

EXPERIENCIA Y CALIDAD SON NUESTROS CIMIENTOS



ConsorcioARA®





FORTALEZAS ARA

El éxito de Consorcio ARA tiene su fundamento en nuestra experiencia de más de 41 años y en la calidad de nuestros procesos y productos, todo ello soportado por un equipo de colaboradores enfocados en el servicio.

Diversificación geográfica y de producto

Reserva territorial estratégica

Integración vertical

Solidez financiera

Equipo directivo y colaboradores con gran experiencia

Proceso de construcción flexible

Gobierno corporativo

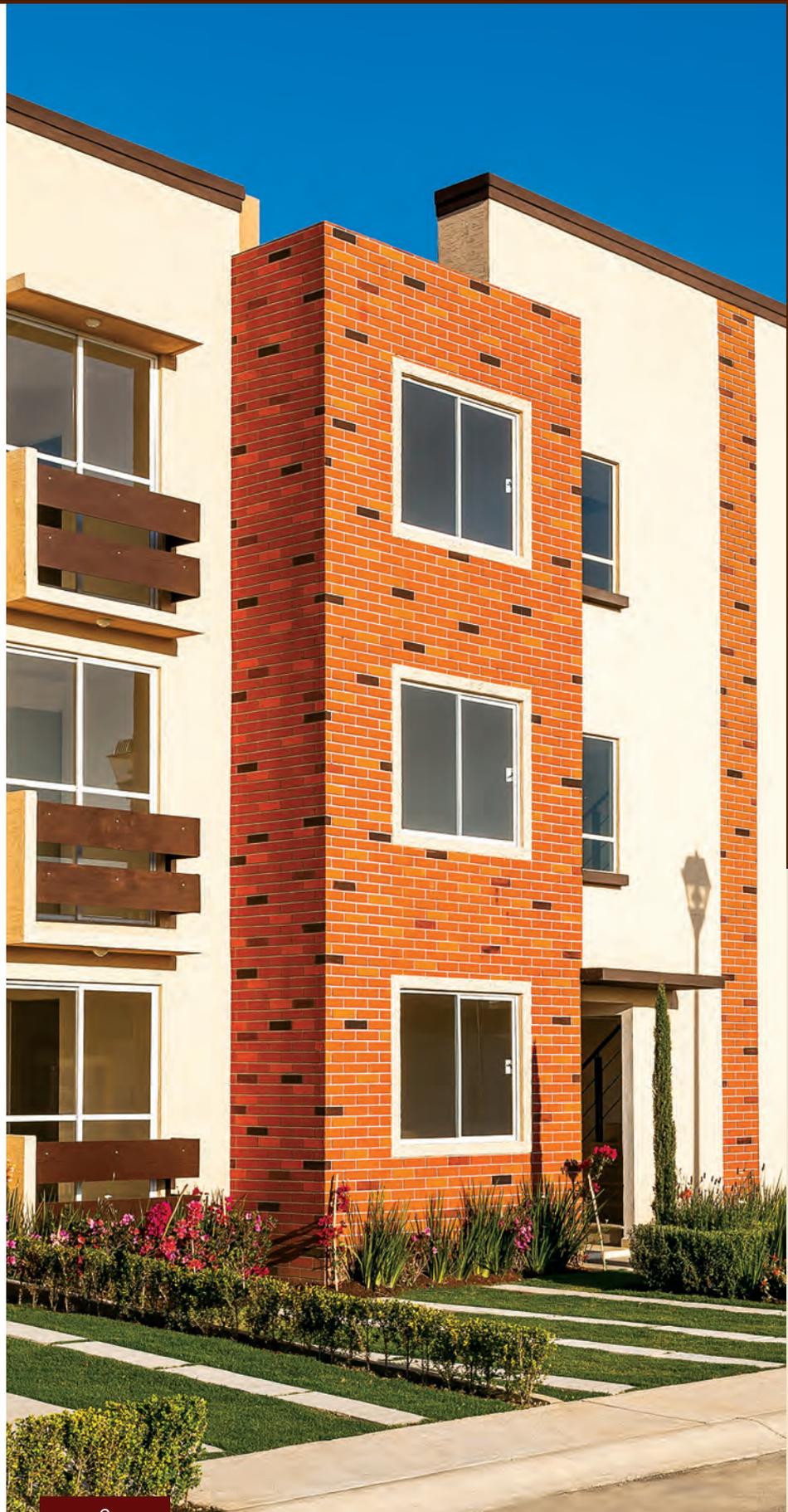
CONTENIDO

3	<i>Perfil corporativo</i>
5	<i>Cifras sobresalientes</i>
8	<i>Reserva territorial</i>
10	<i>Mensaje a nuestros inversionistas</i>
16	<i>Sector vivienda en México</i>
20	<i>Productos de vivienda</i>
23	<i>Centros Comerciales</i>
26	<i>Solidez financiera</i>
30	<i>Integración, tecnología y cadena de valor</i>
32	<i>Sustentabilidad</i>
41	<i>Fundación ARA</i>
44	<i>Gobierno Corporativo</i>
48	<i>Consejo de Administración</i>
49	<i>Equipo Directivo</i>
50	<i>Acerca de este Informe</i>
51	<i>Índice GRI</i>
53	<i>Estados Financieros</i>



Hacienda San Javier, Estado de México.

Segmento: Tipo Medio



PERFIL CORPORATIVO

Consortio ARA, S.A.B. de C.V. es una empresa dedicada a proveer hogares a las familias mexicanas a través de la construcción y comercialización de vivienda de Interés Social, de Tipo Medio y Residencial.

Dotamos a nuestros desarrollos de infraestructura y urbanización óptimas, además del equipamiento necesario para elevar la calidad de vida de sus habitantes. Además, contamos con seis centros comerciales que hemos construido y hoy operamos, que al estar dentro o en los alrededores de los desarrollos habitacionales aumentan su plusvalía y generan valor para la Empresa.

Consortio ARA tiene 41 años de vida, tiempo en el que hemos vendido cerca de 344 mil viviendas que son el hogar de 1,380,000 mexicanos, a través de una variada mezcla de productos y con una óptima diversificación geográfica. Así, al 31 de diciembre de 2017 operábamos 47 desarrollos habitacionales en 16 estados del país.

La sólida posición financiera de Consortio ARA ha sido una constante a través de su historia y representa una ventaja competitiva notable. Nuestro objetivo es mantener un crecimiento de ingresos sostenido, con un enfoque hacia la rentabilidad, la generación de flujo libre de efectivo, la disciplina financiera y el uso racional de la deuda.

Gracias a lo anterior, por duodécimo año consecutivo las agencias S&P Global Ratings y Moody's mantuvieron las calificaciones de "mxA" y "A2.mx", respectivamente, para el riesgo crediticio de Consortio ARA, mientras que la agencia HR Ratings le otorgó la calificación de A+.

Por doce años consecutivos hemos obtenido el distintivo de Empresa Socialmente Responsable. Asimismo, a finales de 2017 recibimos con gran orgullo la certificación de *Great Place To Work*.

