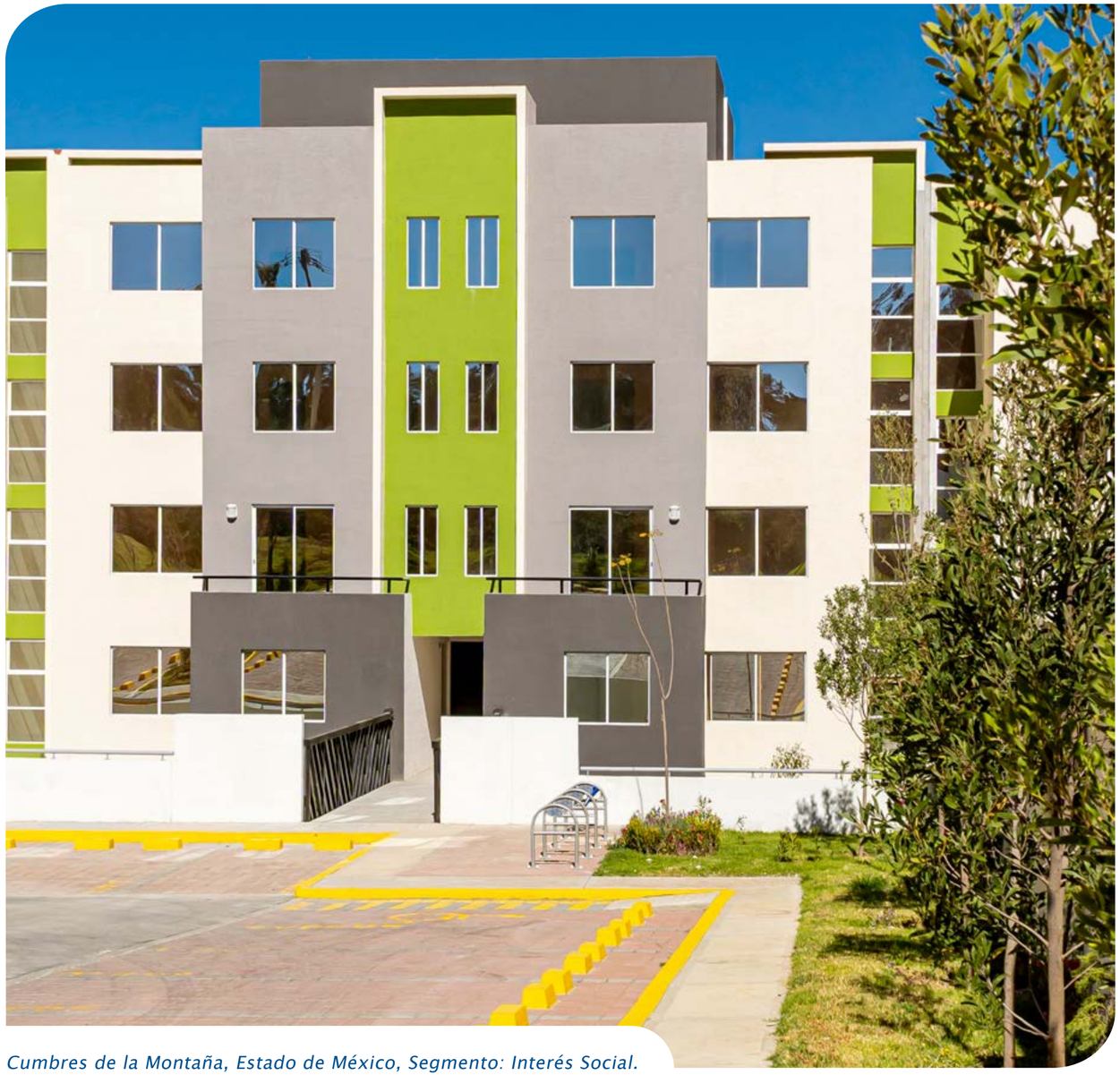
ENERGÍA Y EMISIONES

La Estamos comprometidos con minimizar los impactos que generamos con nuestras operaciones como lo son la medición de gases efecto invernadero (GEI), informar y divulgar las emisiones de GEI y fijar objetivos para reducirlas.

Por ello, realizamos un seguimiento detallado de nuestro consumo energético y hemos desarrollado un inventario de emisiones de gases de efecto invernadero, abarcando los alcances 1, 2 y 3, conforme a los lineamientos del Protocolo de Gases de Efecto Invernadero (GHG Protocol).

Esta medición nos permite identificar nuestras principales fuentes de emisiones, tanto directas como indirectas, y nos proporciona una base sólida para establecer estrategias de reducción, alineadas con nuestros objetivos de sostenibilidad. Con este esfuerzo reafirmamos nuestro compromiso con la transparencia climática, la eficiencia operativa y la construcción de un futuro bajo en carbono.

Para más información de nuestras emisiones, dirigirse al Anexo 1.5 Principales indicadores ASG



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



12 Acerca DE ESTE INFORME

Dream Diamante, Guerrero, Segmento: Residencial.

Acerca
DE ESTE INFORME
GRI 2-2, 2-3, 2-14

Tenemos el gusto de presentar nuestro segundo Informe Anual Integrado, el cual abarca el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024, e incluye todas las unidades de negocio y subsidiarias de Consorcio ARA.

Como parte de nuestro compromiso con la sostenibilidad, este informe sigue nuestro modelo estratégico ASG, en línea con las recomendaciones de estándares internacionales. En este sentido, reportamos conforme el *Global Reporting Initiative* (GRI) 2021 en la modalidad "En conformidad". También incorporamos los indicadores del *Sustainability Accounting Standards Board* (SASB) de la *IFRS Foundation*, aplicables a la industria de bienes inmuebles y servicios inmobiliarios.

La información presentada ha sido validada por distintas áreas internas en la compañía, responsables de la información, así como por la Dirección de Administración y Finanzas de la División Vivienda.

ESTÁNDARES INTERNACIONALES APLICADOS

IFRS®

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

GRI

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.

SASB STANDARDS
Now part of IFRS Foundation

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

OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE

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 del informe, en el Anexo 1, detallamos nuestro enfoque de sostenibilidad, así como los principales indicadores cuantitativos 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

Paseos de Zazil, Quitana Roo, Segmento: Interés Social.

Anexo 1.1
GRUPOS DE INTERÉS
GRI 2-29

Como Consorcio ARA creemos que la clave del éxito radica en la construcción de relaciones a largo plazo, por ello los grupos de interés son fundamentales para nuestras operaciones. Buscamos que estas relaciones sean con un diálogo transparente, permitiendo la colaboración y la contribución mutua para alcanzar con éxito los objetivos compartidos.

Nuestra filosofía tiene una base en la comunicación clara y abierta con nuestros diversos grupos de interés, de esta manera reconocemos las necesidades y expectativas únicas. Este diálogo lo mantenemos por medio de distintos canales como son las reuniones regulares, plataformas en línea, eventos y otros medios que facilitan el flujo de información y la retroalimentación.

PROPUESTA DE VALOR Y PRINCIPALES CANALES PARA CADA UNO DE NUESTROS GRUPOS DE INTERÉS

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 y 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.	› Reuniones › Pláticas en foros › 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

En 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.



Dream Lagoons Veracruz, Veracruz, Segmento: Residencial.



Paseos de Sisal, Quintana Roo, Segmento: Interés Social.

Anexo 1.2
ANÁLISIS DE MATERIALIDAD

GRI 3-1, 3-2

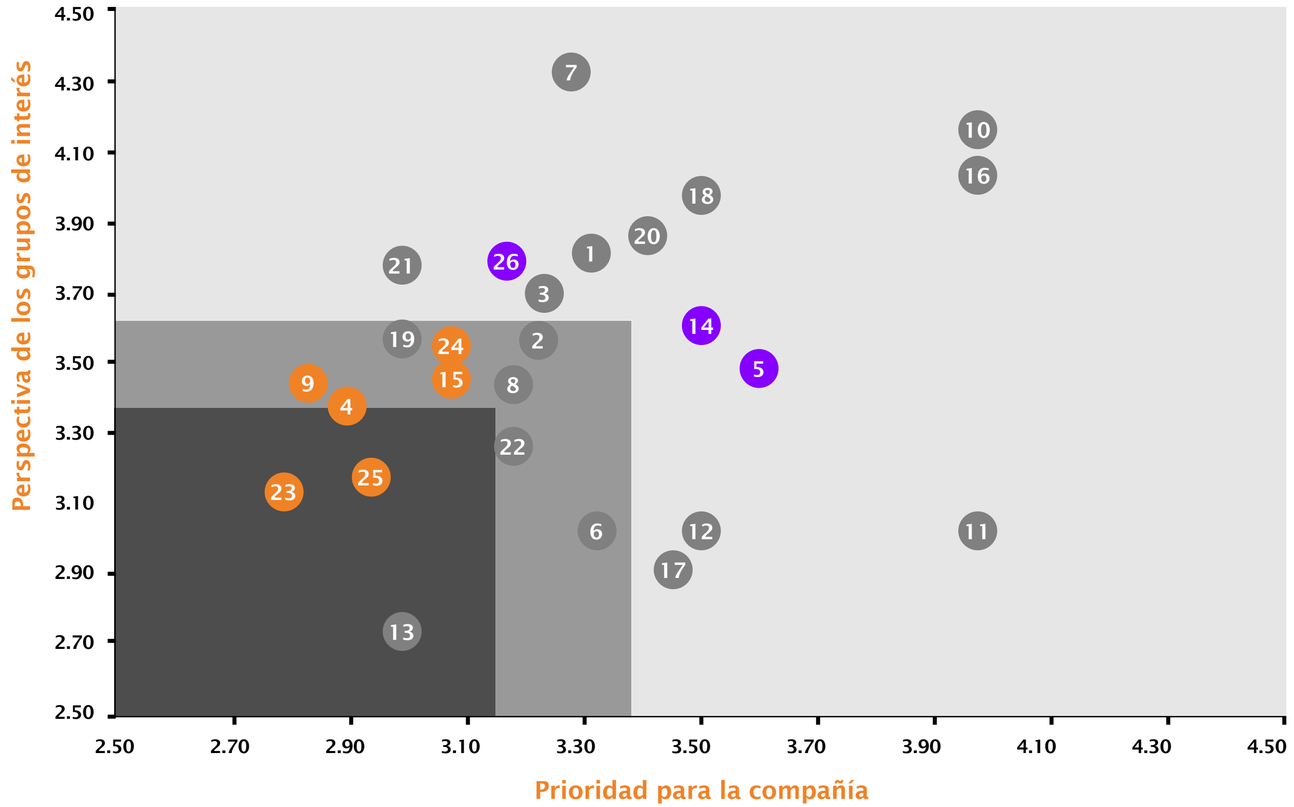
Como parte de un proceso de mejora continua, en Consorcio ARA nos comprometemos a dar seguimiento a los aspectos de sostenibilidad que resultan prioritarios en nuestras actividades de negocio.

En el 2022 realizamos nuestro primer ejercicio de análisis de materialidad, asegurando un avance sólido hacia la sustentabilidad. Con ello logramos identificar los temas ASG (Ambientales, Sociales y de Gobernanza) que son estratégicos para la organización y de esta manera garantizar la gestión sobre ellos.

Integramos el concepto de doble materialidad que conforma dos visiones la financiera y la socioambiental en donde 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).

A continuación, presentamos nuestra matriz de doble materialidad, la cual da cuenta de los temas más relevantes desde una perspectiva de impacto y también financiera:

Matriz de materialidad Integrada



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
- 16 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 colaboradores
- 22 Relación con inversionistas
- 6 Ciberseguridad y privacidad del cliente
- 9 Integración y regeneración social
- 4 Diseño de vivienda sostenible

Temas no materiales (3)

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

Para INTERPRETAR LA MATRIZ

› De los 26 temas, tres son doblemente materiales: Salud y seguridad de los colaboradores; Innovación y tecnología; Ecoeficiencia operacional.

› Diez son cuestiones materiales de impacto, los cuales corresponden únicamente a la materialidad socioambiental.

› Seis son temas materiales financieros repartidos entre las categorías de temas potencialmente materiales y de temas de gestión no proactiva.

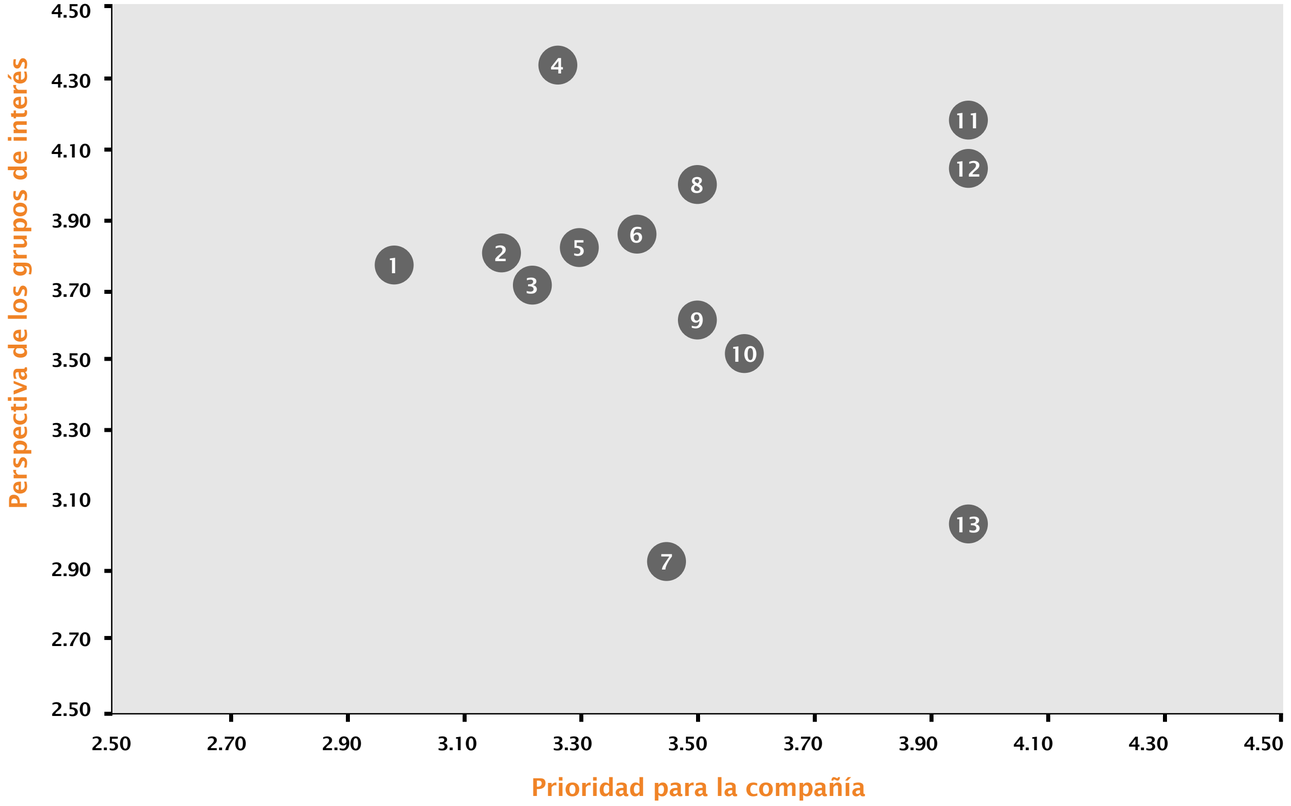
Anexo 1.3
CONTRIBUCIÓN A LOS ODS

En ARA contribuimos a la Agenda 2030, la cual atiende los principales desafíos de la sociedad establecidos por las Naciones Unidas. Cada uno de nuestros temas materiales se relaciona con alguno de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS). El ODS 17 se presenta de manera transversal por su enfoque en alianzas de valor para abordar los diferentes asuntos materiales.