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

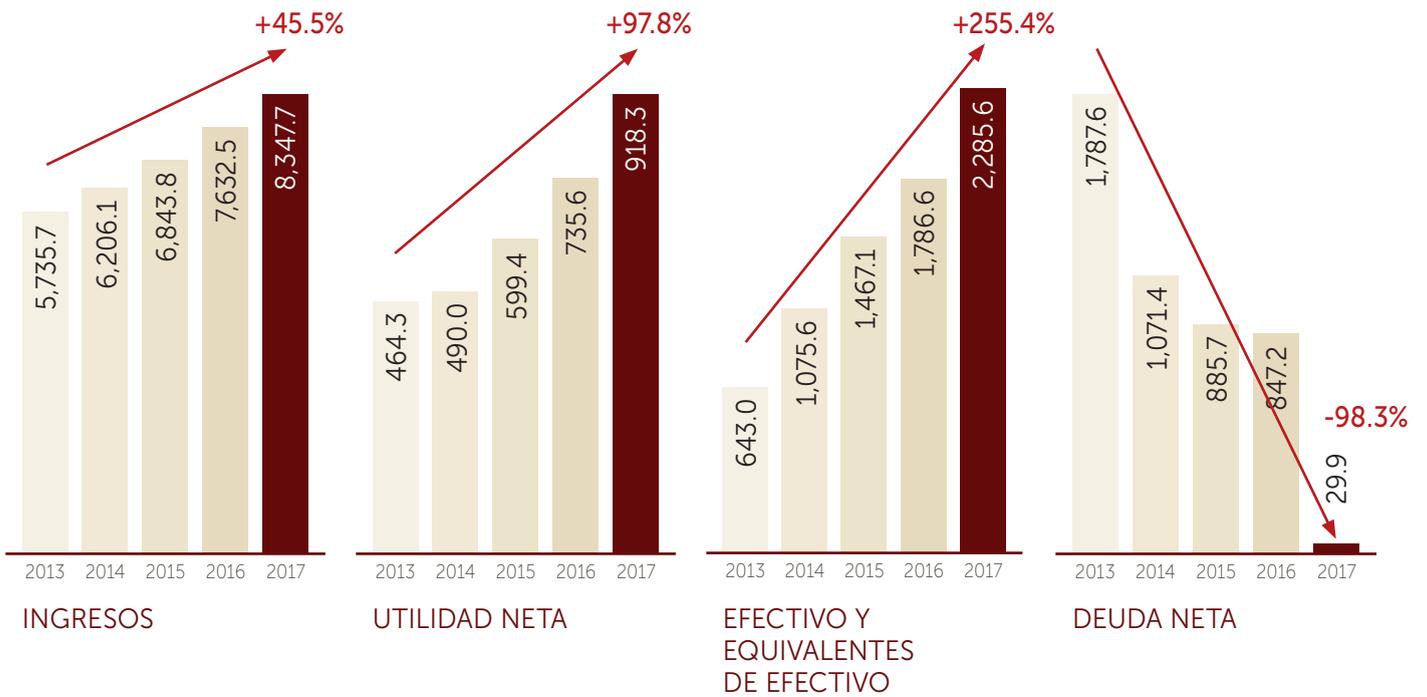
Responsabilidad

Calidad



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

MILLONES DE PESOS



CIFRAS SOBRESALIENTES

G4-9

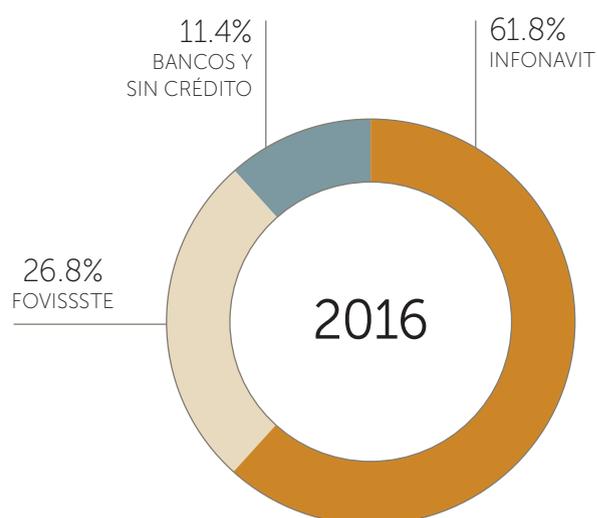
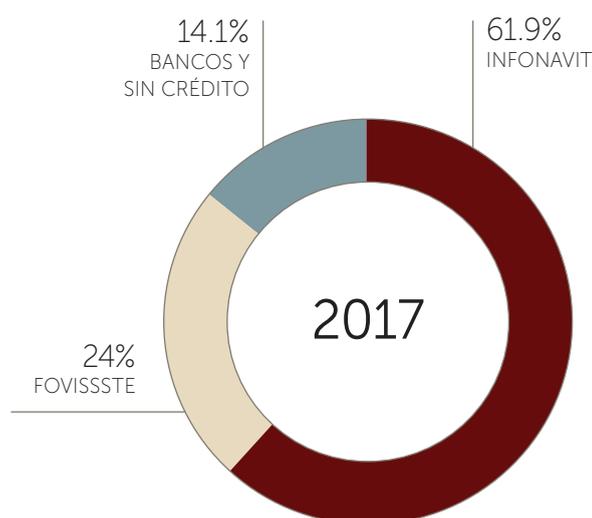
millones de pesos

	2017	2016	Var. %
Ingresos	8,347.7	7,632.5	9.4
Unidades Vendidas	11,396	11,988	-4.9
Precio Promedio (miles de pesos)	714.1	606.9	17.7
Utilidad Bruta	2,274.9	2,066.7	10.1
Utilidad de Operación	1,028.2	904.0	13.7
Ingresos financieros - neto	46.7	32.4	44.4
Utilidad Neta	918.3	735.6	24.8
EBITDA	1,227.6	1,115.6	10.0
Flujo Libre de Efectivo para la Firma	1,187.8	330.8	259.1
Margen Bruto	27.3%	27.1%	20 pp
Margen de Operación	12.3%	11.8%	50 pp
Margen Neto	11.0%	9.6%	140 pp
Margen EBITDA	14.7%	14.6%	10 pp
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,285.6	1,786.6	27.9
Activo Circulante	14,389.7	13,793.8	4.3
Activo Total	18,809.9	18,167.2	3.5
Pasivo Circulante	2,113.6	2,214.3	-4.5
Pasivo Total	6,159.0	6,304.4	-2.3
Utilidades Acumuladas	11,586.5	10,787.2	7.4
Capital Contable	12,650.8	11,862.8	6.6
Capital de Trabajo Neto	10,972.3	10,921.1	0.5
Gastos de Capital	-28.6	-50.4	-43.2
Deuda con Costo	2,315.4	2,633.8	-12.1
Deuda Neta	29.9	847.2	-96.5

VIVIENDAS ESCRITURADAS

POR TIPO DE FINANCIAMIENTO

Institución	2017 Núm. de viviendas escrituradas	%	2016 Núm. de viviendas escrituradas	%
Infonavit	6,462	56.7	6,855	57.2
Infonavit Total y Cofinavit	588	5.2	549	4.6
Subtotal	7,050	61.9	7,404	61.8
Fovissste	2,735	24.0	3,212	26.8
Bancos y Sin Crédito	1,611	14.1	1,372	11.4
Total viviendas escrituradas	11,396	100	11,988	100



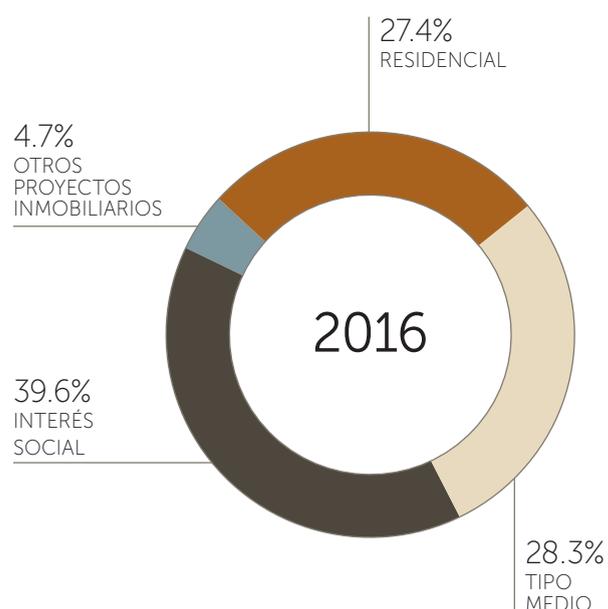
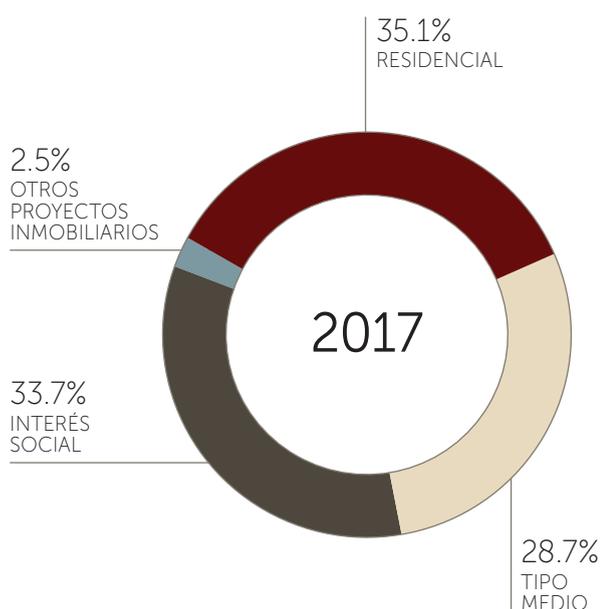
INGRESOS

POR SEGMENTO

	2017				2016			
	Unidades	Precio Promedio ⁽¹⁾	Ingresos ⁽²⁾	%	Unidades	Precio Promedio ⁽¹⁾	Ingresos ⁽²⁾	%
Interés Social	6,738	417.4	2,812.2	33.7	7,791	387.9	3,022.2	39.6
Tipo Medio	3,040	787.2	2,393.2	28.7	2,997	720.6	2,159.5	28.3
Residencial	1,618	1,812.1	2,932.1	35.1	1,200	1,745.0	2,094.0	27.4
TOTAL HABITACIONAL	11,396	714.1	8,137.5	97.5	11,988	606.9	7,275.7	95.3
Otros Proyectos Inmobiliarios			210.3	2.5			356.8	4.7
TOTAL	11,396		8,347.7	100	11,988		7,632.5	100

(1) Cifras en miles de pesos.

(2) Cifras en millones de pesos.



RESERVA TERRITORIAL

G4-5, G4-6, G4-8

Uno de los procesos más relevantes en nuestra estrategia de negocios es la adquisición de los terrenos en donde construiremos los futuros desarrollos habitacionales de Consorcio ARA. De hecho, nuestra reserva territorial constituye un factor de diferenciación clave y una ventaja competitiva primordial, además de que representa un activo sumamente relevante dentro de nuestro balance general.

Al 31 de diciembre de 2017 nuestra reserva territorial se situó en los 35.2 millones de m² y se extendía por dieciocho estados de la república mexicana, suficiente para edificar 136,392 viviendas a plan maestro. Del total de esta tierra, aproximadamente 2.2 millones de m² son aptos para la construcción de proyectos inmobiliarios distintos a las casas habitación, como centros comerciales, complejos industriales y desarrollos turísticos.