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

Temas materiales y ODS



CONTRIBUCIÓN POR CADA ODS

3 SALUD Y BIENESTAR

Nos comprometemos a ofrecer un entorno de trabajo seguro y en cumplimiento de la normativa vigente, donde cada colaborador se sienta protegido y respaldado. Cada año, reforzamos nuestra capacitación en seguridad a través de la Brigada ARA, fomentando la autoprotección y la participación del personal en acciones preventivas. Asimismo, implementamos protocolos de respuesta eficaz ante cualquier situación que pueda comprometer la seguridad de nuestro equipo o la continuidad de nuestras operaciones.

Indicadores

100%
de colaboradores cubiertos por el sistema de salud.

7 ENERGÍA ASEQUIBLE Y NO CONTAMINANTE

Brindamos soluciones innovadoras para el ahorro de energía en las viviendas, incorporando calentadores solares, focos de bajo consumo, losas aislantes, W.C. de grado ecológico y diversas ecotecnias, tecnologías que permiten aprovechar los recursos naturales de manera eficiente y sostenible, contribuyendo así a la eficiencia energética.

Indicadores

12,736
focos ahorradores.

3,635
W.C. de grado ecológico.

6,428
regaderas ahorradoras.

3,038
calentadores de paso.

8 TRABAJO DECENTE Y CRECIMIENTO ECONÓMICO

Impulsamos el crecimiento de nuestro talento a través de programas de capacitación y desarrollo profesional, brindando a los colaboradores las herramientas necesarias para fortalecer sus habilidades y avanzar en su trayectoria dentro de ARA. Además, nos comprometemos a ofrecer un entorno laboral seguro, saludable y respetuoso, donde se promueva el bienestar integral, abarcando el equilibrio físico, emocional y psicológico de cada miembro de nuestro equipo.

Indicadores

535
nuevas contrataciones en 2024.

2,504
colaboradores

CONTRIBUCIÓN POR CADA ODS

9 INDUSTRIA, INNOVACIÓN E INFRAESTRUCTURA

Estamos comprometidos con la seguridad de nuestra infraestructura y de todos los que la utilizan. Implementamos políticas y procedimientos para garantizar la seguridad y realizamos mantenimiento preventivo y actualizaciones regulares para mantener nuestra infraestructura segura y eficiente.

Indicadores

80%
PEC nacional.

62%
de atención a no conformidades.

11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES

Diseñamos y desarrollamos proyectos que incorporan prácticas de urbanización sostenible, cumpliendo con los más altos estándares de construcción. Nuestro compromiso va más allá de edificar y por ello buscamos crear entornos que mejoren la calidad de vida y el patrimonio de las comunidades, contribuyendo así a un desarrollo urbano responsable y sustentable.

Indicadores

1,830
viviendas certificadas[1] con EDGE, que acredita para construcción sostenible.

[1] El total de viviendas certificadas con EDGE hasta al 2024 es de 5,864.

13 ACCIÓN POR EL CLIMA

Realizamos un cálculo de nuestras emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) en los Alcances 1, 2 y 3, lo que nos permite identificar oportunidades clave para reducir nuestro impacto ambiental y dirigir nuestros esfuerzos hacia iniciativas más eficientes.

Indicadores

20,966.94
tCO_2 para Alcance 1.

8,489.56
tCO_2 para Alcance 2.

38,414.05
tCO_2 para Alcance 3.

16 PAZ, JUSTICIA E INSTITUCIONES SÓLIDAS

Fomentamos una cultura organizacional basada en la ética, la integridad y la transparencia, promoviendo el respeto mutuo en todas nuestras operaciones y relaciones. Con estos valores prevenimos la corrupción y discriminación para fortalecer nuestra responsabilidad corporativa y consolidar un modelo de negocio sostenible a largo plazo. Además, contamos con canales de denuncia, gestionados por un tercero independiente, para garantizar un manejo objetivo y confidencial de cualquier reporte.

Indicadores

188
denuncias por la línea ética en 2024.



Haciendas del Sur, Sonora, Segmento: Interés Social.

Anexo 1.4
ALIANZAS Y RECONOCIMIENTOS
GRI 2-28

Cada año fortalecemos el compromiso que tenemos con la sustentabilidad, gracias a ello hemos sido reconocidos por distintas organizaciones. Durante el 2024, el Centro Mexicano para la Filantropía (CEMEFI) nos otorgó el distintivo de Empresa Socialmente Responsable por décima octava ocasión. De esta manera, reflejamos nuestra dedicación continua con prácticas comerciales éticas y responsables, integrando los aspectos ASG en cada paso que damos.

En Consorcio ARA promovemos un entorno laboral enfocado en el desarrollo personal y profesional de manera óptima. Es por lo que, en el año 2024 y por octava vez consecutiva, fuimos reconocidos como un excelente lugar para trabajar por *Great Place To Work Institute.*

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

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

Reconocimientos

ESR Empresa Socialmente Responsable®

El distintivo Empresa Socialmente Responsable por parte del CEMEFI reconoce a aquellas empresas en gestionar sus criterios ASG de manera proactiva.
Antigüedad 18 años

Great Place To Work®

Great Place to Work identifica y reconoce a las organizaciones que promueven la confianza, el compañerismo y el compromiso entre sus empleados.
Antigüedad 8 años



Citara, Estado de México, Segmento: Interés Social.



La Escondida Residencial, Estado de México, Segmento: Residencial.

ALIANZAS SECTORIALES

Somos una parte activa de la CANADEVI así como de la COPARMEX. 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.

Asociación

CANADEVI

Cámara nacional de la industria de desarrollo y promoción de vivienda

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 41 años

COPARMEX®

Confederación Patronal de la República Mexicana

Es un sindicato patronal en México que reúne a empresarios comprometidos en el desarrollo inclusivo de condiciones para la prosperidad de los mexicanos.
Antigüedad 6 años

Anexo 1.5
PRINCIPALES INDICADORES ASG

1.5.1 Dimensión ambiental
GRI 307-1

El alcance de la información ambiental presentada corresponde a las diferentes subsidiarias de ARA, salvo en donde se indique un alcance más acotado. Asimismo, destacamos que no se presentaron incumplimientos normativos y/o legales en materia ambiental.

ENERGÍA DENTRO DE LA ORGANIZACIÓN
GRI 302-1, 302-3 SASB IF-RE-130a.1, IF-RE-130a.2, IF-RE-130a.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 febrero de 2025 y los Potenciales de Calentamiento Global establecidos en el Acuerdo Secretarial que establece los gases o compuestos de efecto invernadero que se agrupan para efectos de reporte de emisiones, así como sus potenciales de calentamiento publicado por la SEMARNAT en 2015.

COMPARATIVA INTERNANUAL CONSUMO DE COMBUSTIBLES POR NEGOCIO 2023-2024

	2024	2023
División Inmobiliaria[1]		
MWh	61,683.88	60,876.36
GJ	222,061.97	219,155.90
División de Centros Comerciales[2]		
MWh	10,885.10	375.27
GJ	39,186.35	1,350.96

Nota. GRI 2-4: Actualización de la información: Los datos de la División Inmobiliaria de 2023 fueron ajustados para mantener consistencia y comparabilidad con los datos de 2024; para la División de Centros Comerciales, en 2024 se tuvo una mayor cobertura en la recopilación de datos de actividad de fuentes móviles, lo cual se ve reflejado directamente en el aumento de la energía consumida por los combustibles

COMPARATIVA INTERNANUAL INTENSIDAD ENERGÉTICA DE COMBUSTIBLES POR NEGOCIO 2023-2024

	2024	2023
División Inmobiliaria (GJ/Vivienda vendida)		
División de Centros Comerciales	38.63	39.32
(GJ/m² de área rentada)	0.19	0.0066

Nota. GRI 2-4: Debido al aumento de cobertura en los datos de actividad de la División de Centros Comerciales, se tuvo un aumento superior al 100% en la intensidad de energética por superficie rentada.

COMPARATIVA INTERNANUAL CONSUMO DE ELECTRICIDAD POR NEGOCIO 2023-2024

	2024	2023
División Inmobiliaria[1]		
MWh	15,409.88	14,278.99
GJ	55,475.55	51,404.36
División de Centros Comerciales[2]		
MWh	3,710.75	3,878.75
GJ	13,358.70	13,963.48

COMPARATIVA INTERNANUAL INTENSIDAD ENERGÉTICA DE ELECTRICIDAD POR NEGOCIO 2023-2024

	2024	2023
División Inmobiliaria (GJ/Vivienda vendida)		
División de Centros Comerciales	8.941	9.954
(GJ/m² de área rentada)	0.068	0.065

[1] Se consideran consumos de diésel y gasolina en fuentes fijas y móviles.
[2] Se consideran consumos de gasolina en fuentes móviles.

COMPARATIVA INTERNANUAL CONSUMOS ABSOLUTOS DE ENERGÍA POR NEGOCIO 2023-2024		
	2024	**2023**
División Inmobiliaria[3]		
MWh	77,093.76	75,155.35
GJ	277,537.52	270,559.26
División de Centros Comerciales[4]		
MWh	14,595.85	4,254.01
GJ	52,545.05	15,314.44

COMPARATIVA INTERNANUAL PORCENTAJE DE CONSUMOS ABSOLUTOS DE ENERGÍA POR NEGOCIO 2023-2024		
	2024	**2023**
División Inmobiliaria[5]	84.08%	94.64%
División de Centros Comerciales[6]	15.92%	5.36%

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.

COMPARATIVA INTERNANUAL CONSUMO DE ENERGÍA FUERA DE LA ORGANIZACIÓN POR NEGOCIO 2023-2024		
	2024	**2023**
División Inmobiliaria (GJ/Vehículos particulares estimados)	21.92	14.35
División de Centros Comerciales (GJ/Vehículos particulares estimados)	28.23	24.21

Nota. GRI 2-4: Los datos de 2023 fueron ajustados por refinamiento metodológico para mantener consistencia y comparabilidad con los datos de 2024.

[3] Se consideran combustibles y electricidad.
[4] Se consideran combustibles y electricidad.
[5] Se consideran combustibles y electricidad.
[6] Se consideran combustibles y electricidad.



Colinas del Valle, Jalisco, Segmento: Tipo Medio.

EMISIONES DE GEI
GRI 305-1, 305-2, 305-3, 305-4, 305-5

Los datos de emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) se presentan en unidades de CO_2e en donde se integran diferentes gases para la División Inmobiliaria[7] y la División Comercial[8]. Se entiende como emisiones de Alcance 1, aquellas generadas directamente por el consumo de combustibles, gases refrigerantes, CO_2 en extintores y por el tratamiento de aguas residuales de la organización, mientras que el Alcance 2, comprende las emisiones indirectas producidas por la generación de la electricidad que adquirimos y consumos en la organización.

Para la elaboración del inventario de emisiones de GEI, utilizamos como referencia el Estándar Corporativo de Contabilidad y Reporte del Protocolo de Gases de Efecto Invernadero (GHG Protocol) y la Guía de Orientación Técnica para el cálculo de emisiones de Alcance 3.

Asimismo, hacemos uso de los factores de emisión vigentes y disponibles públicamente, 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 y hospedaje (vuelos, habitaciones, transportes terrestres), residuos y desplazamiento de empleados, entre otras.

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

[7] Dióxido de carbono (CO_2), Metano (CH_4), Óxido nitroso (N_2O) e Hidroclorofluorocarbonos (HCFC).
[8] Dióxido de carbono (CO_2), Metano (CH_4), Óxido nitroso (N_2O).
[9] Para el factor de emisión eléctrico, se tomó como referencia el factor del Registro Nacional de Emisiones RENE publicado en el primer trimestre de 2025.
[10] Para el factor de emisión eléctrico, se tomó como referencia el factor del Registro Nacional de Emisiones RENE publicado en el primer trimestre de 2025.

DESGLOSE DE EMISIONES DE A1, A2 Y A3 A NIVEL CONSORCIO ARA 2024

	Fuente o categoría	Emisiones (tCO2e)	Contribución por fuente (%)	Contribución por alcance (%)
Alcance 1	Fuentes Fijas	1,401.33	2.06%	32.50%
	Fuentes Móviles	19,388.48	28.57%	
	Fuentes Fugitivas	177.13	0.26%	
Alcance 2	Energía Eléctrica	8,489.56	12.51%	13.16%
Alcance 3	Categoría 1: Bienes y servicios adquiridos	16,438.83	24.22%	54.349%
	Categoría 3: Emisiones asociadas a las actividades relacionadas con la producción de combustibles y energía adquiridos.	6,393.75	9.42%	
	Categoría 5: Residuos generados en las operaciones	6,680.89	9.84%	
	Categoría 6: Viajes de negocio	163.79	0.24%	
	Categoría 7: Desplazamiento de empleados	8,738.64	12.88%	
		67,870.55	**100%**	**100%**

COMPARATIVA INTERANUAL DE EMISIONES DE TONELADAS CO2e POR NEGOCIO 23-24

	2024	2023
División Inmobiliaria	24,981.12	24,669.79
Alcance 1	18,139.13	18,415.59
Alcance 2 [9]	6,841.98	6,254.20
División de Centros Comerciales	4,475.38	1,796.32
Alcance 1	2,827.80	97.43
Alcance 2 [10]	1,647.57	1,698.89
TOTAL (tCO2e)	29,456.49	26,466.11

Nota. GRI 2-4: Los datos de la División Inmobiliaria de 2023 fueron ajustados para mantener consistencia y comparabilidad con los datos de 2024; para la División de Centros Comerciales, en 2024 se tuvo una mayor cobertura en la recopilación de datos de actividad de fuentes móviles, lo cual se ve reflejado en un incremento en las emisiones reportadas de este año.

COMPARATIVA INTERNANUAL PORCENTAJE DE EMISIONES DE ALCANCE 1 Y 2 POR NEGOCIO 2023-2024		
	2024	**2023**
División Inmobiliaria	84.81%	97.40%
División de Centros Comerciales	15.19%	2.60%

COMPARATIVA INTERNANUAL INTENSIDAD EMISIONES DE ALCANCE 1 Y 2 POR NEGOCIO 2023-2024		
	2024	**2023**
División Inmobiliaria	4.35	4.43
Alcance 1 (tCO2e /Vivienda vendida)	3.16	3.30
Alcance 2 (tCO2e /Vivienda vendida)	1.19	1.12
División de Centros Comerciales	0.022	0.009
Alcance 2 (tCO2e /m² área rentada)	0.014	0.00048
Alcance 2 (tCO2e /m² área rentada)	0.008	0.008

EMISIONES GEI (ALCANCE 3)
GRI 305-3

Para el ejercicio en la estimación de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI[11]) 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[12]
- Categoría 5: Residuos generados en las operaciones
- Categoría 6: Viajes de negocios
- Categoría 7: Traslado de empleados

[11] Dióxido de carbono (CO2), Metano (CH4), Óxido nitroso (N2O).
[12] No incluidas ni en el Alcance 1 y Alcance 2.

EMISIONES DE ALCANCE 3 CONSORCIO ARA 2024		
Categoría alcance 3	**Emisiones (tCO2e)**	**Contribución por fuente (%)**
Categoría 1: Bienes y servicios adquiridos	16,438.83	42.79%
Categoría 3: Emisiones de las actividades relacionadas con la producción de combustibles y energía adquiridos	6,393.75	16.64%
Categoría 5: Residuos generados en las operaciones	6,680.98	17.39%
Categoría 6: Viajes de negocio	163.79	0.43%
Categoría 7: Desplazamiento de empleados	8,738.64	22.75%
Total	**38,414.05**	**100.00%**

COMPARATIVA INTERNANUAL PORCENTAJE DE EMISIONES DE ALCANCE 3 POR NEGOCIO 2023-2024		
	2024	**2023**
División Inmobiliaria	96.46%	92.35%
División de Centros Comerciales	3.54%	7.65%

Nota. GRI 2-4: Se ajustaron los porcentajes de 2023 presentados debido a los cambios en datos energéticos y emisiones mencionados con anterioridad, los cuales consisten en: ajustes en alcance 1 de la División Inmobiliaria; se incorporó el cálculo de emisiones por pérdidas en la transmisión y distribución de la electricidad adquirida en categoría 3 de alcance 3; ajustes en categoría 1 y 7 de alcance 3, y en cantidades de residuos de categoría 5 por corrección de unidades.

RESIDUOS
GRI 306-3, 306-4, 306-5

Como parte de las mejoras implementadas en el ejercicio 2024, la base de datos desarrollada durante la recopilación de información incluyó un mayor nivel de detalle en la clasificación de residuos generados en las operaciones de ARA. Este avance permitió una segmentación más precisa de los distintos tipos de residuos, incorporando la información específica sobre los residuos generados en actividades de construcción dentro de la División Inmobiliaria.

GESTIÓN DE RESIDUOS POR TIPO A NIVEL CONSORCIO ARA 2024		
Sólidos urbanos	**Cartón (kg)**	**188,633.00**
	Cantidad reciclada (kg)	188,633.00
	% representativo reciclado[13]	*100%*
	Residuos orgánicos (kg)	1,030.17
	Cantidad reciclada (kg)	0.00
	% representativo reciclado	*0%*
	Inorgánicos no reciclables[14]**(kg)**	393,029.528
	Cantidad reciclada (kg)	0.00
	% representativo reciclado	*0%*
Manejo especial	**Residuos de la construcción (kg)**	20,387,408.88
	Cantidad reusada en obra (kg)	2,279,200
	% representativo reusado	11.2%
	Inorgánicos reciclables (kg)	71,820.15
	Cantidad reciclada (kg)	71,015.40
	% representativo reciclado	98.9%
	RME sin clasificar (kg)	4,626.00
	Cantidad reciclada (kg)	0.00
	% representativo reciclado	*0%*

PORCENTAJE DE RESIDUOS GENERADOS POR NEGOCIO 2024	
	2024
División Inmobiliaria	99.1%
División de Centros Comerciales	0.9%

[13] El porcentaje restante, es considerado como el porcentaje total de los residuos que fueron eliminados o traslados a un relleno sanitario.
[14] Incluye la clasificación de inorgánicos no reciclables y residuos mezclados

AGUA
GRI 303-5; SASB IF-HB-160a.2; IF-RE-140a.1, IF-RE-140a.2

En esta sección se reporta el consumo de agua de ARA, considerando exclusivamente el agua adquirida a través de pipas o red pública de suministro para la División de Centros Comerciales. En el caso de las zonas con estrés hídrico en donde tenemos presencia, la información corresponde a la División Inmobiliaria

CONSUMO DE AGUA 2024	
	2024
División de Centros Comerciales	**111,310.00**
Red (m^3)	109,593.00
Suministrada por terceros (m^3)	1,717.00
TOTAL	**111,310.00**

DESARROLLOS HABITACIONALES EN ZONAS DE ESTRÉS HÍDRICO 2024	
	2024
Número de desarrollos en zonas de estrés hídrico	10
% sobre el total	**26.3%**

Nota. De acuerdo con la información mencionada por la Conagua (Comisión Nacional del Agua) en México, se tomaron en cuenta los estados donde se tienen actualmente desarrollos y se identificaron el numero desarrollos. Estos desarrollos se encuentran en los estados de: Baja California, Sonora, Tamaulipas, Guanajuato y Huehuetoca en el Estado de México

BIODIVERSIDAD
GRI 304-1, 304-2, 304-3, 304-4; SASB IF-HB-410a.2

La información presentada comprende únicamente la División Inmobiliaria de ARA.

PORCENTAJE DE RESIDUOS GENERADOS POR NEGOCIO 2024

Rancho Mariana	
Ubicación	Tepetlixpa, México
Tipo de zona	Área natural protegida
Superficie total	3,049,959 m^2
Superficie protegida por ARA	1,307,534 m^2
Rancho San Miguel	
Ubicación	Quintana Roo, México
Tipo de zona	Manglar
Superficie total	2,327,450 m^2
Superficie protegida por ARA	589,216 m^2
Muchin	
Ubicación	Quintana Roo, México
Tipo de zona	Manglar
Superficie total	738,759 m^2
Superficie protegida por ARA	29,906 m^2

Nota. Contamos con planes de restauración en estas zonas protegidas. Cualquier tipo de impacto negativo es compensado. No tenemos multas o sanciones asociadas a este tema.

MATERIALES
GRI 301-1

La información presentada comprende únicamente la División Inmobiliaria de ARA.

MATERIALES UTILIZADOS EN LA DIVISIÓN INMOBILIARIA 2024

	2024
Pegazulejo (Ton)	4,917.4
Cal hidratada (Ton)	1,360.3
Estuco Ultra (Ton)	876.7
Masilla en polvo (Ton)	1,301.6
Cemento (Ton)	4,398.7

VIVIENDAS CERTIFICADAS EDGE
SASB F-HB-410a.3

La información presentada comprende únicamente la División Inmobiliaria de ARA.

VIVIENDAS CERTIFICADAS EDGE A NIVEL CONSORCIO ARA 2023-2024

	2024	2023
Cumbres de la Montaña	**108**	536
Certificación preliminar	-	-
Certificación 1er entrega	*108*	536
Fuentes de Tizayuca II	-	522
Certificación preliminar	-	-
Certificación 1er entrega	-	522
Citara V	-	186
Certificación preliminar	-	-
Certificación 1er entrega	-	186
La Florida II	738	-
Certificación preliminar	-	-
Certificación 1er entrega	738	-
Paseos de Zazil	-	776
Certificación preliminar	-	776
Certificación 1er entrega	-	-
Jardines de Santa Inés	536	-
Certificación preliminar	536	-
Certificación 1er entrega	-	-
Lomas de Pedregal	448	-
Certificación preliminar	448	-
Certificación 1er entrega	-	-
TOTAL	**1,830**	**2,020**

[15] De las 1,830 viviendas certificadas, 984 fueron con certificación preliminar y 846 con una certificación final.
[16] De las 2,020 viviendas certificadas, 776 fueron con certificación preliminar y 1,244 con una certificación final.

1.5.2 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 subsidiarias[1] de Consorcio ARA en la División Inmobiliaria y de Centros Comerciales.

DESGLOSE DE COLABORADORES POR TIPO DE CONTRATO Y GÉNERO 2023-2024

Colaboradores por tipo de contrato	2024	2023
Contrato indefinido	**2,504**	**2,033**
Mujeres	638	540
Hombres	1,866	1,493
Contrato temporal	**0**	**575**
Mujeres	0	148
Hombres	0	427
Total de colaboradores por tipo de jornada laboral		
Jornada completa	**2,504**	**2,608**
Mujeres	638	688
Hombres	1,866	1,920
Jornada parcial	-	-
Mujeres	-	-
Hombres	-	-

PERSONAL SINDICALIZADO[2] 2023-2024

	2024	2023
% Personal sindicalizado	0%	0%

[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.; OPERADORA DE PCC GOLF A.C.; PROYECTOS URBANOS ECOLÓGICOS S.A. DE C.V.
[2] No contamos con personal sindicalizado; sin embargo, reconocemos el derecho a la libre asociación de nuestros colaboradores.

COLABORADORES POR TIPO DE POSICIÓN Y GÉNERO 2024-2023

	2024	2023
Ejecutivos	**39**	**33**
Hombres	31	26
Mujeres	8	7
% Mujeres	26%	21%
Jefatura	**278**	**369**
Hombres	219	272
Mujeres	59	97
% Mujeres	21%	26%
Coordinación	**20**	**19**
Hombres	12	13
Mujeres	8	6
% Mujeres	40%	32%
Administración	**687**	**275**
Hombres	436	161
Mujeres	251	114
% Mujeres	36%	41%
Operativo	**1,268**	**1,671**
Hombres	1,064	1,382
Mujeres	204	289
% Mujeres	19%	17%
Comercial	**212**	**242**
Hombres	104	118
Mujeres	108	124
% Mujeres	50%	51%
TOTAL	**2,504**	**2,609**
Hombres	**1,866**	**1,972**
Mujeres	**638**	**637**
% Mujeres	**25%**	**24%**

NUEVAS CONTRATACIONES POR POSICIÓN LABORAL Y GÉNERO 2023-2024		
	2024	2023
Ejecutivos	**6**	**4**
Mujeres	6	2
Hombres	0	2
Jefatura	**29**	**75**
Mujeres	5	11
Hombres	24	64
Coordinación	**2**	**0**
Mujeres	1	0
Hombres	1	0
Administración	**84**	**87**
Mujeres	41	36
Hombres	43	51
Operativo	**350**	**883**
Mujeres	60	122
Hombres	290	761
Comercial	**64**	**94**
Mujeres	40	53
Hombres	24	41

PORCENTAJE DE ROTACIÓN TOTAL Y POR GÉNERO 2024[3]	
	2024
Total	**42%**
Hombres	45%
Mujeres	35%

Fórmula: (Número de bajas) / [(Personal Inicio del año + Personal al final del año)/2] * 100

[3] Incluye rotación voluntaria e involuntaria

CAPACITACIÓN Y DESARROLLO DE CARRERA
GRI 404-1, 404-2, 404-3

Las horas de formación presentadas corresponden a programas para el desarrollo de habilidades laborales, los cuales son impartidos a lo largo del año.

COMPARATIVA INTERANUAL HORAS DE FORMACIÓN POR CATEGORÍA LABORAL Y GÉNERO 2023-2024[4]		
	2024	2023
Ejecutivos	**75**	**92**
Mujeres	**25**	**31**
Hombres	**50**	**61**
Promedio de horas de formación Ejecutivos	**4.5**	**2.8**
Jefatura	**40**	**21**
Mujeres	**9**	**9**
Hombres	**31**	**12**
Promedio de horas de formación Jefatura	**3.9**	**0.05**
Coordinación	**12**	**21**
Mujeres	**8**	**8**
Hombres	**5**	**13**
Promedio de horas de formación Coordinación	**5.7**	**1.1**
Administrativo	**123**	**80**
Mujeres	**58**	**26**
Hombres	**65**	**54**
Promedio de horas de formación Administrativo	**6.1**	**0.29**
Operativo	**50**	**7**
Mujeres	**30**	**2**
Hombres	**20**	**5**
Promedio de horas de formación Operativo	**6.4**	**-**
Comercial	**37**	**12**
Mujeres	**26**	**4**
Hombres	**11**	**8**
Promedio de horas de formación Comercial	**3.7**	**0.04**
TOTAL	**338**	**233**

[4] Para calcular el promedio de horas de formación, seguimos la siguiente fórmula: horas de capacitación por posición laboral / número total de colaboradores en cada posición laboral.

PROMEDIO DE HORAS DE FORMACIÓN POR GÉNERO Y TOTAL 2024[5]	
	2024
Mujeres	5.92
Hombres	4.64

[5] Para calcular el promedio de horas de formación, seguimos la siguiente fórmula: horas de capacitación por género (mujeres u hombres) / número total de colaboradores por género (mujeres u hombres).

PORCENTAJE DE COLABORADORES POR GÉNERO QUE RECIBEN UNA EVALUACIÓN ANUAL DE DESEMPEÑO 2023-2024		
	2024	2023
Mujeres	35%	37%
Hombres	65%	63%



Jardines de Santa Inés IV, Estado de México, Segmento: Interés Social.

PORCENTAJE DE COLABORADORES POR POSICIÓN LABORAL QUE RECIBEN UNA EVALUACIÓN ANUAL DE DESEMPEÑO 2023-2024		
	2024	2023
Ejecutivos	3%	14%
Jefatura	18%	22%
Coordinación	1%	2%
Administrativo	50%	41%
Operativo	12%	4%
Comercial	14%	17%

PERMISOS PARENTALES
GRI 401-3

Las horas de formación presentadas corresponden a programas para el desarrollo de habilidades laborales, los cuales son impartidos a lo largo del año.

PERMISOS PARENTALES POR GÉNERO 2023-2024		
	2024	2023
Total de colaboradores que solicitaron permisos parentales	**41**	**26**
Hombres	**22**	**4**
% que regresaron a laboral terminado el periodo	100%	100%
Mujeres	**19**	**22**
% que regresaron a laboral terminado el periodo	100%	100%

CLIMA LABORAL

CLIMA LABORAL 2023-2024		
	2024	2023
Clima laboral	**82%**	**80%**

EQUIDAD SALARIAL
GRI 405-2

GAP SALARIAL HOMBRES VS MUJERES TOTAL 2023-2024		
	2024	2023
% de brecha salarial	4.2%[6]	12%[7]

PORCENTAJE DE GAP SALARIAL HOMBRES VS MUJERES POR CATEGORÍA LABORAL 2023-2024		
	2024	2023
Ejecutivos	12%	9%
Jefatura	2%	0%
Coordinación	16%	1%
Administrativo	31%	8%
Operativo	1%	12%
Comercial	29%	18%

SALUD Y SEGURIDAD OCUPACIONAL
GRI 403-1, 403-8, 403-9 SASB IF-HB-320a.1

Las horas de formación presentadas corresponden a programas para el desarrollo Todos los colaboradores están cubiertos por el Sistema de Salud que corresponde a la legislación en México y al sistema de seguridad ocupacional de ARA, incluyendo personal contratista.

ACCIDENTES INCAPACITANTES Y FATALIDADES 2023-2024		
	2024	2023
Colaboradores		
Fatalidades - colaboradores (número)	1	2
Número de accidentes incapacitantes	0	0

[6] Los hombres ganan en promedio 4.2% más que las mujeres.
[7] Los hombres ganan en promedio 12% más que las mujeres.

1.5.2 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		
	2024	2023
Número total de consejeros	12	13
% de consejeros independientes	67%	69%
% de asistencia a las sesiones	88%	85%
Promedio de antigüedad (años)	16	15



Jardines de Santa Inés, Estado de México, Segmento: Tipo Medio.



La Escondida Residencial, Estado de México, Segmento: Residencial.

ÉTICA
GRI 2-4[8], 205-3, 406-1

En ARA trabajamos continuamente para fortalecer una cultura organizacional basada en la ética y alineada con nuestros valores corporativos. Como parte de este compromiso, damos seguimiento puntual a cualquier incidencia que pudiera surgir en nuestras operaciones.

Contamos con un canal de denuncias operado por un tercero independiente, lo que garantiza confidencialidad y objetividad en el proceso. Cada denuncia recibida es sometida a una investigación rigurosa para verificar los hechos y aplicar las medidas correspondientes.

Dependiendo de la gravedad y naturaleza del caso, la compañía puede aplicar sanciones disciplinarias a colaboradores, proveedores u otros involucrados, así como establecer acciones correctivas que prevengan futuras irregularidades. Se presta especial atención a los casos relacionados con corrupción y discriminación, asegurando una respuesta proporcional y oportuna frente a cada situación.