El valor en libros de esta reserva territorial al cierre de 2017 fue de \$4,791.9 millones, lo que corresponde a su costo de adquisición en el marco de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés).

Es importante mencionar que la totalidad de los terrenos con los que contamos son idóneos para la construcción habitacional de conformidad con la actual política de vivienda, incluso aquéllos comprados previo a su entrada en vigor, como lo ejemplifican las casi 36 mil viviendas de Interés Social que hemos colocado en los últimos cinco años en terrenos adquiridos, en su gran mayoría, antes de 2013.

En concordancia con la política de vivienda mencionada, Consorcio ARA impulsa el desarrollo de urbes compactas y sustentables, que ofrezcan una óptima movilidad y favorezcan de esta manera la calidad de vida de sus habitantes. Es por esta razón que la ubicación de nuestra reserva es de carácter estratégico.

El valor de nuestros terrenos ha quedado de manifiesto en los últimos años, en los que buena parte de esta reserva ha servido como aval de los créditos sindicados que contratamos en 2013 y 2015. Actualmente estamos en proceso de liberar dichas garantías.

Durante 2017 adquirimos tierra por un total de \$232 millones, con base en dos condiciones principalmente: i) terrenos en donde sea necesario dar continuidad a operaciones en marcha, dada la demanda actual y potencial, y ii) aquellos que sean adecuados para la edificación de vivienda de Tipo Medio y Residencial, conforme a nuestra estrategia de que estos segmentos representen alrededor del 60% de nuestros ingresos totales. Cabe decir que el monto invertido en la compra de terrenos fue el más bajo de los últimos cuatro años debido al objetivo que nos fijamos en 2017 de fortalecer nuestro saldo en caja.



A la luz de los buenos resultados obtenidos, mantendremos la misma selectividad que hemos mostrado hasta ahora para la compra de terrenos como elemento clave en el éxito de largo plazo de Consorcio ARA.

18 ESTADOS

Estado	Unidades ⁽²⁾	%
Edo. de México	44,020	32.3
Quintana Roo	35,161	25.8
Jalisco	7,673	5.6
Baja California	7,495	5.5
Nuevo León	5,812	4.3
Hidalgo	5,440	4.0
Guanajuato	5,028	3.7
Veracruz	4,921	3.6
Guerrero	4,401	3.2
Nayarit	4,296	3.1
Puebla	3,311	2.4
Sonora	1,781	1.3
Morelos	1,669	1.2
Subtotal	131,008	96.1
Varios (5 estados)	5,384	3.9
Total	136,392	100

POR TIPO DE VIVIENDA



⁽¹⁾ Porcentaje obtenido de multiplicar las unidades por precio promedio de 2017.

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

MENSAJE A NUESTROS INVERSIONISTAS

G4-1, G4-2

Durante 2017 Consorcio ARA obtuvo nuevamente resultados que confirman su liderazgo en el sector mexicano de la vivienda. Por cuarto año consecutivo logramos superar la meta de crecimiento en ingresos que establecimos a principios de año, esta vez con una expansión de 9.4%. Este aumento fue acompañado por un desempeño aún mejor de la utilidad neta, cuyo incremento de 24.8% superó ampliamente el crecimiento de los ingresos.

ENTORNO ECONÓMICO Y SECTOR VIVIENDA

El inicio de 2017 estuvo marcado por un entorno cauteloso ante factores políticos y económicos tanto internos como externos; no obstante, a partir del segundo trimestre y a medida que avanzó el año, el ambiente resultó ser más propicio de lo que se preveía. En México, el Producto Interno Bruto (PIB) se incrementó en 2.3%, cifra igual a la de 2016.

El sector de la construcción tuvo un decremento de 1.0%, debido principalmente al descenso en la construcción de obras de ingeniería civil. Por su parte, el subsector de Edificación, que abarca la construcción de viviendas, registró una expansión de 0.5%.

En este contexto, las cifras de crecimiento tanto de nuestra industria como de la economía en general dan una perspectiva clara sobre el buen desempeño de Consorcio ARA en 2017.

Los niveles de crecimiento del sector tienen una perspectiva favorable debido a los sólidos fundamentales de la economía mexicana. Lo anterior, aunado al bono demográfico del país, a una oferta crediticia cada vez más variada y competitiva, y a la oportunidad que representa el mercado potencial de las personas no afiliadas a los institutos de crédito para la vivienda, nos permiten prever que tanto el sector como nuestra Empresa continúen con buenos desempeños.

Con respecto al mercado hipotecario en 2017, INFONAVIT otorgó 235,420 créditos para vivienda nueva. Si bien el número de préstamos que dio la institución creció de forma discreta con respecto a 2016, la inversión canalizada a los créditos para vivienda nueva aumentó 16% para ubicarse en los \$80,709.6 millones.



Puerta al Sol, Guerrero. Segmento: *Tipo Medio*.



Citara, Estado de México. Segmento: *Interés Social*.



Rincón de Palma Real, Veracruz. Segmento: Interés Social.

Uno de los eventos más relevantes del año fue la decisión de INFONAVIT de incrementar en 68% el monto máximo de crédito a otorgar, lo que permitió a derechohabientes de todos los rangos salariales tener una mayor capacidad económica para adquirir su vivienda.

Por su parte, FOVISSSTE otorgó 29,481 créditos para vivienda nueva a través de una inversión de \$19,734.9 millones, mientras que la banca comercial colocó durante el año 75,609 préstamos hipotecarios también para vivienda nueva, para lo que canalizó recursos por \$99,505.4 millones. En ambos casos, el monto promedio por préstamo incrementó con respecto a 2016, tendencia favorable tanto para la industria como para la Empresa.

Por lo que toca al programa de subsidios gubernamentales, la cantidad ejercida durante el año se redujo 48.2%; esta disminución tan drástica se vio contrarrestada por el aumento en el límite de crédito de INFONAVIT, que permitió a la mayoría de nuestros clientes adquirir una vivienda sin la necesidad de un subsidio.

Se espera que para 2018 INFONAVIT otorgue 372 mil créditos con una inversión de \$141.5 mil millones, FOVISSSTE aplique 55 mil hipotecas a través de un monto de \$35.2 mil millones, y la banca comercial coloque 110 mil préstamos para vivienda mediante recursos por \$150.0 mil millones.

RESULTADOS 2017

En Consorcio ARA hemos sabido aprovechar las ventajas competitivas que representan nuestra sólida situación financiera, una óptima reserva territorial y un portafolio de productos diverso y enfocado a distintos mercados.

Este último factor es clave en nuestra estrategia de negocios, uno de cuyos objetivos es que las ventas de Tipo Medio y Residencial representen alrededor de 60% de nuestros ingresos totales, y el 40% restante al segmento de Interés Social.

En 2017 los ingresos de Consorcio ARA fueron de \$8,347.7 millones, cifra que fue mayor en 9.4% respecto a la de 2016, y de manera notable, también superior en 56% al crecimiento estimado en nuestra guía inicial de resultados. La utilidad neta fue de \$918.3 millones, un incremento de 24.8% sobre la de 2016, crecimiento muy superior al de los ingresos, lo que se tradujo en una mayor rentabilidad para la Empresa. Por su parte, la generación de Flujo Libre de Efectivo para la Firma, uno de nuestros indicadores más relevantes, creció 259% para colocarse en \$1,187.8 millones, lo que constituye un aumento histórico para la Empresa.

Es preciso resaltar que el desempeño de la utilidad neta triplicó el crecimiento previsto en nuestra guía, de 8%, mientras que el Flujo Libre de Efectivo para la Firma fue superior en 164% al estimado originalmente.

La solidez financiera ha sido una ventaja competitiva fundamental para Consorcio ARA, y ha demostrado ser muy valiosa en momentos en los que el entorno ha sido particularmente retador.

Al cierre de 2017 las razones de apalancamiento de la Empresa se ubicaron en niveles no sólo saludables, sino históricamente bajos. La deuda con costo a EBITDA fue de 1.89 veces, la cifra más baja de los últimos siete años, mientras que la deuda neta a EBITDA se colocó en 0.02 veces, su nivel más bajo desde por lo menos 2009, año en el que cambió la política para el reconocimiento de ingresos.



Como en años anteriores, toda nuestra deuda está denominada en pesos, lo que nos protege de la volatilidad cambiaria. La deuda neta al 31 de diciembre de 2017 se ubicó en tan sólo \$29.9 millones, cifra históricamente baja y que fue 96.5% menor a la de 2016.

Un óptimo desempeño operativo, en conjunto con el enfoque en la rentabilidad, la gestión responsable y disciplinada de las finanzas y el uso racional de la deuda, conforman la base de nuestra sólida posición financiera.

En reconocimiento a lo anterior, por duodécimo año consecutivo las agencias S&P Global Ratings y Moody's mantuvieron las calificaciones de "mxA" y "A2.mx", respectivamente, para el riesgo crediticio de Consorcio ARA, hecho que resulta particularmente meritorio si se consideran los distintos entornos que hemos enfrentado durante ese tiempo. Además en 2017 la agencia HR Ratings otorgó la calificación de A+.

Un aspecto relevante de 2017 fue la exitosa colocación de certificados bursátiles en el mercado mexicano por \$1,350.1 millones, que nos permitió mejorar nuestro perfil de deuda y liberar garantías hipotecarias. Lo anterior fue posible gracias a una sólida estrategia y a los resultados conseguidos en los últimos cinco años, periodo en el que los ingresos han crecido 45.5%, la utilidad neta 97.8%, y el efectivo y equivalentes de efectivo 255%, mientras que la deuda neta se ha reducido en 98.3%.

Los buenos resultados que Consorcio ARA logró en 2017 también se vieron reflejados en el precio de su acción,

que aumentó 19.8% en el año, cifra que fue más de dos veces mayor al crecimiento que tuvo el IPC durante el mismo periodo.

Otro elemento de diferenciación y diversificación es el que conforman nuestros centros comerciales, que complementan, dan servicio y maximizan la plusvalía de nuestros desarrollos habitacionales. Con la apertura de Paseo Ventura, en el Estado de México, al cierre de 2017 este segmento opera seis centros comerciales, unicentros y minicentros que en total cuentan con un área bruta arrendable (GLA) de 168,000 m² y una tasa de ocupación de 97%.

Durante el año la División de Centros Comerciales obtuvo un Ingreso Operativo Neto de \$202.9 millones, 20.9% más que en 2016, una muy buena cifra de crecimiento. Hemos comenzado con la expansión de nuestra plaza comercial Centro San Miguel, que tendrá un GLA de 13,000 m² y requerirá una inversión cercana a los \$350 millones.

Estamos convencidos de que nuestra permanencia en el largo plazo depende no sólo de nuestros indicadores de crecimiento y rentabilidad, sino de una estrategia de sustentabilidad que procure también un sólido desempeño en las esferas social y ambiental. Así, por sexto año consecutivo reportamos nuestros resultados en temas de desarrollo sustentable bajo los estándares del *Global Reporting Initiative* (GRI).



Dream Lagoons Cancún, Quintana Roo. Segmento: Residencial.

El 19 de septiembre de 2017 varios estados del centro sur de nuestro país fueron impactados por un terremoto de 7.1 grados en la escala de Richter. Ninguno de los desarrollos habitacionales de Consorcio ARA ubicados en las entidades sufrió daño alguno, gracias a la óptima calidad en la planeación, diseño y ejecución de cada uno de nuestros proyectos.

Para aquellos que fueron menos afortunados, Consorcio ARA respondió inmediatamente a la emergencia con víveres y donativos, además de poner al servicio de los cuerpos de rescate nuestra maquinaria y equipo. Personal de la Empresa contribuyó con sus conocimientos especializados para enfrentar la situación.

Así, por duodécima ocasión consecutiva Consorcio ARA fue reconocida como Empresa Socialmente Responsable por parte del Centro Mexicano para la Filantropía.

Un pilar fundamental de Consorcio ARA son sus colaboradores, pues su compromiso y bienestar se relacionan directamente con el éxito de la Empresa. Por ello, nos sentimos muy orgullosos de haber recibido la certifica-

ción de *Great Place To Work*, que constituye una parte importante de nuestro compromiso para seguir siendo una empresa sustentable.

De acuerdo con la metodología de *Great Place to Work*, se realizaron encuestas a la plantilla laboral bajo estrictos estándares de confidencialidad, resultado de lo cual obtuvimos la certificación, así como un análisis sobre las prácticas que debemos mantener y las que podemos mejorar.

Agradecemos también a nuestros accionistas por su confianza y asesoría, y a nuestros clientes y proveedores, a quienes consideramos parte esencial de nuestro negocio y con quienes tenemos relaciones productivas basadas en el respeto y el beneficio mutuo.

Prevedemos que el desempeño que hemos observado en los últimos años se mantenga sólido en 2018. Nuestro compromiso es hoy más firme que nunca: seguir generando valor para nuestros accionistas, colaboradores, clientes, proveedores y la sociedad en general, en beneficio de la Empresa y el país.

Ing. Germán Ahumada Russek
Director General
División Inmobiliaria

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

SECTOR VIVIENDA EN MÉXICO



El 2017 inició con un entorno de gran cautela ante factores económicos y políticos tanto internos como externos; no obstante, a partir del segundo trimestre dicho entorno mejoró. El PIB de México obtuvo un crecimiento de 2.3%, igual al registrado en 2016 y dentro del rango que se esperaba a principios del ejercicio. El sector de la Construcción decreció 1%, debido al menor dinamismo en proyectos de ingeniería civil, mientras que el subsector de Edificación, que incluye la construcción de vivienda, se expandió 0.5%.

Sin duda, estas cifras resaltan los buenos resultados que Consorcio ARA obtuvo en 2017.



■ Puerta al Sol, Guerrero. Segmento: Tipo Medio.



Valle Esmeralda, Nayarit. Segmento: Interés Social.

La acertada decisión de INFONAVIT de aumentar el monto máximo del crédito comenzó a rendir frutos en 2017.

Por lo que toca al otorgamiento de créditos hipotecarios por parte del INFONAVIT, durante 2017 la institución colocó 235,420 préstamos para la compra de vivienda nueva, cifra muy similar a la del año previo, a través de una inversión de \$80,709.6 millones, cantidad que implica un aumento de 16% respecto a la inversión de 2016.

Cabe resaltar que el aumento en el monto invertido fue muy superior al crecimiento en el número de créditos otorgados, lo que representó un incremento en el monto promedio del crédito de 14.7% con relación a 2016. Así, la acertada decisión de INFONAVIT de aumentar hasta en un 68% el monto máximo del crédito que ofrece, misma que se puso en marcha en abril de 2017 y benefició a derechohabientes de todos los rangos salariales, comenzó a rendir frutos.

Referente a los desempeños de FOVISSSTE y la banca comercial, durante 2017 FOVISSSTE otorgó 29,481 hipotecas para vivienda nueva mediante recursos por \$19,734.9 millones. Por su parte, la banca logró colocar 75,609 préstamos hipotecarios para vivienda nueva con una inversión de \$99,500.4 millones. En ambos casos, la disminución en el número de hipotecas fue mayor al del decremento en la inversión, lo que indica aumentos en los montos promedio de crédito de 6.2% en el caso de FOVISSSTE y de 11.8% en el de la banca comercial, respecto a 2016.

En 2017, 49.2% de los ingresos de Consorcio ARA provino de la venta de vivienda adquirida con créditos del INFONAVIT, 24.4% con créditos del FOVISSSTE y el restante 26.4% de ventas financiadas a través de la banca comercial o sin financiamiento. Lo anterior va en línea con nuestra estrategia de mantener una fuente diversificada de proveedores de financiamiento hipotecarios.



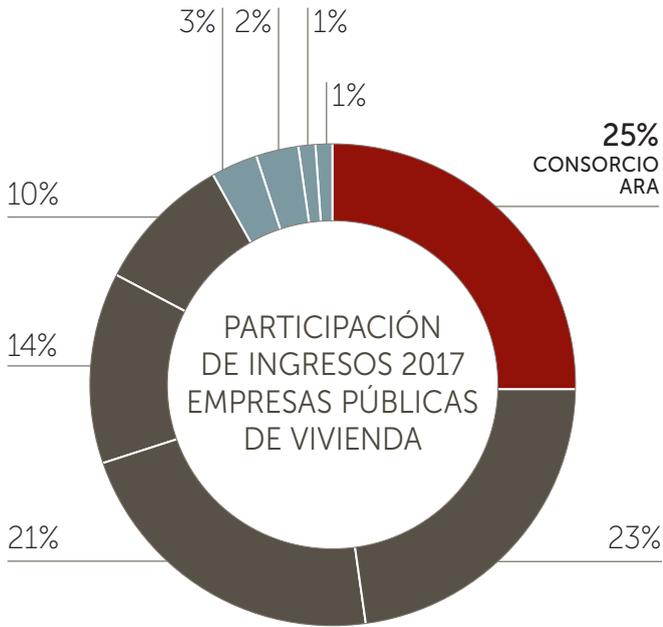
Real del Palmar, Guerrero. Segmento: *Interés Social*.

El programa de subsidios que el gobierno federal ha implementado para contribuir a que más mexicanos puedan adquirir una vivienda sufrió un recorte notable en 2017. Los \$4,617.7 millones ejercidos durante el año representan una reducción de 48% comparado con la inversión de 2016 y, si se toman en cuenta únicamente los \$3,367.1 millones destinados a la adquisición de vivienda nueva, la reducción es de 55% respecto del año previo.

En este contexto, los ingresos de Consorcio ARA por viviendas vendidas con subsidio del gobierno federal equivalieron a 6.5% de los ingresos totales en 2017, porcentaje muy inferior al 26.5% que representaron en 2016.

En Consorcio ARA hemos tenido la flexibilidad para adaptarnos a los diversos entornos de subsidios federales, gracias a la diversificación que nos ofrece nuestro portafolio de productos.

Como muestra, en 2015, año en que se ejercieron \$8,532 millones en subsidios para la adquisición de vivienda nueva, el monto más alto de los últimos ocho años, las ventas de vivienda con subsidio representaron 31.2% de nuestros ingresos totales; mientras tanto, en 2017, cuando se colocó el monto más bajo, tan sólo 6.5% de nuestros ingresos fueron producto de viviendas vendidas con subsidio.



- Empresas que se hicieron públicas en 2015 y 2016, y una con emisión de deuda.
- Empresas públicas antes de 2013, tres estuvieron en concurso mercantil.