LÍNEA DE DENUNCIA ÉTICA

	2024	2023
Conflicto de interés	77	93
Abuso de autoridad / Hostigamiento	44	16
Insatisfacción de Cliente	29	36
Insatisfacción de Empleado	20	28
Insatisfacción de Proveedor	7	7
Consumo de Sustancias	9	17
Acoso Sexual	2	6
TOTAL	**188**	**203**

[8] La información referente a 2023 fue modificada ya que este año se integraron nuevas categorías de denuncia.

Anexo 1.6
ESTÁNDARES DE REPORTE ASG

ARA ha elaborado su informe de acuerdo con los Estándares GRI para el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024.

ESTÁNDARES UNIVERSALES				OMISION		
Estándar GRI	Contenido	Título del contenido GRI	Página(s) / URL / Comentario	Requisitos de omisión	Motivo	Explicación
GRI 1: Fundamentos 2021						
GRI 2: Contenidos Generales						
La organización y sus prácticas de reporte	GRI 2-1	Detalles organizacionales	9			
	GRI 2-2	Entidades incluidas en la presentación de informes de sostenibilidad	65			
	GRI 2-3	Periodo de reporte, frecuencia y punto de contacto	65			
	GRI 2-4	Actualización de la información	Cifras actualizadas de la línea ética para 2023.			
	GRI 2-5	Verificación externa		a. y b.	Información no disponible	No se cuenta con una verificación por parte de un tercero en la información no financiera de la compañía.
Actividades y trabajadores	GRI 2-6	Actividades, cadena de valor y otras relaciones comerciales	9			
	GRI 2-7	Empleados	83			
	GRI 2-8	Trabajadores que no son empleados		a, b y c.	Información no disponible	No fue posible incluir el total de colaboradores que son contratistas.
Gobernanza	GRI 2-9	Estructura de gobernanza y composición	86			
	GRI 2-10	Designación y selección del máximo órgano de gobierno	25			
	GRI 2-11	Presidente del máximo órgano de gobierno	25			
	GRI 2-12	Función del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de impactos	30			
	GRI 2-13	Delegación de responsabilidad para la gestión de impactos	30			
	GRI 2-14	Función del máximo órgano de gobierno en la elaboración de informes de sostenibilidad	65			
	GRI 2-15	Conflictos de interés	25			
	GRI 2-16	Comunicación de inquietudes críticas	25			
	GRI 2-17	Conocimientos colectivos del máximo órgano de gobierno		a.	Información no disponible	No se cuentan con formaciones específicas al Consejo de Administración en materia de sostenibilidad

ARA ha elaborado su informe de acuerdo con los Estándares GRI para el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024.

ESTÁNDARES UNIVERSALES				OMISION		
Estándar GRI	**Contenido**	**Título del contenido GRI**	**Página(s) / URL / Comentario**	**Requisitos de omisión**	**Motivo**	**Explicación**
GRI 1: Fundamentos 2021						
GRI 2: Contenidos Generales						
Gobernanza	GRI 2-18	Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno		a, b y c.	Información no disponible	No existe una evaluación del desempeño del Consejo de Administración; sin embargo, la Bolsa Mexicana de Valores aplica un cuestionario sobre principios y mejores prácticas de gobierno corporativo, el cual está a disposición del público:
	GRI 2-19	Políticas de remuneración	25			
	GRI 2-20	Proceso para determinar la remuneración	25			
	GRI 2-21	Ratio de compensación total anual		a, b y c.	Restricciones de confidencialidad	Esta información es considerada como confidencial.
Estrategia, políticas y prácticas	GRI 2-22	Declaración sobre la estrategia de desarrollo sostenible	4			
	GRI 2-23	Compromisos y políticas	42			
	GRI 2-24	Incorporación de los compromisos y políticas	42			
	GRI 2-25	Procesos para remediar impactos negativos	43			
	GRI 2-26	Mecanismos para buscar asesoramiento y plantear inquietudes	43			
	GRI 2-27	Cumplimiento de la legislación y las normativas	86			
	GRI 2-28	Afiliación a asociaciones	75			
Participación de los grupos de interés	GRI 2-29	Enfoque para la participación de los grupos de interés	67			
	GRI 2-30	Convenios de negociación colectiva	83			
GRI 3: Temas materiales 2021						
Temas materiales	GRI 3-1	Proceso para determinar temas materiales	69			
	GRI 3-2	Lista de temas materiales	69			
	GRI 3-3	Gestión de los temas materiales	Se responde a lo largo del informe.			

ARA ha elaborado su informe de acuerdo con los Estándares GRI para el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024.

ESTÁNDARES TEMÁTICOS				Página(s) URL Comentario	OMISION		
Temas materiales	Estándar GRI	Contenido	Título del contenido GRI		Requisitos de omisión	Motivo	Explicación
TEMAS DOBLEMENTE MATERIALES							
Salud y seguridad de colaboradores	**GRI 3:Temas materiales 2021**	3-3	Gestión de los temas materiales	52			
	GRI 403: Salud y seguridad en el trabajo 2018	403-1	Sistema de gestión de salud y seguridad en el trabajo	52, 86			
		403-2	Identificación de peligros, evaluación de riesgos e investigación de incidentes	52			
		403-3	Servicios de salud en el trabajo	52			
		403-4	Participación, consulta y comunicación de los trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo	52			
		403-5	Capacitación de los trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo	52			
		403-6	Promoción de la salud del trabajador	52			
		403-7	Prevención y mitigación de los impactos en la salud y la seguridad de los trabajadores directamente vinculados con las relaciones comerciales	52			
		403-8	Trabajadores cubiertos por un sistema de gestión de salud y seguridad en el trabajo	86			
		403-9	Lesiones por accidente laboral	86			
		403-10	Las dolencias y enfermedades laborales		a, b, c, d y e.	Información no disponible	No contamos con información específica sobre dolencias y enfermedades laborales. Nos encontramos en proceso de fortalecer nuestros sistemas de recopilación de datos para incluir este tipo de indicadores en futuros reportes.
Innovación y tecnología	**GRI 3:Temas materiales 2021**	3-3	Gestión de los temas materiales	61			
Ecoeficiencia operacional	**GRI 3:Temas materiales 2021**	3-3	Gestión de los temas materiales	61			
	GRI 302: Energía 2016	302-1	Consumo de energía dentro de la organización	77			
		302-2	Consumo de energía fuera de la organización	78			
		302-3	Intensidad energética	77, 78			

ARA ha elaborado su informe de acuerdo con los Estándares GRI para el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024.

ESTÁNDARES TEMÁTICOS				Página(s) URL Comentario	OMISION		
Temas materiales	Estándar GRI	Contenido	Título del contenido GRI		Requisitos de omisión	Motivo	Explicación
TEMAS DOBLEMENTE MATERIALES							
Ecoeficiencia operacional	**GRI 302: Energía 2016**	302-4	Reducción del consumo energético	62			
		302-5	Reducción de los requerimientos energéticos de productos y servicios		a, b y c.	Información no disponible	No contamos con la información para 2024.
	GRI 303: Agua y efluentes 2018	303-1	Interacción con el agua como recurso compartido	62			
		303-2	Gestión de los impactos relacionados con los vertidos de agua	62			
		303-3	Extracción de agua		a, b, c y d.	Información no disponible	A diferencia de otras industrias, no extraemos agua de ningúna fuente. El abastecimiento lo hacemos directamente de la red de suministro local y a través de terceros.
		303-4	Vertido de agua		a, b, c, d y e.	Información no disponible	A diferencia de otras industrias, no descargamos agua.
		303-5	Consumo de agua	81			
TEMAS MATERIALES DE IMPACTO							
Satisfacción del diente final	**GRI 3:Temas materiales 2021**	3-3	Gestión de los temas materiales	48			
Ética y transparencia	**GRI 3:Temas materiales 2021**	3-3	Gestión de los temas materiales	42			
	GRI 205: Anticorrupción 2016	205-1	Operaciones evaluadas sobre riesgos relacionados con la corrupción	43			
		205-2	Comunicación y capacitación sobre políticas y procedimientos anticorrupción	43			
		205-3	Incidentes confirmados de corrupción y medidas llevadas a cabo	43			
Infraestructura segura	**GRI 3:Temas materiales 2021**	3-3	Gestión de los temas materiales	47			
	GRI 416: Salud y seguridad de lo: clientes 2016	416-1	Evaluación de los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos o servicios.	El 100% de nuestras casas se evalúan en temas de salud y seguridad.			

ARA ha elaborado su informe de acuerdo con los Estándares GRI para el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024.

ESTÁNDARES TEMÁTICOS				Página(s) URL Comentario	OMISION		
Temas materiales	Estándar GRI	Contenido	Título del contenido GRI		Requisitos de omisión	Motivo	Explicación
TEMAS MATERIALES DE IMPACTO							
Infraestructura segura	**GRI 416: Salud y seguridad de lo: clientes 2016**	416-2	Casos de incumplimiento relativos a los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos y servicios	No contamos con casos de incumplimiento relativos a la salud y seguridad.			
Desempeño económico	**GR 3: Temas materiales 2021**	3-3	Gestión de los temas materiales	17			
	GRI 201: Desempeño económico 2016	201-1	Valor económico generado y distribuido	17			
Cumplimiento regulatorio	**GRI 3:Temas materiales 2021**	3-3	Gestión de los temas materiales	40			
	GRI 206: Competencia desleal 2016	206-1	Acciones legales por comportamiento anticompetitivo y prácticas de monopolio	40			
Resiliencia y calidad de la vivienda	**GR 3: Temas materiales 2021**	3-3	Gestión de los temas materiales	47			
Clima laboral	**GR 3: Temas materiales 2021**	3-3	Gestión de los temas materiales	51			
	GRI 401: Empleo 2016	401-1	Nuevas contrataciones y retiros de empleados	83			
		401-2	Prestaciones para los empleados a tiempo completo que no se dan a los empleados a tiempo parcial o temporales	51			
		401-3	Permiso parental	51			
Conectividad	**GR 3: Temas materiales 2021**	3-3	Gestión de los temas materiales	46			
Prácticas de venta	**GR 3: Temas materiales 2021**	3-3	Gestión de los temas materiales	48			

ARA ha elaborado su informe de acuerdo con los Estándares GRI para el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024.

ESTÁNDARES TEMÁTICOS				Página(s) URL Comentario	OMISION		
Temas materiales	Estándar GRI	Contenido	Título del contenido GRI		Requisitos de omisión	Motivo	Explicación
TEMAS MATERIALES DE IMPACTO							
Prácticas de venta	**GRI 417: Marketing y etiquetado**	417-2	Casos de incumplimiento relacionados con la información y el etiquetado de productos y servicios	40			
		417-3	Casos de incumplimiento relacionados con comunicaciones de marketing	40			
Gobierno corporativo	**GRI 3:Temas materiales 2021**	3-3	Gestión de los temas materiales	25			
TEMAS MATERIALES FINANCIEROS							
Circularidad y reciclaje de residuos	**GRI 301: Materiales 2016**	301-1	Materiales utilizados por peso o volumen	82			
		301-2	Insumos reciclados		a.	Información no disponible	No contamos con un registro de la cantidad de insumos que reciclamos.
	GRI 306: Residuos 2020	306-1	Generación de residuos e impactos significativos relacionados con los residuos	62			
		306-2	Gestión de impactos significativos relacionados con los residuos	62			
		306-3	Residuos generados	80			
		306-4	Residuos no destinados a eliminación	80			
		306-5	Residuos destinados a eliminación	80			
Relación e impacto con la comunidad	**GRI 203: Impactos económicos indirectos 2016**	203-2	Impactos económicos indirectos significativos	55			
	GRI 413: Comunidades locales 2016	413-1	Operaciones con programas de participación de la comunidad local, evaluaciones del impacto y desarrollo	55			
Integración y regeneración social	**GRI 203: Impactos económicos indirectos 2016**	203-1	Inversiones en infraestructura y servicios apoyados	55			

ARA ha elaborado su informe de acuerdo con los Estándares GRI para el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024.

ESTÁNDARES TEMÁTICOS				Página(s) URL Comentario	OMISION		
Temas materiales	Estándar GRI	Contenido	Título del contenido GRI		Requisitos de omisión	Motivo	Explicación
TEMAS MATERIALES FINANCIEROS							
Diseño de vivienda sostenible	**GRI 3: Temas materiales 2021**	3-3	Gestión de los temas materiales	61			
Gestión de emisiones	**GRI 305: Emisiones 2016**	305-1	Emisiones directas de gases de efecto invernadero (alcance 1)	79			
		305-2	Emisiones indirectas de gases de efecto invernadero por consumo de energía (alcance 2)	79			
		305-3	Otras emisiones indirectas de gases de efecto invernadero (alcance 3)	79			
		305-4	Intensidad de las emisiones de gases de efecto invernadero	80			
		305-5	Reducción de emisiones de gases de efecto invernadero	80			
Uso de suelo e impacto ecológico	**GRI 304: Biodiversidad 2016**	304-1	Centros de operaciones en propiedad, arrendados o gestionados ubicados dentro de o junto a áreas protegidas o zonas de gran valor para la biodiversidad fuera de áreas protegidas	82			
		304-2	Impactos significativos de las actividades, los productos y los servicios en la biodiversidad	82			
		304-3	Hábitats protegidos o restaurados	82			
		304-4	Especies que aparecen en la Lista Roja de la UICN y en listados nacionales de conservación cuyos hábitats se encuentren en áreas afectadas por las operaciones	82			
OTROS TEMAS NO MATERIALES							
Capacitación y desarrollo de colaboradores	**GRI 404: Formación y educación 2016**	404-1	Horas de formación promedio al año por empleado	84			
		404-2	Programas para mejorar las habilidades de los empleados y de asistencia al retiro	52, 82			
		404-3	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones de desempeño y de desarrollo de carrera	52, 82			
Diversidad, inclusión e igualdad	**GRI 405: Diversidad e igualdad de oportunidades 2016**	405-1	Diversidad de los órganos de gobierno y los empleados	52, 83			
		405-2	Relación entre el salario base y la remuneración de hombres y mujeres	86			

ARA ha elaborado su informe de acuerdo con los Estándares GRI para el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024.