Fuente: Elaborada por ARA con información reportada por las Emisoras a la Bolsa Mexicana de Valores.



Nautilus, Quintana Roo. Segmento: Tipo Medio.

PERSPECTIVAS 2018

Para 2018 el INFONAVIT estima realizar una inversión total de \$141,543 millones para otorgar 371,982 créditos hipotecarios. FOVISSSTE prevé asignar 55,195 créditos con una inversión de \$35,150 millones, mientras que se espera que la banca comercial mantenga su dinamismo con 110,000 créditos a través de una inversión de \$150,000 millones. En los tres casos, los préstamos se canalizarán hacia la adquisición de vivienda nueva, usada y otros programas.

Por lo que respecta al programa de subsidios para la vivienda, en 2018 se etiquetaron \$6,937 millones, cifra 9.8% superior al presupuesto inicial de 2017 y 50% mayor al monto que finalmente se ejerció en el año.

En los últimos cinco años, en Consorcio ARA hemos consolidado la posición de liderazgo en nuestro sector. En este tiempo nos hemos ubicado en el primer lugar en cuanto al monto de ingresos de las nueve compañías que conforman el sector de vivienda público en México. Durante 2018 la Empresa continuará cubriendo la creciente demanda que existe en el país, con base en su experiencia de más de cuatro décadas, su solidez financiera y una oferta diversificada de productos que satisface un espectro cada vez más amplio del mercado.

PRODUCTOS DE VIVIENDA

G4-4

El portafolio de productos de Consorcio ARA constituye una de sus ventajas competitivas más importantes, pues sus desarrollos habitacionales de Interés Social, de Tipo Medio y Residencial permiten atender a los diferentes segmentos del mercado.

Un portafolio de productos diversificado constituye una de las ventajas competitivas más importantes de Consorcio ARA.

Este rango de productos nos permite, por un lado, tener una fuente diversificada de ingresos para aprovechar al máximo la demanda sostenida de vivienda en el país, y por el otro, beneficiarnos de la variada y competitiva oferta de financiamiento hipotecario que ofrecen instituciones como INFONAVIT, FOVISSSTE y la banca comercial.

Durante 2017 destacó el segmento Residencial, cuyas ventas se incrementaron en 40% y representaron 35.1% de los ingresos totales de Consorcio ARA, la proporción más alta de la última década. Este segmento ha crecido de manera importante durante los últimos años, gracias a sus altos estándares de calidad, acabados y diseño, y a una propuesta de valor atractiva para los clientes que incluye áreas verdes, espacios de esparcimiento, instalaciones deportivas, casa club, lagunas artificiales y campo de golf.

Por su parte, las ventas de vivienda de Interés Social y de Tipo Medio representaron 33.7% y 28.7% de los ingresos totales de la Empresa, respectivamente. De esta forma, nuestra mezcla de ventas en 2017 estuvo en línea con la estrategia de que los segmentos de Tipo Medio y Residencial aporten alrededor de 60% de los ingresos totales de Consorcio ARA, y el de Interés Social el 40% restante.

Al cierre de 2017 contábamos con 47 desarrollos en 16 estados de la república.

INTERÉS SOCIAL

Producto:



Rango de precios:
\$320,000 a \$550,000

Financiamiento hipotecario:
Infonavit*, Fovissste**, Bancos

Ingreso mensual: \$7,350 a \$19,600
UMAM***: 3 a 8

Nivel socioeconómico: D / D+ / C-



TIPO MEDIO

Producto:



Rango de precios:
\$550,001 a \$1,200,000

Financiamiento hipotecario:
Infonavit*, Fovissste**, Bancos

Ingreso mensual: \$19,600 a \$44,100
UMAM***: 8 a 18

Nivel socioeconómico: C- / C



RESIDENCIAL

Producto:



Rango de precios:
A partir de \$1,200,001

Financiamiento hipotecario:
Infonavit*, Fovissste**, Bancos

Ingreso mensual: Más de \$44,100
UMAM***: Más de 18

Nivel socioeconómico: C / C+



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

**Incluye todos los esquemas de financiamiento: Aliados Plus, Respaldados, Conyugales, Pensionados y Fovissste en Pesos.

***UMAM: Unidad de Medida y Actualización Mensual equivalente a \$2,450.24 para 2018.

DIVERSIFICACIÓN DE PRODUCTOS



Vivienda de Interés Social y Tipo Medio



ARA RESIDENCIAL

Vivienda de Tipo Medio y Residencial



RIALTA

Entornos residenciales



DREAM LAGOONS ARA

Proyectos con laguna

DEPARTAMENTOS INTEGRARA

Proyectos de concentración y sustentabilidad urbana

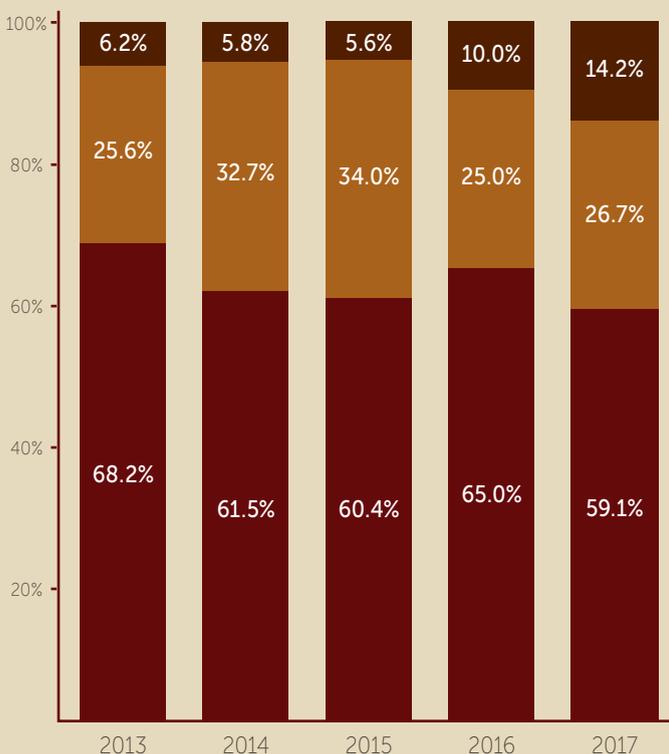
CENTROS COMERCIALES

Edificación y operación de centros comerciales

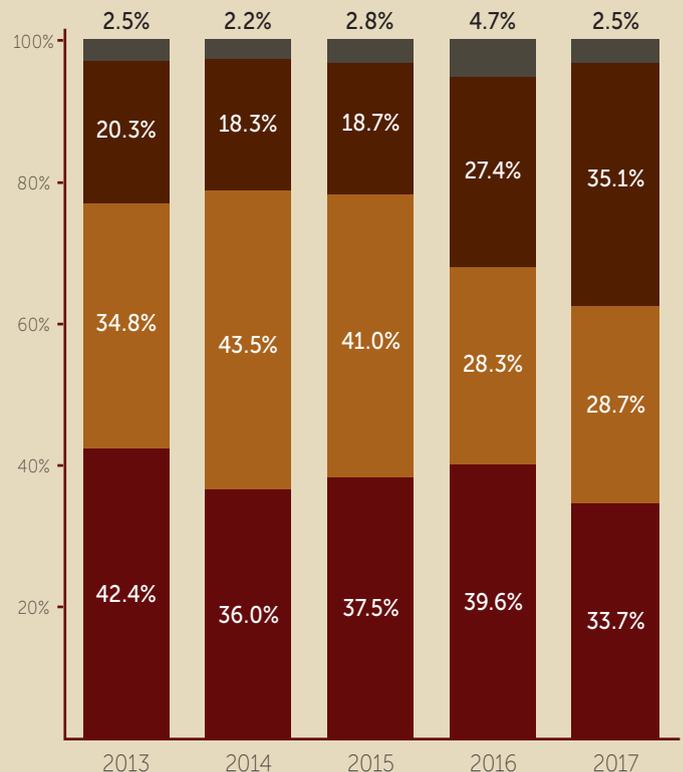
MEZCLA DE INGRESOS

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

UNIDADES



MONTO



CENTROS COMERCIALES

La División de Centros Comerciales de Consorcio ARA opera y comercializa los seis centros comerciales de la Empresa, mismos que complementan a los desarrollos habitacionales y fortalecen nuestra oferta de valor. Durante 2017 este segmento alcanzó crecimientos de doble dígito, en línea con el desempeño del resto de la Organización.

Al 31 de diciembre de 2017, el área bruta arrendable (GLA) de la División se colocó en cerca de 168,000 m², incluyendo unicentros y minicentros, y la tasa de ocupación a esa fecha fue de 97%, cifra muy competitiva en comparación con el sector. Durante el año nuestras plazas comerciales fueron visitadas por 26.7 millones de personas, lo que confirma que son el lugar ideal para que las familias mexicanas pasen sus tardes, al ofrecer entretenimiento, seguridad, servicios de calidad y una buena diversificación en los giros comerciales.

En 2017 comenzó a operar Paseo Ventura, nuestro nuevo centro comercial.

Al cierre del primer trimestre de 2017 comenzó a operar Paseo Ventura, nuestro nuevo centro comercial en el que detentamos el 50% de participación. Paseo Ventura, que cuenta con aproximadamente 26,000 m² de GLA, está ubicado en Ecatepec, Estado de México, al interior de Las Américas, uno de nuestros desarrollos más exitosos, en el que hemos vendido más de 15,300 viviendas de un total proyectado de poco más de 16 mil.

En 2017 el negocio de Centros Comerciales registró ingresos por \$287.6 millones, cifra 21.2% más alta que la del año previo, mientras que su Ingreso Operativo Neto (NOI) fue de \$202.9 millones, cantidad 20.9% por encima de la que se alcanzó en 2016⁽¹⁾. Los incrementos en ambos casos se debieron tanto a la puesta en marcha de Paseo Ventura como a la compra del 50% de participación que adquirimos tanto en Centro San Miguel como en Centro San Buenaventura, en los cuales ya poseíamos el 50% restante.

Las plazas comerciales que son propiedad de ARA al 100% registraron un valor en libros de \$761 millones al 31 de diciembre de 2017, lo que corresponde a su costo de adquisición menos depreciación. Sin embargo, su valor razonable es bastante mayor a tal cantidad.

Parte fundamental dentro de la estrategia actual de esta División es expandir dos de sus centros comerciales, para maximizar su valor. Así, durante 2018 continuaremos con la expansión de Centro San Miguel, que al cierre de 2017 presentaba avances de obra y de comercialización de 32% y 57%, respectivamente, en línea para comenzar operaciones durante el tercer trimestre de este año. Dicha expansión añadirá cerca de 13,000 m² de GLA al segmento mediante una inversión total estimada de \$351.8 millones, de los cuales en 2017 se invirtieron \$112.6 millones.

⁽¹⁾ Estos resultados corresponden a los cuatro centros comerciales, unicentros y minicentros, de los que somos propietarios al 100%, así como al 50% de nuestra participación en Centro Las Américas y Paseo Ventura.

	Centro San Miguel	Centro las Américas	
Ciudad o Municipio	Cuautitlán Izcalli	Ecatepec	
Estado	Estado de México	Estado de México	
Tipo	Centro Comunitario	Centro Regional	
		Fashion Mall	Power Center
Anclas	Mega Comercial Mexicana	Liverpool, Sears	Walmart, SAM'S
Sub-anclas	C&A, Coppel	Sanborn's, Suburbia, C&A	Office Max, Marti, Sport City, FAMSA
Cines (No. pantallas)	Cinépolis (10)	Cinepolis (14)	N/A
Área neta arrendable (GLA) Todo el complejo (m ²)	25,564	75,929	43,742
Área neta arrendable (GLA) Propiedad ARA/Socio (m ²)	25,564	47,265	14,276
Año de construcción	2001	2005	
% ARA	100%	50% *	

* MPO Retail Investments, L.P., participa con el 50% restante.



Centro San Buenaventura	Plaza Carey	Plaza Centella	Paseo Ventura	Operadora de Unicentros
Ixtapaluca	Veracruz	Cuautitlán	Ecatepec	Cuautitlán, Acolman y Coacalco
Estado de México	Veracruz	Estado de México	Estado de México	Estado de México
Centro Comunitario	Centro Comunitario	Centro Comunitario	Entertainment Center	Strip Center
Bodega Aurrera	Soriana Hiper	Mega Comercial Mexicana	Cinemex	Coppel, Bodega Aurrera Express
Coppel	N/A	Martí, Parisina, McDonald's, D'Europe	Best Buy, Coopel, Ice Station	N/A
N/A	Henry Cinemas (6)	Cinépolis (10)	Cinemex (12)	N/A
11,474	20,917	25,996	25,806	7,692
11,474	20,917	14,837	25,806	7,692
2006	2008	2011	2015	2000-2010
100%	100%	100%	50%	100%



Paseo Ventura, Estado de México.

SOLIDEZ FINANCIERA



Una de las características principales de Consorcio ARA es su óptima posición financiera, misma que tiene como base un sólido desempeño operativo y un enfoque hacia la rentabilidad, la disciplina financiera y el uso racional de la deuda.

En 2017 la Empresa obtuvo ingresos por \$8,347.7 millones, lo que significó un aumento de 9.4% con respecto a 2016 y, aún más relevante, 56% superior al crecimiento de 6% previsto en nuestra guía de resultados.

Por su parte, la utilidad neta se ubicó en \$918.3 millones, 24.8% por encima de la de 2016 y tres veces superior al crecimiento previsto en nuestra guía, que estimaba un aumento de 8%. A su vez, la generación de Flujo Libre de Efectivo para la Firma ascendió a \$1,187.8 millones, cifra que significó un aumento de 259% con respecto a 2016 y de 164% en comparación con el flujo de \$450 millones que se estimaba a principios del año.

Dicha generación de flujo permitió fortalecer nuestra posición en caja, uno de los objetivos principales que nos propusimos para 2017. De esta forma, al cierre del año el efectivo y equivalentes de efectivo se ubicó en los \$2,285.6 millones, la cifra más alta en por lo menos una década y superior en 27.9% a la cantidad que se tenía al término de 2016.

A su vez, al 31 de diciembre de 2017 el saldo de inventarios, que se integra principalmente por obras en proceso y terrenos en desarrollo y para futuras construcciones, fue de \$13,698.1 millones. Esta cifra fue 3.1% menor a la de 2016, decremento que contribuyó a la generación de flujo libre de efectivo. Cabe decir que el saldo de inventarios constituye el rubro más importante de nuestros activos totales.



Puerto Paraiso, Veracruz. Segmento: Tipo Medio.

En 2017 tuvimos resultados históricos en varios de nuestros indicadores financieros más importantes.

Nuestras principales razones de apalancamiento también observaron comportamientos históricos. La deuda con costo a EBITDA se ubicó en 1.89 veces, el nivel más bajo de los últimos siete años, mientras que la deuda neta a EBITDA fue de 0.02 veces, la cifra más baja desde al menos 2009, cuando cambió la política para el reconocimiento de ingresos.

La deuda con costo al cierre de diciembre de 2017 fue de \$2,315 millones, una disminución de 12.1% en relación con el año anterior. A su vez, la deuda neta se ubicó en únicamente \$29.9 millones, cantidad históricamente baja y que representó una disminución de 96.5% con respecto al nivel de 2016. Cabe decir que toda nuestra deuda está denominada en pesos, lo que nos protege de las fluctuaciones cambiarias.

En reconocimiento a lo anterior y por duodécimo año consecutivo, las agencias S&P Global Ratings y Moody's mantuvieron las calificaciones de "mxA" y "A2.mx", respectivamente, para el riesgo crediticio de Consorcio ARA, mientras que en 2017 la agencia HR Ratings le otorgó la calificación de A+.



En 2017 continuó la tendencia positiva en nuestros resultados que hemos mantenido en los últimos cinco años.

Cabe decir que en los últimos cinco años, luego de la crisis de liquidez del sector público de vivienda en México, nuestros ingresos han aumentado 45.5%, la utilidad neta 97.8%, y el efectivo y equivalentes de efectivo 255%, mientras que la deuda neta ha disminuido 98.3%. El reconocimiento que nos hemos ganado por estos buenos resultados y por el manejo disciplinado de nuestras finanzas nos permitió colocar exitosamente en el mercado mexicano un total de \$1,350.1 millones en certificados bursátiles hacia finales de 2017. Con esta colocación mejoramos el perfil de vencimiento de la deuda y liberamos garantías hipotecarias.

La acción ARA también fue partícipe de esta inercia de buenos resultados, al incrementar su precio en 19.8% con respecto al cierre de 2016, aumento que fue más de dos veces superior al observado por el IPC durante el mismo periodo.

Cabe señalar que el rendimiento de la acción incorpora el dividendo pagado a nuestros accionistas durante 2017, que fue por un total de \$111.0 millones.



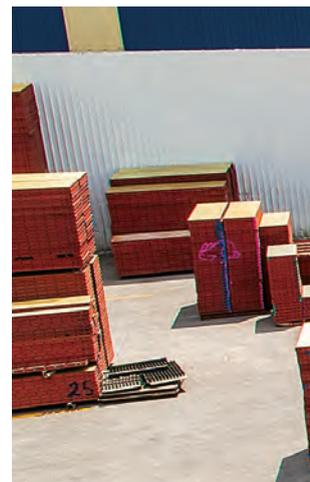
Bolsa Mexicana de Valores, Ciudad de México.

El 2017 representa el cuarto año consecutivo en el que Consorcio ARA logra resultados sobresalientes, lo que es muestra de la solidez de nuestra estrategia y del enfoque que guardamos hacia la creación de valor. El desempeño que hemos observado en estos últimos años nos compromete a redoblar esfuerzos para seguir entregando buenos resultados.



INTEGRACIÓN, TECNOLOGÍA Y CADENA DE VALOR

G4-12



El área de Concreto, Maquinaria y Cimbra (COMACI) maneja actualmente un total de quince plantas de concreto premezclado localizadas ya sea dentro o en los alrededores de nuestros desarrollos habitacionales en construcción, para abastecer este material de manera expedita y oportuna. Esta integración vertical incrementa nuestra eficiencia y genera economías de escala, en beneficio tanto de Consorcio ARA como de sus clientes.