Tema material	Estándar	Tópico SASB	Código	Descripción del parámetro de contabilidad o de actividad	Unidad de medida	Página(s) URL Comentario	OMISION
TEMAS Y PARÁMETROS DE DIVULGACIÓN							
Salud y seguridad de colaboradores	**Constructoras 2023**	Salud y seguridad en la plantilla	IF-HB-320a.1	(1) Tasa total de incidentes registrables (TRIR) y (2) tasa de mortalidad para (a) empleados directos y (b) empleados contratados	Ratio		Información no disponible
Ecoeficiencia operacional	**Bienes inmuebles 2023**	Gestión de la energía	IF-RE-130a.1	Cobertura de los datos de consumo de energía como porcentaje de la superficie total, por sector inmobiliario	Porcentaje (%) por superficie	77	
			IF-RE-130a.2	(1) Energía total consumida por área de cartera con cobertura de datos, (2) porcentaje de electricidad electricidad de red y (3) porcentaje renovable, por sector inmobiliario	Gigajulios (GJ), Porcentaje (%)	77	
			IF-RE-130a.3	Variación porcentual del consumo de energía consumo de energía para el área de cartera con por sector inmobiliario	Porcentaje (%)	77	
			IF-RE-130a.4	Porcentaje de la cartera cualificada que (1) tiene una calificación energética y (2) está certificada ENERGY STAR, por sector inmobiliario	Porcentaje (%) por superficie	El 100% de nuestras viviendas cuenta con certificación EDGE.	(2) Información no disponible ya que no contamos con esta certificación sino con EDGE.
			IF-RE-130a.5	Descripción de cómo se integran las consideraciones relativas a la gestión energética de los edificios en el análisis de la inversión inmobiliaria y en la estrategia operativa.	Discusión y análisis	61	
		Gestión del agua	IF-RE-140a.1	Cobertura de los datos de extracción de agua como porcentaje de (1) superficie total y (2) superficie en regiones con estrés hídrico Estrés hídrico de referencia, por sector inmobiliario	Porcentaje (%) por superficie	81	
			IF-RE-140a.2	(1) Total de agua extraída por área de cartera con cobertura de datos y (2) porcentaje en regiones con estrés hídrico Estrés hídrico, por sector inmobiliario	Miles de metros cúbicos (m^3), Porcentaje (%)	81	
			IF-RE-140a.3	Variación porcentual en términos comparables del agua extraída en la zona de la cartera con cobertura de datos, por sector inmobiliario	Porcentaje (%)		Información no disponible
			IF-RE-140a.4	Descripción de los riesgos en la gestión del agua y debate sobre las estrategias y prácticas para mitigarlos.	Discusión y análisis	62	

ARA ha elaborado su informe de acuerdo con los Estándares GRI para el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024.

Tema material	Estándar	Tópico SASB	Código	Descripción del parámetro de contabilidad o de actividad	Unidad de medida	Página(s) URL Comentario	OMISION
TEMAS Y PARÁMETROS DE DIVULGACIÓN							
Relación e impacto con la comunidad	**Constructoras 2023**	Impactos en la comunidad de nuevos desarrollos	IF-HB-410b.1	Descripción de cómo la proximidad y el acceso a las infraestructuras, los servicios y los centros económicos afectan a la selección del emplazamiento y a las decisiones de desarrollo	Discusión y análisis		Información no disponible
			IF-HB-410b.2	Número de lotes (1) y (2) número de viviendas entregadas en zonas no urbanizadas	Número	21	
			IF-HB-410b.3	(1) Número de viviendas entregadas en desarrollos compactos y (2) densidad media	Número, unidades por hectárea	21	(2) Información no disponible
Diseño de vivienda sostenible	**Constructoras 2023**	Diseño para la eficiencia energética	IF-HB-410a.1	(1) Número de viviendas que obtuvieron una calificación o certificación de eficiencia energética residencial y (2) calificación media	Número, puntuación de índice	61	
			IF-HB-410a.2	Porcentaje de instalaciones de agua certificadas según una norma de eficiencia hídrica	Porcentaje (%)		Información no disponible
			IF-HB-410a.3	Número de viviendas entregadas certificadas bajo alguna norma de construcción ecológica.	Número	61	
			IF-HB-410a.4	Descripción de los riesgos y oportunidades relacionados a la incorporación de la eficiencia de los recursos y cómo se comunican los beneficios a los clientes	Discusión y análisis		Información no disponible
Uso de suelo e impacto ecológico	**Constructoras 2023**	Uso de suelo e impactos ecológicos	IF-HB-160a.1	Número de (1) lotes y (2) viviendas entregadas en terrenos de reurbanización	Número	21	
			IF-HB-160a.2	Número de (1) lotes y (2) viviendas entregadas en regiones con estrés hídrico	Número	62	(1) 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	No recibimos multas relacionadas durante 2024.	
			IF-HB-160a.4	Debate sobre el proceso para integrar las consideraciones medioambientales en la selección del emplazamiento, el diseño del emplazamiento y el desarrollo y construcción del emplazamiento.	Discusión y análisis	61	

ARA ha elaborado su informe de acuerdo con los Estándares GRI para el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024.

Tema material	Estándar	Tópico SASB	Código	Descripción del parámetro de contabilidad o de actividad	Unidad de medida	Página(s) URL Comentario	OMISION
TEMAS Y PARÁMETROS DE DIVULGACIÓN							
Resiliencia y calidad de la vivienda	**Constructoras 2023**	Adaptación al cambio climático	IF-HB-420a.1	Número de lotes ubicados en zonas con probabilidad de inundación en 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	Discusión y análisis	62	
	Bienes inmuebles 2023	Adaptación al cambio climático	IF-RE-450a.1	Área de propiedades situadas en zonas de inundación en 100 años por sector inmobiliario	Metros cuadrados (m²)		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	Discusión y análisis		Información no disponible
MÉTRICAS DE ACTIVIDAD							
-	**Constructoras 2023**	Métricas operativas	IF-HB-000.A	Número de lotes controlados	Número	21	
			IF-HB-000.B	Número de casas entregadas	Número	21	
			IF-HB-000.C	Número de comunidades de venta activas	Número	22	
			IF-RE-000.A	Número de activos, por sector inmobiliario	Número	23	
	Bienes inmuebles 2023		IF-RE-000.B	Superficie alquilable por sector inmobiliario	Metros cuadrados (m²)	23	
			IF-RE-000.C	Porcentaje de activos gestionados indirectamente, por sector inmobiliario	Porcentaje (%) por superficie	23	
			IF-RE-000.D	Índice medio de ocupación, por sector inmobiliario	Porcentaje (%)	23	



Anexo 2:
Estados financieros consolidados

2.1: Informe de los auditores independientes
2.2: Estados consolidados de posición financiera
2.3: Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales
2.4: Estados consolidados de cambios en el capital contable
2.5: Estados consolidados de flujos de efectivo
2.6: Notas a los estados financieros consolidados

Jardines de Santa Inés IV, Estado de México, Segmento: Interés Social.

Anexo 2.1

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 el "Grupo"), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 2024 y 2023, *así* como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad , emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Fundamento de la opinión

Llevamos 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 del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de Conformidad con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores* (Código de Ética del IESBA) 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 significatividad 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 esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Valuación de inventarios inmobiliarios

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

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

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

1. Realizamos entrevistas con la administración para comprender los controles clave del ciclo de inventario y costo de ventas y los procedimientos de actualización y revisión de la información proforma por desarrollo, validamos lo adecuado del margen de utilidad actual y presupuestada de los desarrollos inmobiliarios seleccionados.

2. Realizamos visitas de manera selectiva a los desarrollos inmobiliarios seleccionados con el objeto de verificar que los presupuestos por desarrollo se encuentren actualizados y no existan costos por aditivas no considerados en el presupuesto o trabajos o cambios en el mismo no considerados en los presupuestos por desarrollo.

3. Determinamos una muestra de ciertos costos incurridos en la construcción en proceso, revisando que las compras o adiciones de los mismos estuvieran consideradas en el presupuesto original y fueran alojadas en el proyecto respectivo y a la etapa del mismo o fase del inventario inmobiliario, así como verificar que se hubieran seguido los procedimientos de validación y autorización de las compras respectivas y el cumplimiento con la definición de costos capitalizables al inventario inmobiliario, adicionalmente revisamos la proporción de los gastos y costos reconocidos como costo de ventas del año con respecto a las viviendas vendidas.

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

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

Reconocimiento de ingresos por ventas inmobiliarias en el período correcto

Identificamos que existe un riesgo de reconocimiento de ingresos en el período correcto por ventas inmobiliarias. Los ingresos por ventas inmobiliarias deben reconocerse en el período que la Entidad transfiere el control al cliente, es decir, a) en el caso de contratos con clientes por venta de viviendas sin reserva de dominio; cuando cumple con los siguientes criterios: i) el inmueble es habitable, ii) el inmueble esta escriturado a favor del cliente y iii) el cliente ha aceptado el activo, según los términos del contrato; y b) Contratos con clientes por venta de vivienda con reserva de dominio en donde la administración considera que la trasferencia 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 trasferidos al cliente propiamente por la reserva de dominio estipulada, por lo que el momento más identificable en el cual el cliente puede hacer uso del inmueble de forma inminente es en la entrega.

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

1. Probamos el diseño, implementación y eficacia operativa de los controles de la Entidad en relación con el reconocimiento de los ingresos por ventas inmobiliarias.

2. Seleccionamos una muestra de ventas inmobiliarias durante el ejercicio y realizamos lo siguiente:
i) inspeccionamos la documentación que soporta los ingresos por contratos con clientes por venta de viviendas reconocidos durante el ejercicio, verificando la validez de los ingresos reconocidos de conformidad con la aceptación y escritura, ii) durante las visitas a los proyectos seleccionados verificamos mediante una muestra aleatoria que las viviendas escrituradas se encontraran construidas y entregadas al cliente, iii) también verificamos las transacciones de venta efectuadas antes del cierre del ejercicio para asegurarnos de que los ingresos fueran reconocidos en el período adecuado, iv) revisamos los movimientos de la reserva de ingresos por venta de viviendas con reserva de dominio mediante la inspección documental de las transacciones excluidas e incluidas que la conforman al cierre del ejercicio.

3. Evaluamos también que la administración contara con actividades y procedimientos de control que mitigaran el riesgo de reconocimiento de ingresos que se menciona en el párrafo anterior. Finalmente, también se evaluó que las revelaciones en relación con las ventas que se muestran en la Nota 23 fueran adecuadas.

Cumplimiento con Leyes y Regulaciones

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

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

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

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

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

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

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

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el IASB, 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 empresa en funcionamiento y 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 del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

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.

Planeamos y realizamos la auditoría de grupo para obtener evidencia de auditoría suficiente en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro de la Entidad como base para formarse una opinión sobre los estados financieros de la Entidad. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines 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.
Afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C. P. C. Rafael García Gómez
Ciudad de México, México
15 de abril de 2025

Anexo 2.2

ESTADOS CONSOLIDADOS DE POSICIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(En miles de pesos)

Activos	Notas	2024	2023
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	$ 2,287,006	$ 2,226,202
Clientes – Neto	7	556,662	721,652
Cuentas por cobrar a negocios conjuntos		45,243	43,800
Inventarios inmobiliarios y terrenos para desarrollo	8	12,837,549	11,593,728
Otros activos	10	841,916	736,019
Total de activo circulante		16,568,376	15,321,401
Activo a largo plazo			
Acciones de club de golf		173,478	173,478
Propiedades de inversión	9	1,030,033	1,052,300
Efectivo restringido	6	50,000	72,420
Inventarios inmobiliarios y terrenos para desarrollo a largo plazo	8	5,272,347	5,162,465
Inversión en negocios conjuntos	11	383,831	339,972
Inmuebles, maquinaria y equipo – Neto	12	212,742	202,576
Activos por derecho de uso	13	296,511	206,352
Impuestos a la utilidad diferidos	18	329,949	257,560
Instrumentos financieros derivados		508	531
Otros activos		67,084	67,482
Total de activo a largo plazo		7,816,483	7,535,136
Total de activo		$ 24,384,859	$ 22,856,537

Pasivos y capital contable	Notas	2024	2023
Pasivo circulante			
Porción circulante de la deuda a largo plazo	15	$ 282,570	$ 174,868
Porción circulante del pasivo por arrendamiento	14	116,153	76,435
Proveedores		721,238	663,420
Impuestos y otros pasivos	17	839,775	773,052
Anticipos de clientes		568,883	378,392
Total de pasivo circulante		2,528,619	2,066,167
Pasivo a largo plazo			
Deuda a largo plazo	15	453,767	425,815
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	14	135,477	107,940
Certificados bursátiles	16	1,685,456	1,678,636
Beneficios a empleados	19	37,905	34,405
Impuestos a la utilidad diferidos	18	3,987,778	3,668,598
Total de pasivo a largo plazo		6,300,383	5,915,394
Total de pasivo		8,829,002	7,981,561
Capital contable			
Capital social	21	615,182	616,311
Prima en suscripción de acciones		351,545	351,545
Reserva para la adquisición de acciones propias		56,488	17,121
Utilidades retenidas	21	14,497,039	13,855,711
Participación controladora		15,520,254	14,840,688
Participación no controladora		35,603	34,288
Total de capital contable		15,555,857	14,874,976
Total pasivo y capital contable		$ 24,384,859	$ 22,856,537

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Anexo 2.3

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023
(En miles de pesos, excepto datos por acción que se expresan en pesos)

	Notas	2024	2023
Ingresos	23	$ 7,118,493	$ 6,749,317
Costo de ventas		5,237,260	4,961,397
Utilidad bruta		1,881,233	1,787,920
Gastos generales:	24		
Gastos de venta		706,214	678,678
Gastos de administración		364,118	333,769
Gastos de operación		35,439	37,858
Otros gastos – neto		32,732	8,247
		1,138,503	1,058,552
Utilidad de operación		742,730	729,368
Ingresos (gastos) financieros:			
Gastos por intereses		(87,290)	(101,613)
Ingresos por intereses		213,690	293,457
Pérdida utilidad por instrumentos financieros derivados		(1,771)	(4,466)
Utilidad (pérdida) cambiaria – neta		12,210	(9,421)
		136,839	177,957
Participación en las utilidades de negocios conjuntos	11	93,741	68,630
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		973,310	975,955
Impuestos a la utilidad	18	286,042	312,438
Utilidad consolidada del año		687,268	663,517

	Notas	2024	2023
Otros resultados integrales:			
Partidas que se reclasificarán a resultados en el futuro-			
Beneficio a los empleados		3,922	(9,993)
Resultado integral del año		$ 691,190	$ 653,524
Utilidad neta consolidada de año atribuible a:			
Participación controladora		$ 685,735	$ 661,948
Participación no controladora		1,533	1,569
		$ 687,268	$ 663,517
Resultado integral consolidado atribuible a:			
Participación controladora		$ 689,649	$ 651,984
Participación no controladora		1,541	1,540
		$ 691,190	$ 653,524
Utilidad básica por acción		$ 0.56	$ 0.54
Promedio ponderado de acciones en circulación		1,221,557,181	1,228,369,968

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Anexo 2.4

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023
(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 2023	$ 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
Recompra de acciones propias – Neto (Nota 21)	(1,129)	-	(8,954)	-	(10,083)	-	(10,083)
Cancelación de reserva para adquisición de acciones	-	-	48,321	(48,321)	-	-	-
Disminución de la participación no controladora	-	-	-	-	-	(226)	(226)
Resultado integral del año	-	-	-	689,649	689,649	1,541	691,190
Saldos al 31 de diciembre de 2024	$ 615,182	$ 351,545	$ 56,488	$ 14,497,039	$ 15,520,254	$ 35,603	$ 15,555,857

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Anexo 2.5

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023
(En miles de pesos)

	2024	2023
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	$ 973,310	$ 975,955
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	90,821	81,672
Instrumentos financieros derivados	23	4,466
Participación en las utilidades de negocios conjuntos	(93,741)	(68,630)
Amortización de gastos por colocación de deuda	8,148	12,814
Intereses a cargo	87,290	101,613
	1,065,851	1,107,890
Cambios en capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Clientes – Neto	164,989	(61,989)
Cuentas por cobrar a negocios conjuntos	(1,443)	(16,519)
Inventarios y terrenos para desarrollo a largo plazo	(1,099,037)	(976,529)
Otros activos	(78,223)	(55,914)
Acciones de club de golf disponibles para venta	-	297
(Disminución) aumento en:		
Proveedores	57,818	(127,777)
Impuestos y otros pasivos	43,086	65,809
Anticipos de clientes	190,491	(27,910)
Impuestos a la utilidad pagados	(29,638)	(110,655)
Beneficios a los empleados	7,422	5,028
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	321,316	(198,269)

	2024	2023
Actividades de inversión:		
Propiedades de inversión	-	(7,241)
Inversión en maquinaria y equipo	(55,371)	(88,614)
Dividendos cobrados de negocios conjuntos	25,000	1,000
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(30,371)	(94,855)
Actividades de financiamiento:		
Pago de certificados bursátiles	-	(1,000,000)
Pago de préstamos	(164,080)	(133,339)
Emisión de certificados bursátiles	-	1,200,000
Préstamos bancarios obtenidos	300,000	-
Gastos de emisión de deuda	(1,594)	(15,757)
Intereses pagados	(311,489)	(300,817)
Intereses pagados por arrendamiento	(17,666)	(12,363)
Pagos de contratos por arrendamiento	(47,425)	(38,173)
Dividendos pagados	-	(200,000)
Disminución de la participación no controladora	(226)	(767)
Recompra de acciones propias – Neto	(10,081)	(53,457)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	(252,561)	(554,673)
Aumento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	38,384	(847,797)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	2,298,622	3,146,419
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	$ 2,337,006	$ 2,298,622

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Anexo 2.6
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023
(En miles de pesos, excepto la utilidad por acción)

1. 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 Álvaro Obregón C.P. 01210, Ciudad de México.