Cabe destacar que durante los últimos veintiún años hemos producido un total de 9.9 millones de m³ de concreto premezclado, cantidad que si la vertiéramos en una banqueta de 1.5 metros de ancho y 10 centímetros de alto, sería suficiente para dar una vuelta y media a la circunferencia de la Tierra.

Adicional a lo anterior, COMACI optimiza la calidad, mejora los tiempos de entrega y favorece la sustentabilidad, pues al hacer más eficiente el transporte de concreto premezclado podemos reducir nuestras emisiones de CO₂.

La integración vertical aumenta la eficiencia y genera economías de escala en beneficio de la Empresa y sus clientes.

Desde hace tiempo ARA tiene en operación un sistema de cimbra en el que muro y losa se ensamblan para formar un solo elemento estructural, sistema conocido como "muro-losa" que permite la construcción tanto horizontal como vertical. Este último factor es relevante, pues 51% de las viviendas vendidas en 2017 fueron en desarrollos verticales, proporción que ha ido cobrando mayor importancia en los últimos años.

La tecnología de punta permite que los procesos sean más eficaces y que el producto final tenga mayor calidad. En este sentido, en Consorcio ARA contamos con el sistema BIM (*Building Information Modeling*), que permite modelar las diferentes fases del proceso constructivo en 3D, para simular el rendimiento de los insumos y así aumentar la productividad y eficiencia. Asimismo, contamos con la herramienta Revit, que complementa a BIM pues permite desarrollar proyectos con una mejor coordinación entre las distintas etapas constructivas, lo que también incrementa la productividad.



SUSTENTABILIDAD



Nuestra estrategia de sustentabilidad se basa en ser un ciudadano corporativo responsable para todos nuestros grupos de interés. Es por ello que, además de cumplir con los objetivos de crecimiento económico, ofrecemos condiciones laborales competitivas a nuestros colaboradores, generamos derrama económica y oportunidades en las comunidades en las que estamos presentes, y tomamos medidas para disminuir la huella ambiental en los procesos operativos.

GRUPOS DE INTERÉS

G4-24, G4-25

Nuestros grupos de interés incluyen colaboradores, clientes, proveedores, accionistas, comunidad y autoridades de gobierno. El Código de Conducta y Ética en el Trabajo aborda la manera en que Consorcio ARA debe establecer vínculos con cada uno de ellos a fin de que cada interacción se lleve a cabo bajo estrictos estándares éticos.

G4-26

Para Consorcio ARA es fundamental mantener líneas de comunicación abiertas y fluidas con nuestros grupos de interés, por lo cual mantenemos a su disposición los siguientes mecanismos de comunicación:

- Línea de contacto (01800 0220581).
- Línea de atención a clientes LineARA (01800 5463272).
- Conferencias telefónicas trimestrales con accionistas.
- Perfiles en Facebook (más de 174 mil seguidores), Twitter (casi 2,000), Instagram (más de 1,700).

Por lo que se refiere a nuestros colaboradores, tenemos en marcha diferentes medios de comunicación institucional. El correo electrónico "Comunicación Interna" notifica al personal hechos relevantes tales como todo tipo de convenios en su beneficio, asuetos y días festivos, campañas, cursos de capacitación, publicidad de productos internos, resultados de concursos, actividades de Fundación ARA y otros servicios.

Se cuenta también con tableros de comunicación en cada piso de las oficinas corporativas y en cada unidad de negocio. Además, a través del portal de empleados "Kiosco", los colaboradores pueden acceder a toda la información referente a su nómina, días de vacaciones y datos personales.



Misión de las Flores, Quintana Roo. Áreas verdes.

DIMENSIÓN ECONÓMICA

G4-EC1

La construcción de vivienda es un importante generador de desarrollo, ya que utiliza los productos y servicios de hasta 78 clases de actividad económica. Como líder de nuestro sector, Consorcio ARA impulsa las cadenas productivas de las que es parte. Información específica sobre el valor económico generado y distribuido de la Empresa puede consultarse en los Estados Financieros Consolidados.

G4-EC6, G4-EC7, G4-EC9

Contribuir en el impulso de la economía nacional es uno de los objetivos de la Empresa, razón por la cual las compras que Consorcio ARA realiza son en su mayoría a proveedores nacionales y nuestros altos directivos son mexicanos con gran experiencia en las localidades donde trabajan.

G4-EC4, G4-SO6, G4-SO7,
G4-SO8

Para la Empresa es fundamental cumplir con toda la regulación que le es aplicable. Por lo anterior, durante 2017 no realizó contribuciones a partidos políticos, no recibió ayuda financiera gubernamental, no fue objeto de denuncias por prácticas monopólicas ni contra la libre competencia, ni se hizo acreedor a sanción alguna por incumplimiento normativo.

DIMENSIÓN AMBIENTAL

G4-EC2, G4-EN6, G4-EN7,
G4-EN19, G4-EN27

En materia ambiental, además de dar cumplimiento a la normatividad vigente, en Consorcio ARA nos esforzamos por reducir en lo posible nuestra huella ambiental.

Energía, Emisiones y Vivienda Sustentable

Con el objetivo de disminuir la emisión de gases de efecto invernadero, en 2009 México implementó un Programa Especial de Cambio Climático, en el marco del cual se puso en marcha una Acción Nacional Apropiada de Mitigación (NAMA, por sus siglas en inglés) para promover la edificación de vivienda sustentable en nuestro país.

La Empresa contribuye en el proyecto NAMA desde 2015, evaluando algunos de sus prototipos de vivienda para que alcancen estándares que favorezcan la reducción de emisiones de CO₂. Lo anterior se logra mediante la aplicación de estrategias y tecnologías bioclimáticas que minimizan la carga térmica de cada vivienda, lo que genera beneficios tanto ambientales como económicos.

En el marco del proyecto NAMA, durante los últimos tres años hemos construido poco más de 10 mil viviendas dotadas con ecotecnias que disminuyen el uso de aire acondicionado, calefacción y gas, para lograr una reducción estimada de 5,810 toneladas de CO₂. Si se considera una vida útil de cuarenta años por cada vivienda, las 10 mil construidas por la Empresa en estos tres años dejarían de emitir cerca de 232,400 mil toneladas de CO₂. Como beneficio adicional, quienes compran este tipo de viviendas son sujetos a recibir un subsidio por parte del gobierno federal.

En 2017 Consorcio ARA colocó 7,050 Hipotecas Verdes de INFONAVIT, las cuales utilizan tecnologías para optimizar el consumo de agua y energía, disminuir las emisiones de CO₂ y generar ahorros de hasta \$400 mensuales¹⁾ a las familias. De igual forma, escrituramos 2,735 viviendas con este tipo de tecnologías dentro de un programa similar de FOVISSSTE. Las ecotecnias adquiridas en 2017 se detallan a continuación:

Descripción	2017	2016
Calentadores solares	2,405	3,676
Calentadores de paso	5,236	6,885
Focos ahorradores	56,339	77,485
Mezcladora / Monomandos	27,591	31,121
Purificadores de agua	334	1,978
Optimizador de tensión eléctrica	540	528
Regaderas Ahorradoras	14,930	16,821
W.C. grado ecológico econ. y residencial	16,571	19,284
Luminarias solares	48	50
Granja solar	1 proyecto	1 proyecto

En adición a lo anterior, las unidades habitacionales que desarrollamos ofrecen infraestructura y equipamiento que aumentan su plusvalía y favorecen la integración de comunidades:

Instalaciones	2017 unidades/ extensión (m ²)	2016 unidades/ extensión (m ²)
Aulas educativas	59	77
Jardín vecinal	31,257	44,530
Zona deportiva	60,414	15,624
Urbanización	523,039	778,045

¹ Fuente: INFONAVIT



Colinas del Valle, Jalisco. *Calentadores Solares.*

Materiales, Agua, Biodiversidad y Residuos

- G4-EN1, G4-EN2 Nuestro sector es intensivo en el uso de concreto premezclado y acero. Durante 2017 la Empresa consumió 414 mil m³ de concreto premezclado, 12,167 toneladas de acero, y 2.35 millones de m² de malla electrosoldada. En nuestros procesos no hacemos uso de materiales reciclados.
- G4-EN9, G4-EN10 El cuidado del agua es también un objetivo ambiental de Consorcio ARA. Nuestras operaciones no afectan fuentes primarias del líquido vital; además, dotamos a los desarrollos de ecotecnias para optimizar su uso y de plantas de tratamiento que en algunos casos captan agua de lluvia para consumo de sus habitantes. Durante 2017 construimos un total de 68 obras hidráulicas.
- G4-EN11, G4-EN13, G4-EN22, G4-EN23, G4-EN24, G4-EN25, G4-26, G4-EN29 Nuestras operaciones no se localizan en áreas protegidas o de alta biodiversidad, y en 2017 ninguna de ellas registró derrames de aguas residuales. No transportamos ni manejamos residuos, ni fuimos acreedores a sanciones ambientales significativas.
- G4-EN30 Tenemos cuatro rutas de traslado para la plantilla laboral, que en 2017 utilizaron 164 colaboradores y recorrieron 55,344 km. Asimismo, nuestras plantas de concreto que operan dentro o en los alrededores de los desarrollos habitacionales permiten reducir las emisiones por transporte de materiales.
- G4-EN31 La inversión en ecotecnias de Consorcio ARA en 2017 fue de \$62 millones.
- G4-EN32, G4-LA14, G4-HR4, G4-HR10, G4-SO9 Consorcio ARA no revisa las prácticas de sus proveedores en materia ambiental, laboral, social y de derechos humanos, pero intentamos promover en ellos nuestro compromiso hacia la sustentabilidad.