2. Adopción de Normas NIIF® de Contabilidad nuevas y modificadas

a. Normas NIIF® de Contabilidad ("IFRS" o "IAS") nuevas y modificadas que son obligatorias para el año en curso

Modificaciones a la IAS 7 Estado de Flujos de Efectivo y a la IFRS 7 Instrumentos Financieros: Información a revelar sobre Acuerdos de Financiamiento de Proveedores.

La Entidad ha adoptado las enmiendas a la IAS 7 y a la IFRS 7 tituladas Acuerdos de Financiamiento de Proveedores por primera vez en el año en curso.

Las modificaciones añaden un objetivo de revelación a la IAS 7 que establece que una entidad está obligada a revelar información sobre sus acuerdos financieros con proveedores que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los efectos de dichos acuerdos sobre los pasivos y flujos de efectivo de la entidad. Además, se modifica la IFRS 7 para añadir los acuerdos de financiamiento de proveedores como ejemplo dentro de los requisitos para revelar información sobre la exposición de una entidad a la concentración del riesgo de liquidez.

Las modificaciones contienen disposiciones transitorias específicas para el primer período anual de presentación de informes en el que la entidad aplica las modificaciones. De acuerdo con las disposiciones transitorias, una entidad no está obligada a revelar:

- Información comparativa de los periodos sobre los que se informa presentados antes del comienzo del ejercicio anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez dichas modificaciones.
- La información requerida por la NIC 7:44H (b)(ii)–(iii) al comienzo del ejercicio anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez dichas modificaciones.

La Entidad no tiene este tipo de transacciones por los que deba proporcionar las divulgaciones requeridas relacionadas con estas enmiendas.

En el año, la entidad ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

Modificaciones a la IAS 1 Clasificación de los Pasivos como Corrientes o No Corrientes

La Entidad ha adoptado las enmiendas a la IAS 1, publicadas en enero de 2020, por primera vez en el año en curso. Las modificaciones afectan únicamente la presentación de los pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no el importe o momento de reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o a la información revelada sobre esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes está basada en los derechos que existen al final del periodo sobre el que se informa, especifican que la clasificación no se ve afectada por las

expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo, explican que los derechos existen si se cumplen los convenios financieros (covenants) al final del periodo sobre el que se informa, e introducen una definición de "liquidación" para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Modificaciones a la IAS 1 – (Pasivos no corrientes con convenios financieros)

La entidad ha adoptado las modificaciones a la IAS 1, publicadas en noviembre de 2022, por primera vez en el año en curso.

Las enmiendas especifican que sólo los convenios financieros que una entidad está obligada a cumplir en o antes del final del periodo sobre el que se informa, afectan al derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa (y por lo tanto deben tenerse en cuenta al evaluar la clasificación del pasivo como corriente o no corriente). Dichos convenios financieros afectan si los derechos existen al final del periodo sobre el que se informa, incluso si el cumplimiento del convenio financiero se evalúa sólo después de la fecha sobre la que se informa (por ejemplo, un convenio financiero basado en la situación financiera de la entidad en la fecha de reporte en el que se evalúa el cumplimiento con fecha posterior a la fecha de reporte).

El IASB también especifica que el derecho a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa no se ve afectado si una entidad sólo tiene que cumplir con un convenio financiero después del período sobre el que se informa. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo está sujeto a que la entidad cumpla con los convenios financieros dentro de los doce meses posteriores al período sobre el que se informa, la entidad revelará información que permita a los usuarios de los estados financieros comprender el riesgo de que los pasivos sean reembolsables dentro de los doce meses posteriores al período sobre el que se informa. Esto incluiría información sobre los convenios financieros (incluyendo la naturaleza de los convenios financieros y cuándo se requiere que la entidad los cumpla), el importe en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si los hubiere, que indiquen que la entidad puede tener dificultades para cumplir con los convenios financieros.

Enmiendas a la IFRS 16 Arrendamientos – Pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento posterior

La Entidad ha adoptado las enmiendas a la IFRS 16 por primera vez en el año en curso.

Las enmiendas a la IFRS 16 añaden requisitos de valuación posteriores para las transacciones de venta y arrendamiento posterior que satisfacen los requisitos de la IFRS 15 Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes que se contabilizarán como una venta. Las modificaciones exigen que el vendedor-arrendatario determine "pagos de arrendamiento" o "pagos de arrendamiento revisados" de manera que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario, después de la fecha de inicio.

Las enmiendas no afectan a la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendatario en relación con la terminación parcial o total de un contrato de arrendamiento. Sin estos nuevos requisitos, un vendedor-arrendatario puede haber reconocido una ganancia sobre el derecho de uso que retiene únicamente debido a una nueva medición del pasivo por arrendamiento (por ejemplo, después de una modificación del arrendamiento o un cambio en el plazo del arrendamiento) aplicando los requisitos generales de la IFRS 16. Este podría haber sido particularmente el caso en un arrendamiento posterior que incluye pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o tasa.

Como parte de las enmiendas, el IASB modificó un Ejemplo Ilustrativo en la IFRS 16 y agregó un nuevo ejemplo para

ilustrar la medición posterior de un activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento posterior con pagos variables de arrendamiento 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 posterior que califica como una venta aplicando la IFRS 15 es un pasivo por arrendamiento.

Un vendedor-arrendatario aplicará las modificaciones retroactivamente de acuerdo con la IAS 8 a las transacciones de venta y arrendamiento posteriores celebradas después de la fecha de aplicación inicial, que se define como el comienzo del período anual sobre el que se informa en el que la entidad aplicó por primera vez la IFRS 16.

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.

Enmiendas a la IAS 21	*Falta de intercambiabilidad*
IFRS 18	*Presentación y Revelaciones en los Estados Financieros*
IFRS 19	*Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Divulgaciones*

La administración de la Entidad 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 la NIC 21 Los Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio referente a Falta de Intercambiabilidad

Las enmiendas especifican cómo evaluar si una moneda es intercambiable y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.

Las enmiendas establecen que una moneda es intercambiable con otra moneda cuando una entidad es capaz de obtener la otra moneda dentro de un marco de tiempo que permite una demora administrativa normal y a través de un mecanismo de mercado o cambio en el que una transacción de cambio crearía derechos y obligaciones exigibles.

Una entidad evalúa si una moneda es intercambiable con otra moneda en una fecha de medición y para un propósito específico. Si una entidad no es capaz de obtener más que una cantidad insignificante de la otra moneda en la fecha de medición para el propósito especificado, la moneda no es intercambiable a la otra moneda.

La evaluación de si una moneda es intercambiable por otra depende de la capacidad de la entidad para obtener la otra moneda y no de su intención o decisión de hacerlo.

Cuando una moneda no es intercambiable con otra moneda en una fecha de medición, se requiere que la entidad estime el tipo de cambio de esa fecha. El objetivo de una entidad al estimar el tipo de cambio es reflejar la tasa a la que tendría lugar una transacción ordenada en la fecha de medición entre participantes del mercado en las condiciones económicas prevalecientes.

Las modificaciones no especifican cómo una entidad estima el tipo de cambio al contado para cumplir este objetivo. Una entidad puede utilizar un tipo de cambio observable sin ajuste u otra técnica de estimación. Ejemplos de un tipo de cambio observable incluyen:

- Un tipo de cambio al contado para un propósito distinto de aquel para el cual una entidad evalúa la intercambiabilidad.
- El primer tipo de cambio al que una entidad puede obtener la otra moneda para el propósito especificado después de que se restablezca la intercambiabilidad de la moneda (primer tipo de cambio subsiguiente).

Una entidad que utilice otra técnica de estimación podrá utilizar cualquier tipo de cambio observable —incluidos los tipos de cambio de transacciones en mercados o mecanismos de cambio que no creen derechos y obligaciones exigibles— y ajustar ese tipo de cambio, según sea necesario, para cumplir con el objetivo establecido anteriormente.

Cuando una entidad estima un tipo de cambio al contado debido a que una moneda no es intercambiable con otra moneda, se requiere que la entidad revele información que permita a los usuarios de sus estados financieros comprender cómo el hecho de que la moneda no sea intercambiable a otra moneda afecta,

o se espera que afecte, el rendimiento financiero, la posición financiera y los flujos de efectivo de la entidad.

Las enmiendas añaden un nuevo apéndice como parte integrante de la IAS 21. El apéndice incluye orientación para la aplicación de los requisitos introducidos por las enmiendas. Las enmiendas también añaden nuevos Ejemplos Ilustrativos que acompañan a la IAS 21, que ilustran cómo una entidad podría aplicar algunos de los requisitos en situaciones hipotéticas basadas en los hechos limitados presentados.
Además, el IASB realizó modificaciones consecuentes a la IFRS 1 para alinearse con la IAS 21 revisada y hacer referencia a ella para evaluar la intercambiabilidad.

Las modificaciones son efectivas para los períodos de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025, y se permite su aplicación anticipada. No se permite a una entidad aplicar las modificaciones de forma retroactiva. En su lugar, se requiere que una entidad aplique las disposiciones transitorias específicas incluidas en las enmiendas.

Los administradores de la compañía prevén que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la entidad en periodos futuros.

IFRS 18 Presentación Información a Revelar en los Estados Financieros

La IFRS 18 sustituye a la IAS 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la IAS 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la IAS 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la IFRS 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la IAS 7 y a la IAS 33 Ganancias por Acción.

La IFRS 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.

Se requiere que una entidad aplique la IFRS 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la IAS 7 y a la IAS 33, así como las enmiendas a la IAS 8 revisada y a la IFRS 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la IFRS 18. La IFRS 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

La administración de la Entidad no prevé que la aplicación de estas modificaciones pueden tener un impacto en los estados financieros consolidados de la entidad en periodos futuros.

IFRS 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar

La IFRS 19 permite a una subsidiaria elegible, proporcionar información reducida al aplicar las IFRS en sus estados financieros.

Una subsidiaria es elegible para la reducción de información a revelar si no tiene responsabilidad pública y su matriz final o cualquier matriz intermedia produce estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las IFRS.

La IFRS 19 es opcional para las subsidiarias que son elegibles y establece los requisitos de divulgación para las subsidiarias que eligen aplicarla.
Una entidad solo puede aplicar la IFRS 19 si, al final del periodo sobre el que se informa:

- Es una subsidiaria (esto incluye una matriz intermedia)
- No tiene responsabilidad pública, y
- Su matriz final o cualquier matriz intermedia produce estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las IFRS.

Una subsidiaria tiene responsabilidad pública si:

- Sus instrumentos de deuda o capital se negocian en un mercado público o está en proceso de emitir dichos instrumentos para su negociación en un mercado público (una bolsa de valores nacional o extranjera o un mercado extrabursátil, incluidos los mercados locales y regionales), o
- Mantiene activos en calidad de fiduciario para un amplio grupo de personas ajenas a la empresa como uno de sus principales negocios (por ejemplo, bancos,

cooperativas de crédito, entidades de seguros, corredores/agentes de valores, fondos mutuos y bancos de inversión a menudo cumplen con este segundo criterio).

Las entidades elegibles pueden aplicar la IFRS 19 en sus estados financieros consolidados, separados o individuales. Una matriz intermedia elegible que no aplique la IFRS 19 en su estado financiero consolidado puede hacerlo en sus estados financieros separados.

La nueva norma es efectiva para los períodos de notificación que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar la IFRS 19 para un periodo sobre el que se informa anterior al periodo sobre el que se informa en el que aplica por primera vez la IFRS 18, se le exige que aplique un conjunto modificado de requisitos de información a revelar establecidos en un apéndice de la IFRS 19. Si una entidad opta por aplicar la IFRS 19 para un periodo anual sobre el que se informa antes de aplicar las modificaciones a la IAS 21, no está obligada a aplicar los requisitos de información a revelar de la IFRS 19 con respecto a la Falta de Intercambiabilidad.

La administración de la Entidad no prevé que la IFRS 19 se aplique a efectos de los estados financieros consolidados de la entidad.

3. Políticas contables materiales

a. Declaración de cumplimiento

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

b. Bases de preparación

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

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

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

c. Negocio en Marcha

La administración tiene una expectativa razonable al momento de aprobar los estados financieros de que el Grupo tiene recursos adecuados para continuar en operación por el futuro previsible. Por lo que continuará considerando una base contable de negocio en marcha al preparar sus estados financieros.

d. Presentación del estado de resultados y otros resultados integrales

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

e. Bases de consolidación de estados financieros

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

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su

participación con dicha entidad, y

- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

La participación accionaria en su capital al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se muestra a continuación:

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

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

f. Instrumentos financieros

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

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

g. Activos financieros

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

Clasificación de activos financieros

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

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

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

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y

- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.
A pesar de lo anterior, la Entidad puede hacer la siguiente elección/designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Entidad puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios; y

- La Entidad podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

(i) Costo Amortizado y método de interés efectivo

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

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

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

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

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

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

Ganancias y pérdidas cambiarias

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

Deterioro de activos financieros

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

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

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

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos 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 condicionas 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 sí:

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.

h. Pasivos financieros

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

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de

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

Ganancias y pérdidas cambiarias

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

i. Instrumentos financieros derivados

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

j. Inventarios inmobiliarios y terrenos para desarrollo

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

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

ii. Los terrenos en proceso de desarrollo y los terrenos para desarrollo a largo plazo se valúan a su costo de adquisición más el costo financiero.

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

Las operaciones de la Entidad presentan un ciclo estacional porque normalmente los mayores volúmenes de venta se llevan a cabo en la segunda mitad del año. El tiempo de construcción de una etapa de un desarrollo de vivienda de interés social (VIS), lleva un promedio de tres a cuatro meses, en tanto que un desarrollo de edificios de vivienda toma un promedio de diez a doce meses.

Para las etapas de desarrollos de vivienda media y residencial (VMR), estas se construyen en periodos de doce a veinte meses, especialmente en el caso de edificios de vivienda.

k. Acciones de club de golf disponibles para su venta

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

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

l. Inmuebles, maquinaria y equipo

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

Los saldos que provienen de adquisiciones realizadas hasta el 31 de diciembre de 2007 se actualizaron aplicando factores derivados del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) hasta esa fecha, conforme a las opciones permitidas en la transición a IFRS. La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo 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.

m. Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles

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

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

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un monto revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución de la revaluación. Durante los ejercicios 2024 y 2023 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 2024 y ejercicios anteriores la Entidad no ha realizado reversiones.

n. Propiedades de inversión

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

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

Los terrenos no se deprecian.

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

o. 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.

p. Arrendamientos

La Entidad como arrendador

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

Los arrendamientos en los que la Entidad funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. Cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios

de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos.

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

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

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

La Entidad como arrendatario

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

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

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

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;

- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;

- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;

- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y

- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

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

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

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

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.

- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).

- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

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

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

Si la Entidad incurre una obligación surgida de costos de desmantelar y remover un activo arrendado, restaurar el ligar 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.

q. Transacciones en moneda extranjera

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

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

r. Costos por préstamos

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

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

s. Beneficios a empleados

Beneficios a empleados por terminación y retiro

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

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las 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 período 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 2024 y 2023, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

t. Impuestos a la utilidad

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

1. Impuestos a la utilidad causados

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

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

Una provisión es reconocida para esos motivos en los que la determinación del impuesto es incierta, pero es considerada probable de que exista una futura salida de fondos para una autoridad fiscal. Las provisiones son valuadas a la mejor cantidad que se espera se vuelva pagadera. La evaluación está basada en el juicio de expertos en fiscal apoyada por las experiencias previas de la

Entidad en ese tipo de actividades y en algunos casos basados en la consulta de un especialista independiente de impuestos.

2. Impuestos a la utilidad diferidos

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

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

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

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

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

3. Impuestos causados y diferidos

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

u. Provisiones

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

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

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

1. Fondos de garantías

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

2. Pasivos contingentes adquiridos en una combinación de negocios

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

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

Contrato con clientes por venta de viviendas sin reserva de dominio

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

Contrato con clientes por venta de vivienda con reserva de dominio

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

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

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

Ingresos por otros proyectos:

Ingresos por arrendamiento

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

Ingresos por prestación de servicios

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

Ingresos por proyectos inmobiliarios

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

w. Utilidad por acción

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

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

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

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

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

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

b. Estimaciones de la pérdida crediticia esperada - La Entidad determina la provisión de deterioro como las pérdidas esperadas por toda la vida de las cuentas por cobrar a clientes (ver Nota 7).

c. Incremento significativo en el riesgo crediticio - Como se explica en la Nota 7, la pérdida crediticia esperada se mide en una asignación equivalente a 12 meses de la pérdida esperada total para los activos de la etapa 1, la vida total de la pérdida esperada total para los activos de la etapa 2 o 3. Un activo se cambia a la etapa 2 cuando el riesgo de crédito ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial. La IFRS 9 no define qué constituye un incremento significativo en el crédito de riesgo. Para contemplar si el crédito de riesgo ha incrementado significativamente la Entidad toma como consideración información prospectiva cuantitativa y cualitativa.

d. Vida útil de activos fijos - La Entidad revisa la vida útil estimada de inmuebles, maquinaria y equipo al final de cada periodo anual.

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

f. Costo - La administración determina una estimación de los costos que planea incurrir por cada desarrollo de vivienda. Con base en dicha estimación se asigna una proporción de los costos incurridos a cada unidad de vivienda. La estimación está basada en un análisis técnico.

g. Beneficios a los empleados - La valuación de otros beneficios al retiro a los empleados está basada en cálculos actuariales que utilizan supuestos relativos a tasas de descuentos, incremento de salarios, entre otros. Los supuestos son actualizados en forma anual. Los cambios en estos supuestos pueden tener un efecto significativo en el monto de las obligaciones y en los resultados de la Entidad.

h. Impuestos a la utilidad diferidos - La Entidad tiene pérdidas fiscales por recuperar acumuladas, por las cuales ha evaluado su recuperabilidad concluyendo que es apropiado el reconocimiento de un activo por impuesto sobre la renta diferido.

i. Contingencias - La Entidad está sujeta a procedimientos judiciales sobre los cuales evalúa la probabilidad de que se materialicen como una obligación de pago, para lo cual considera la situación legal a la fecha de la estimación y la opinión de los asesores legales, dichas evaluaciones son reconsideradas periódicamente.

5. Notas al estado de flujos de efectivo

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 $132,346 y $130,708 en 2024 y 2023, respectivamente, que corresponden a contratos de arrendamiento de maquinaria, equipo de cómputo, oficinas y vehículos, ver Nota 13.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	2024	2023
Efectivo y bancos	$ 44,001	$ 78,812
Inversiones	2,243,005	2,147,390
Total circulante	2,287,006	2,226,202

	2024	2023
Efectivo restringido a largo plazo [1]	50,000	72,420
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	$ 2,337,006	$ 2,298,622

(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.

7. Clientes

	2024	2023
Por venta de vivienda	$ 498,546	$669,740
Por arrendamiento de locales comerciales	45,168	40,575
Por venta de terrenos y locales comerciales	28,644	28,177
	572,358	738,492
Estimación para pérdidas crediticias esperadas	(15,696)	(16,840)
	$ 556,662	$721,652

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

	2024	2023
Infonavit (incluye esquemas de Cofinanciamiento)	$ 246,716	$457,797
Banca comercial	192,216	131,545
Fovissste	35,515	58,369
Financiamiento ARA	24,099	22,029
	$ 498,546	$669,740

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 2024 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

	2024	2023
Saldos al inicio del año	$ 16,840	$ 21,518
Movimientos del ejercicio	(1,144)	(4,678)
Saldos al final del año	$ 15,696	$ 16,840

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						
31/12/2024	No más de:	<30	31 - 60	61 - 90	91 - 180	>180	Total
Tasa de la pérdida crediticia esperada	0%	12%	16%	18%	35%	58%	23%
Valor en libros bruto estimado en default	$ 33,823	$ 9,408	$ 793	$ 239	$ 370	$ 24,635	$ 69,268
Vida de la pérdida crediticia esperada	$ -	$ 1,115	$ 128	$ 44	$ 130	$ 14,279	$ 15,696

	Cuentas por cobrar - días vencidos						
31/12/2023	No más de:	<30	31 - 60	61 - 90	91 - 180	>180	Total
Tasa de la pérdida crediticia esperada	0%*	9%	10%	7%	5%	47%	27%
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

* Cuenta por cobrar con garantía

8. Inventarios inmobiliarios y terrenos para desarrollo

	2024	2023
Obras en proceso [1]	$ 11,216,028	$ 9,840,292
Terrenos en proceso de desarrollo	1,127,318	1,203,283
Almacén de materiales para construcción	272,503	391,549
Almacén de materiales para construcción	221,700	158,604
	12,837,549	11,593,728
Inventario de obra en proceso a largo plazo	2,020,967	2,073,743
Terrenos para desarrollo a largo plazo [2]	3,251,380	3,088,722
	5,272,347	5,162,465
	$ 18,109,896	$ 16,756,193

(1) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la obra en proceso incluye un inventario de 3,766 y 3,758 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 2024 y 2023 se capitalizaron costos de préstamos en el saldo de inventarios por $238,224 y $211,585, respectivamente y fueron transferidos al costo $175,127 y $166,190, respectivamente.

9. Propiedades de inversión

	2024	2023
Edificio para arrendamiento	$ 1,050,565	$ 1,025,846
Depreciación acumulada	(296,602)	(276,732)
	753,963	749,114
Terrenos	275,506	275,870
Construcción en proceso	564	27,316
	$ 1,030,033	$ 1,052,300

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

a. Revelación de valor Razonable

	2024	2023
Valor razonable de las propiedades de inversión	$ 3,416,202	$ 3,072,819

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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

	2024	2023
Anticipos a proveedores	$ 285,881	$ 235,902
Impuestos por recuperar, principalmente ISR	272,698	283,741
Depósitos en garantía	100,307	91,954
Pagos anticipados	92,057	20,677
Otras cuentas por cobrar	90,973	103,745
	$ 841,916	$ 736,019

11. Inversiones en negocios conjuntos

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

Negocio conjunto	% de participación	Valor contable de la participación		Participación en los resultados	
		2024	2023	2024	2023
Centro Regional las Américas, S. de R. L. (CRAS) (i) (ii) (iii)	50	$ 215,638	$ 170,628	$ 81,897	$ 72,248
Fideicomiso No. CIB/2224 Ventura (i) (ii) (iii)	50	128,579	132,521	(728)	(2,857)
Servicios Inmobiliarios Administrativo Américas, S. de R. L. de C. V. (SIAA) (i)	50	39,614	36,823	12,572	(761)
Participación de la Entidad en negocios conjuntos		$ 383,831	$ 339,972	$ 93,741	$ 68,630

(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 2024 y 2023, 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:

	2024	2023
Activos circulantes	$ 432,556	$ 344,686
Activos no circulantes	$ 1,690,176	$ 1,661,044
Total activo	$ 2,122,732	$ 2,005,730
Pasivos circulantes	$ 408,814	$ 329,588
Pasivos no circulantes	$ 1,159,847	$ 1,207,356
Capital contable	$ 554,071	$ 468,786
Total pasivo más capital	$ 2,122,732	$ 2,005,730
Ingresos	$ 457,462	$ 423,554
Utilidad antes de impuestos	$ 186,018	$ 175,836
Utilidad del año	$ 132,875	$ 117,221
Valor en resultados de la participación de la Entidad en el negocio en conjunto más significativo	$ 81,897	$ 72,248

12. Inmuebles, maquinaria y equipo

La conciliación entre los valores en libros al inicio y al final del ejercicio 2024 y 2023, es como se muestra a continuación:

	Saldos al 1 de enero de 2023	Adiciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2023	Adiciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2024
Inversión:							
Edificios	$ 36,524	$ -	$ -	$ 36,524	$ -	$ -	$ 36,524
Adaptaciones a oficinas arrendadas	78,855	87	-	78,942	264	-	79,206
Unicentros y minicentros para arrendamiento	2,686	-	-	2,686	-	-	2,686
Maquinaria y equipo	1,128,462	70,517	(96,396)	1,102,583	50,293	(47,767)	1,105,109
Equipo de transporte	99,531	-	(17,569)	81,962	-	(1,462)	80,500
Mobiliario y equipo de oficina	124,204	6,552	(822)	129,934	4,513	(569)	133,878
Terreno	23,256	-	-	23,256	-	-	23,256
Mejoras y adaptaciones en proceso	8,940	11,600	-	20,540	-	-	20,540
Total de inversión	1,502,458	88,756	(114,787)	1,476,427	55,070	(49,798)	1,481,699
Depreciación:							
Edificios	(13,825)	(596)	-	(14,421)	(274)	-	(14,695)
Adaptaciones a oficinas arrendadas	(71,419)	(3,340)	-	(74,759)	(2,764)	-	(77,523)
Maquinaria y equipo	(1,056,454)	(26,876)	96,396	(986,934)	(34,985)	47,767	(974,152)
Equipo de transporte	(96,460)	(1,621)	17,440	(80,641)	(1,310)	1,757	(80,194)
Mobiliario y equipo de oficina	(112,883)	(5,022)	809	(117,096)	(5,872)	575	(122,393)
Total de depreciación acumulada	(1,351,041)	(37,455)	114,645	(1,273,851)	(45,205)	50,099	(1,268,957)
Inversión neta	$ 151,417	$ 51,301	$ (142)	$ 202,576	$ 9,865	$ 301	$ 212,742

13. Activos por derecho de uso

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

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

	1 de enero de 2023	Adiciones	Bajas	31 de diciembre de 2023	Adiciones	Bajas	31 de diciembre de 2024
Activos por derecho de uso:							
Oficinas	$ 60,083	$ 3,669	$ (3,731)	$ 60,021	$ 3,035	$ (3,669)	$ 59,387
Maquinaria y equipo	53,097	108,243	-	161,340	120,673	-	282,013
Vehículos	47,230	17,189	(3,780)	60,639	2,336	(5,598)	57,377
Equipo de computo	2,344	1,607	-	3,951	6,302	-	10,253
Costo total	162,754	130,708	(7,511)	285,951	132,346	(9,267)	409,030
Depreciación acumulada:							
Oficinas	(19,457)	(13,433)	3,731	(29,159)	(13,593)	3,669	(39,082)
Maquinaria y equipo	(2,013)	(9,835)	-	(11,848)	(18,320)	-	(30,168)
Vehículos	(29,188)	(10,183)	3,321	(36,050)	(9,383)	5,598	(40,295)
Equipo de computo	(1,367)	(1,175)	-	(2,542)	(891)	-	(2,974)
Depreciación acumulada	(52,025)	(34,626)	7,052	(79,599)	(42,187)	9,267	(112,519)
Total	$ 110,729	$ 96,082	$ (459)	$ 206,352	$ 90,159	$ -	$ 296,511

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

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Maquinaria y equipo	$ 79,541	$ 70,078
Equipo de cómputo e impresión	3,863	6,568
Total	$ 83,404	$ 76,646

14. Pasivos por arrendamiento

a. Movimiento de pasivos por arrendamiento

	1 de enero de 2024	Altas	Bajas	Intereses	Pagos	31 de diciembre de 2024
Pasivos por arrendamiento	$ 184,375	$ 132,346	$ -	$ (17,666)	$ (47,425)	$ 251,630

	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

b. Análisis de vencimiento de los pasivos por arrendamiento

Corto plazo	$ 116,153
Hasta dos años	39,099
Hasta tres años	64,104
Más de tres años	32,274
	$ 251,630

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

15. Deuda

	2024	2023
Préstamo simple con BBVA, S.A., contratado el 26 de septiembre de 2024 por la cantidad de $200,000, el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 1.50 puntos porcentuales y amortizaciones trimestrales con vencimiento el 26 de septiembre de 2027 (tasa efectiva de interés del 11.74% al 31 de diciembre de 2024)	$ 183,333	$ -
(1) Préstamo simple con garantía de derechos al cobro con Banco Mercantil del Norte, S. A., contratado el 25 de junio de 2018 hasta por la cantidad de $170,000, el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 2.35 ó 2.60 ó 2.85 puntos porcentuales dependiendo el índice de cobertura del servicio de la deuda, con vencimiento el 14 de junio de 2035 (tasa efectiva de interés del 12.59% y 14.25% al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente).	112,524	118,848
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 12.24% y 13.50% al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente)	100,000	200,000
(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 modificatorio por prorroga, el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 2.60 puntos porcentuales, con vencimiento el 14 de agosto de 2029 (tasa efectiva de interés del 12.59% y 14.00% al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente).	96,825	106,972
Préstamo simple con Banco del Bajío, S.A., contratado el 20 de septiembre de 2024 por la cantidad de $100,000, el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 1.50 puntos porcentuales y amortizaciones trimestrales con vencimiento el 20 de septiembre de 2027 (tasa efectiva de interés del 11.74% al 31 de diciembre de 2024)	91,667	-
(1) Préstamo simple con Scotiabank Inverlat, S.A., contratado el 29 de diciembre de 2022 por $90,000 mediante seis disposiciones realizadas en 2023 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 2024 y 2023)	79,091	85,637
(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 2.35 puntos porcentuales, con vencimiento el 14 de mayo de 2031 (tasa efectiva de interés del 12.59% y 14.00% al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente).	55,338	61,983
(1) Préstamo simple con garantía de derechos de copropiedad y cobro con Scotiabank Inverlat, S. A., contratado el 16 de marzo de 2012, por $80,750. El 15 de diciembre de 2018 se firmó contrato modificatorio por la cantidad $57,679 para ampliar la vigencia y modificar el margen de la tasa. El 29 de diciembre de 2023 se firmó contrato modificatorio 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 12.74% y 14.00% al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente).	18,936	28,404
	$ 737,714	$ 601,844
Menos - Comisiones para la obtención de préstamos	(1,377)	(1,161)
	736,337	600,683
Menos - Porción circulante de la deuda a largo plazo	(282,570)	(174,868)
Deuda a largo plazo	$ 453,767	$ 425,815

(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 2024 y 2023, respectivamente.

Los vencimientos de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre de 2024 son::

2026	$ 111,887
2027	179,625
2028	41,920
2029 o más	120,335
	$ 453,767

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 2024 y 2023 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 2024 y 2023 el valor razonable de la deuda total incluyendo certificados bursátiles es de $2,476,097 y $2,336,888, respectivamente.

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

	1 de enero de 2024	Flujo de efectivo por Financiamiento	Flujo de efectivo pagado por financiamiento	Costo por préstamos (Comisiones)	Costo por préstamos (amortización)	31 de diciembre de 2024
Préstamos bancarios	$ 600,683	$ 300,000	$ (164,080)	$ (1,594)	$ 1,328	$ 736,337
Certificados bursátiles [1]	1,678,636	-	-	-	6,820	1,685,456
	$ 2,279,319	$ 300,000	$ (164,080)	$ (1,594)	$ 8,148	$ 2,421,792

	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) Saldo neto de gastos de colocación por $14,544 y $21,364 al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente. Ver Nota 16.

16. Certificados bursátiles

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

b. El 29 de noviembre de 2023 se realizó la amortización voluntaria anticipada de los certificados bursátiles identificados con clave de pizarra “ARA21X”, por un monto de $1,000 millones. Derivado de esta amortización la garantía de carácter irrevocable e incondicional, para el pago oportuno a los Tenedores otorgada por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, la parte correspondiente a esta emisión está en proceso de cancelación.

c. Por su parte la emisión “ARA21 2X” por $500 millones continua vigente 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).

	2024	2023
Certificados Bursátiles	$ 1,700,000	$ 1,700,000
Gastos de colocación	(14,544)	(21,364)
Deuda a largo plazo [1]	$ 1,685,456	$ 1,678,636

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

Hasta 3 años	$ 1,373,942
Más de 5 años	311,514
	$ 1,685,456

17. Impuestos y otros pasivos

	2024	2023
Fondos retenidos en garantía	$ 458,444	$ 404,858
Pasivos acumulados	200,156	183,262
Impuestos, principalmente ISR	146,796	145,327
Beneficios directos a empleados	20,354	27,224
Intereses por pagar	14,025	12,381
	$ 839,775	$ 773,052

18. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2024 y 2023 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

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

ISR	2024	2023
Causado	$ 39,250	$ 88,342
Diferido	246,792	224,096
	$ 286,042	$ 312,438

La tasa efectiva del ISR al 31 de diciembre de 2024 y 2023 difiere de la tasa legal, debido principalmente a ciertas diferencias permanentes como gastos no deducibles, efectos de la inflación como se muestra a continuación:

	2024 (%)	2023 (%)
Tasa legal	30	30
(Menos) más efecto de diferencias permanentes:		
Efecto de la inflación	(2.6)	(2.4)
Gastos no deducibles	2.0	0.4
3 % acumulación de terrenos	0.0	4.0
Tasa efectiva	29.4	32.0

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

	2024	2023
Activo:		
Propiedades de inversión	$ 119,178	$109,157
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	158,470	105,068
Anticipos de clientes	24,574	23,155
Inmuebles, maquinaria y equipo	7,000	4,849
Estimación para pérdidas crediticias esperadas	4,453	4,714
Pasivo por obligaciones laborales	11,371	10,322
Otros, neto	4,903	295
Activo por impuesto diferido	$ 329,949	$257,560
Pasivo:		
Inventarios y terrenos para desarrollo a largo plazo	$ (3,969,163)	$(3,664,218)
Activos por derechos de uso	(12,290)	(4,380)
Otros, neto	(6,325)	-
Pasivo por impuesto diferido	$ (3,987,778)	$(3,668,598)

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 2024 se muestran a continuación:

Año de vencimiento	Pérdidas amortizables
2025	$ 3,507
2027	551
2028	59,432
2029	42,838
2030	32,560
2031	39,688
2032	50,245
2033	101,688
2034	197,725
	$ 528,234

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 2024 y 2023 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:

	2024 (%)	2023 (%)
Tasa de descuento	10.8	10.8
Tasa de rendimiento de activos	10.8	10.8
Tasa esperada de incremento salarial	5.8	5.0
Antigüedad promedio	10.8	10.2

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

	2024	2023
Valor presente de la obligación por beneficios definidos fondeados	$ (80,937)	$ (76,329)
Valor razonable de los activos del plan	43,032	41,924
Pasivo neto generado por la obligación por beneficios definidos	$ (37,905)	$ (34,405)

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 $3,624 y aumentaría a $6,478, 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:

	2024	2023
Efectivo y equivalentes de efectivo (i)	$ 2,287,006	$ 2,226,202
Efectivo restringido (i)	50,000	72,420

	2024	2023
Instrumentos financieros por cobrar:		
Clientes - Neto (i)	$ 556,662	$ 721,652
Cuentas por cobrar a negocios conjuntos (i)	45,243	43,800
Instrumentos financieros derivados (iii)	508	531
Pasivos financieros a costo amortizado:		
Proveedores (ii)	$ 721,238	$ 663,420
Deuda bancaria (ii) (iii	736,337	600,683
Pasivo por arrendamiento (ii) (iii)	251,630	184,375
Certificados bursátiles (ii) (iii)	1,685,456	1,678,636

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 2024	Corto plazo	Hasta 3 años	Más de 3 años	Total
Proveedores	$ 721,238	$ -	$ -	$ 721,238
Certificados bursátiles	-	1,373,942	311,514	1,685,456
Deuda Bancaria	282,570	291,513	162,254	736,337
Pasivos por arrendamiento	116,153	103,203	32,274	251,630
Otros pasivos (i)	249,921	287,186	93,059	630,166
	$ 1,369,882	$ 2,055,844	$ 599,101	$ 4,024,827

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

(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 1.50 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 2023.

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:

	2024	2023
Deuda (i)	$ 2,673,423	$ 2,463,694
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	2,337,006	2,298,622
Deuda neta	$ 336,417	$ 165,072
Capital contable consolidado (ii)	$ 15,555,857	$ 14,874,976
Índice de deuda neta a capital contable consolidado	2.16%	1.11%

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

(ii) El capital contable incluye todas las reservas y el capital social de la Entidad que son administrados como capital.

f. Riesgo financiero de mercado

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

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

Contratos de swap de tasa de interés

De acuerdo con los contratos de swap 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	Tasa de interés fija contratada 2024 y 2023	Valor nocional del capital 2024	Valor nocional del capital 2023	Valor razonable 2024	Valor razonable 2023
CAP- Banorte (a)	9.0	$ 55,910	$ -	$ 972	$ -
Collar- Banorte (b)	12.4 y 7.9	225,820	-	(60)	-
Swap- Banorte (c)	7.43	-	86,469	-	1,330
		$ 281,730	$ 86,469	$ 912	$ 1,330

a) El 11 de diciembre de 2024 la Entidad contrató un CAP sobre un nocional inicial por $55,910 con vencimiento el 16 de noviembre de 2027 pactando un precio del ejercicio del 9.0%. El crédito para el cual se contrató tiene un saldo al 31 de diciembre de 2024 por $55,338 y devenga intereses a una tasa TIIE más 2.35 puntos porcentuales.

b) El 5 de enero de 2024 la Entidad contrató un Collar sobre un nocional inicial por $225,820 con vencimiento el 14 de diciembre de 2026 pactando un precio del ejercicio CAP del 12.4% y un precio delo ejercicio Floor del 7.9%. Los créditos para los cuales se contrató tienen un saldo al 31 de diciembre de 2024 por $112,524 y $96,825 y devengan intereses a una tasa TIIE más 2.35 puntos porcentuales.

c) El 2 de agosto de 2019 la Entidad contrató un SWAP sobre un nocional inicial por $86,469 pactando una tasa fija de 7.4300%, sin sobretasa, llego a su vencimiento el 15 de julio de 2024.

Instrumentos de cobertura Cap	TIIE máxima 2024 y 2023 %	Spread más porcentaje de prima pactado 2024 y 2023	Valor nocional del capital 2024	Valor nocional del capital 2023	Valor de la prima pagada 2024	Valor de la prima pagada 2023
OEA- Scotiabank [d]	7.00	4.30	$ 19,497	$ 19,497	$ (326)	$ (171)
OEA- Scotiabank [e]	7.00	4.86	8,688	8,688	(190)	(100)
OEA- Scotiabank [e]	7.00	5.02	9,263	9,263	(217)	(114)
OEA- Scotiabank [f]	8.00	4.67	23,856	23,856	(481)	(243)
OEA- Scotiabank [g]	8.00	4.77	3,720	3,720	(78)	(42)
OEA- Scotiabank [h]	9.00	3.68	24,976	24,976	(127)	(129)
			$ 90,000	$ 90,000	$ (1,419)	$ (799)

d) El 27 de enero de 2023 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.
e) El 16 de marzo de 2023 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.
f) El 18 de abril de 2023 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.
g) El 8 de junio de 2023 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.
h) El 21 de julio de 2023 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.
i) El 19 de octubre de 2023 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 2024 y de 2023, los efectos en resultados de los instrumentos financieros derivados correspondieron a una (pérdida) utilidad neta de $(1,771) y $4,466, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el valor razonable total de dichos instrumentos financieros derivados es un activo de $655 y $531, 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 2024 disminuiría/ aumentaría $4,354 mientras que en 2023 hubiera disminuido/aumentado en $5,081. 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 2024 y 2023 es:

	2024	2023
Miles de dólares estadounidenses:	5,320	6,412
Activos monetarios	(1,198)	(1,632)
Pasivos monetarios	4,122	4,780
Posición activa, neta	$ 85,672	$ 80,878
Equivalente en pesos		

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 2024 y 2023, el equivalente en pesos incrementaría o disminuiría en $8,567 $8,088, respectivamente. El análisis de sensibilidad incluye únicamente las partidas monetarias pendientes denominadas en moneda extranjera.

Las operaciones en moneda extranjera fueron como sigue:

	2024	2023
(En miles de dólares estadounidenses)		
Renta de inmuebles	588	794

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 2024	31 de diciembre de 2023	15 de abril de 2025
Dólar estadounidense	$ 20.51	$ 16.92	$ 20.10

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 2024		31 de diciembre de 2023	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros				
Certificados bursátiles (nivel 1) (i)	$ 1,685,456	$ 1,678,740	$ 1,678,636	$ 1,684,295
Préstamos bancarios (nivel 2)	736,337	797,357	600,683	652,593
Total	$ 2,421,793	$ 2,476,097	$ 2,279,319	$ 2,336,888

(i) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el valor en libros de los certificados bursátiles se presenta neto los gastos de colocación por $14,544 y $21,364.

21. Capital contable

a. El capital social al 31 de diciembre de 2024 y 2023, está representado por 1,222,625,553 y 1,236,101,087, respectivamente, acciones ordinarias nominativas, respectivamente, sin expresión de valor nominal, serie única, de suscripción libre, íntegramente suscritas y pagadas.

b. En la Asamblea General Extraordinaria Anual de Accionistas del 23 de abril de 2024, se aprobó la cancelación de 13,475,534 acciones representativas de la parte fijan del capital social que fueron adquiridas con recursos del fondo de recompra de acciones propias, una reducción de $4,492 es decir, $0.33 pesos por cada acción. En consecuencia, de lo anterior, se efectuó la cancelación de la parte de la reserva para adquisición de acciones propias por $48,321 contra las utilidades retenidas.

c. 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 2024.

d. 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 fijan 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.

e. En la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas del 21 de abril de 2023 se propuso el decreto de un dividendo por $290,000 contra la cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN), pagados el 14 de julio de 2023.

f. Al 31 de diciembre de 2024, la Entidad tenía 812,840 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 2024 fue de $3.20 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 2024 y 2023, 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:

	2024	2023
Cuenta de capital de aportación	$ 2,847,439	$ 2,756,385
Cuenta de utilidad fiscal neta	10,110,607	9,953,246
	$ 12,958,046	$ 12,709,631

22. Transacciones con partes relacionadas

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

	2024	2023
Administración de desarrollos comerciales	$ 21,794	$ 19,949
Servicios administrativos	16,372	12,320
Comisiones por comercialización de locales	8,618	11,764
Intereses por préstamos	3,197	653

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

	2024	2023
Ingresos:		
Directores, subdirectores y personal gerencial clave:		
Venta de viviendas	$ 2,540	$ 9,535
Costos:		
Directores, subdirectores y personal gerencial clave:		
Beneficios directos	$ 107,216	$ 102,451
Miembros del consejo de administración y otras partes relacionadas:		
Honorarios por funciones propias de su actividad	$ 715	$ 639
Emolumentos	4,164	3,667
Arrendamiento de inmuebles	3,635	3,265
Asesoría	5,337	5,337

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:

	2024	2023
Provenientes de contratos con clientes [1]	$ 6,910,246	$ 6,563,993
Arrendamientos	208,247	185,324
	$ 7,118,493	$ 6,749,317

(1) Incluye principalmente ingresos provenientes de venta de vivienda por $6,812,446 y $6,444,116 en 2024 y 2023, respectivamente; además de venta de terrenos, servicios y otros por $98,160 y $119,877 al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 2024				
Segmentos	**Interés social**	**Tipo medio**	**Residencial**	**Otros**	**Total**
Tipos de bienes o servicios:					
Venta de viviendas	$ 2,451,693	$ 2,823,339	$ 1,536,490	$ -	$ 6,811,522
Otros proyectos inmobiliarios [1]	-	-	-	306,047	306,047
Intereses por venta de viviendas a plazos	-	-	924	-	924
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	$ 2,451,693	$ 2,823,339	$ 1,537,414	$ 306,047	$ 7,118,493
Momento de reconocimiento del ingreso:					
Bienes transferidos en un punto en el tiempo	$ 2,451,693	$ 2,823,339	$ 1,536,490	$ 60,014	$ 6,871,536
Servicios transferidos a lo largo del tiempo	-	-	924	246,033	246,957
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	$ 2,451,693	$ 2,823,339	$ 1,537,414	$ 306,047	$ 7,118,493

	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

(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:

	2024	2023
Por zona geográfica:		
Estado de México e Hidalgo	$ 1,969,782	$ 1,911,223
Centro	820,766	1,094,163
Sur	1,373,702	1,088,617
Occidente	1,095,105	877,403
Oriente	492,985	680,873
Noroeste	749,583	462,611
Noreste	211,122	235,978
Guanajuato	99,401	93,248
Total ingresos provenientes de contratos con clientes de viviendas	6,812,446	6,444,116
Otros proyectos inmobiliarios	306,047	305,201
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	$ 7,118,493	$ 6,749,317

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 2024 y 2023:

	2024	2023
Sueldos, salarios y beneficios	$ 354,603	$ 328,745
Comisiones	243,076	265,090
Publicidad	177,210	170,880
Servicios	171,451	133,051
Honorarios y asesorías	77,765	52,719
Beneficios a empleados	35,484	44,398
Seguros	30,207	28,689
Depreciación y amortización	15,764	19,777
Arrendamientos	6,511	6,568
Otros, neto	26,432	8,635
	$ 1,138,503	$ 1,058,552

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 trasmitir 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 2024 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 15 de abril de 2025, por la L.C. Alicia Enríquez Pimentel, Directora de Administración y Finanzas de la División Vivienda 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.

* * * * * *