DIMENSIÓN SOCIAL

Captar y retener el capital humano es una de las claves para el crecimiento sustentable de Consorcio ARA. Así, nuestro personal cuenta con condiciones laborales competitivas y constantes oportunidades de crecimiento y desarrollo tanto profesional como personal.

En la esfera externa, también nos enfocamos a elevar el nivel y calidad de vida de las personas que habitan las comunidades en las que trabajamos.

Empleo

En 2017 el *Great Place to Work Institute Mexico* certificó a Consorcio ARA como un Gran Lugar para Trabajar, en la Categoría de 500 a 5,000 Colaboradores y Multinacionales. Este hecho nos llena de orgullo y nos compromete a seguir construyendo lugares y equipos de trabajo de excelencia, además de invertir y desarrollar el talento de nuestra gente.

Este distintivo se entrega a las organizaciones que cuentan con un buen ambiente de trabajo, partiendo de la percepción directa de los colaboradores, por medio de una encuesta de confianza donde nuestro equipo demostró el orgullo que siente por pertenecer a nuestra Empresa, resaltando el compromiso, trabajo en equipo y compañerismo propios de nuestro clima laboral.

Asimismo, en el 2017 se trabajó en una campaña para reforzar nuestros valores: Honestidad, Compromiso, Responsabilidad y Calidad, con la finalidad de que colaboradores y grupos de interés los vivan diariamente como parte de nuestra cultura corporativa.

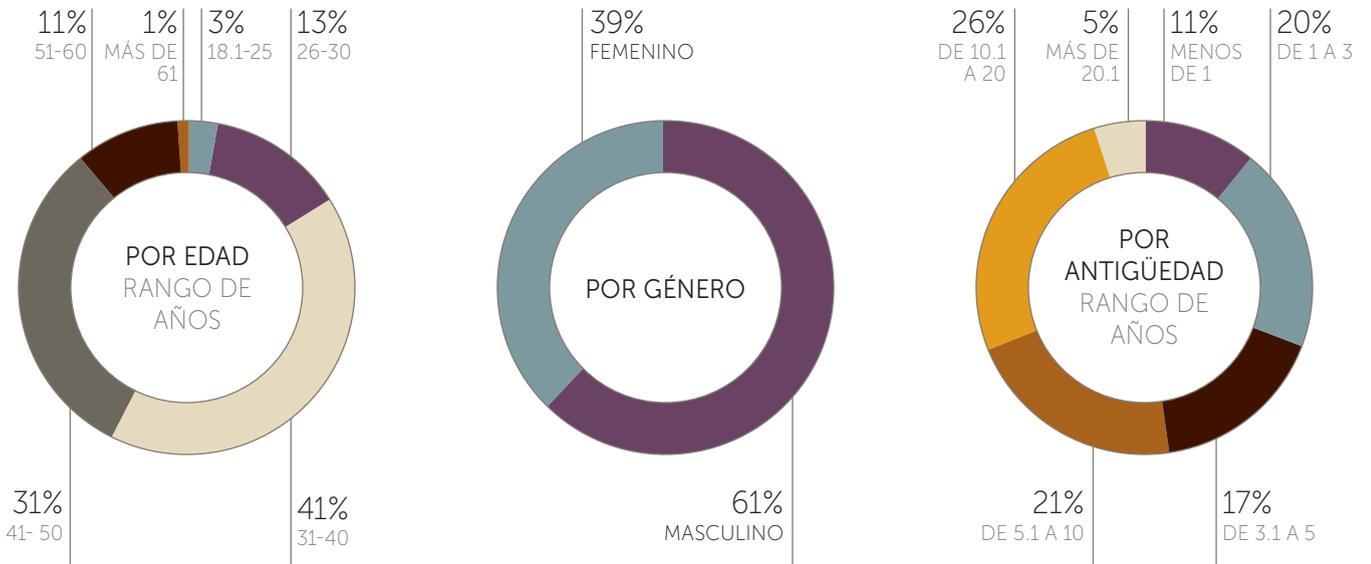


Brigada ARA.

G4-9, G4-10, G4-11, G4-LA1, G4-HR4

En Consorcio ARA no se cuenta con un contrato colectivo de trabajo, aun cuando nuestros 712 empleados de la División Inmobiliaria cuentan con ese derecho. En las siguientes gráficas se muestra la composición de la plantilla laboral al cierre de diciembre de 2017.

COLABORADORES



G4-LA2, G4-EC3, G4-EC5

La Empresa ofrece a sus empleados salarios que en promedio, incluyendo todos los niveles, representan diez veces el salario mínimo general mensual. Lo anterior, en conjunto con una serie de prestaciones que van más allá de lo exigido por la ley:

- Treinta días de aguinaldo
- Prima vacacional, conforme a la ley
- Fondo de ahorro, topado al 13% de ley
- Premio por puntualidad, equivalente dos días de sueldo base al mes
- Comedor corporativo
- Transporte de personal en 4 rutas
- Convenios con empresas para descuentos

G4-LA4

Por la naturaleza de sus operaciones, Consorcio ARA está imposibilitada para notificar sobre cambios organizacionales con plazo previo mínimo.

G4-LA3

En 2017, un total de 16 madres y 5 padres se reincorporaron a sus labores normales después de tomar un total de 1,312 días por maternidad y paternidad, respectivamente, derecho que Consorcio ARA respeta y hace valer en toda la Organización.

Capacitación

Consortio ARA cuenta con planes de formación y desarrollo para el personal de todos los niveles, en congruencia con la estrategia de recursos humanos.

G4-LA9, G4-LA10

Durante 2017 se impartieron un total de 9,642 horas de capacitación en dos modalidades: 2,308 horas en la Plataforma de e-learning ARA Online, y 7,334 horas en un total de 190 cursos presenciales internos y externos. Actualmente se cuenta con 22 cursos en línea para las áreas Comercial y de Construcción.

El área Comercial recibió capacitación en los siguientes temas:

- Esquema de comisiones e incentivos
- Lavado de dinero
- Crédito y cobranza
- Proceso constructivo para ventas
- Esquemas hipotecarios de INFONAVIT, FOVISSSTE y banca comercial
- Servicio al cliente

Por su parte, el personal de Construcción revisó, entre otros, los temas que a continuación se describen:

- Tren de construcción
- Gestión de Almacenes
- Manual de Urbanización
- Tableta de Control
- Formatos y Manuales

En 2017 se realizaron 457 certificaciones incluyendo asesores comerciales, servicio al cliente y escrituras.

Adicionalmente, como parte de la estrategia de Formación y Desarrollo continuamos con los convenios educativos con distintas instituciones de prestigio, con la finalidad de obtener beneficios para nuestros colaboradores.

G4-52, G4-LA11

Los colaboradores de Consorcio ARA están sujetos a evaluaciones al desempeño de manera trimestral. Durante 2017 se llevaron a cabo un total de 2,409 evaluaciones.

Diversidad e igualdad de oportunidades

G4-LA12, LA13

Con la finalidad de garantizar la igualdad de oportunidades, en la Empresa las percepciones, contrataciones, capacitación, desarrollo y promociones se realizan con base en la capacidad de cada colaborador, sin discriminación alguna por género o algún otro factor que atente contra la dignidad como origen étnico o creencias religiosas. Asimismo, trabajamos para que la equidad de género sea una realidad que se viva día a día. Así, 25% de los puestos directivos y gerenciales son ocupados por mujeres.

Comprometidos con el crecimiento y desarrollo de nuestros colaboradores de manera de que puedan hacer una carrera en la Empresa, en 2017, 56 empleados recibieron promociones, mientras que 172 más vieron su sueldo nivelado, lo cual en conjunto cual representa el 32% de la plantilla laboral.

Seguridad y salud

G4-LA5 El Programa de Protección Civil 2017, operado por la Brigada ARA, fue particularmente importante debido al sismo del 19 de septiembre. La Brigada se compone de 52 colaboradores capacitados, mismos que realizan estas actividades de forma voluntaria, lo cual es altamente reconocido en esta Empresa. Así, durante 2017 se realizaron los siguientes eventos:

- Plática de sensibilización con 120 participantes
- Curso multidisciplinario para los brigadistas con 30 participantes
- Simulacro con 192 participantes
- Sesión de retroalimentación-sismo y entrega de guía práctica, con 230 participantes.

G4-LA5 Las actividades deportivas y recreativas tienen especial importancia para generar y difundir una cultura de prevención de enfermedades y promover un estilo de vida activo y saludable entre nuestros colaboradores, quienes además están adscritos al Instituto Mexicano del Seguro Social. En 2017 se realizaron las siguientes actividades:

- 42 participantes se realizaron un análisis clínico y de química sanguínea
- 26 colaboradores asistieron al módulo de salud visual
- 17 empleados fueron al módulo dental
- 14 empleados registrados en el equipo de fútbol varonil y 15 participantes en el equipo de fútbol femenino.
- 90 colaboradores participaron en el torneo de boliche con causa, para beneficio de 35 niños del programa Ver Bien para Aprender Mejor.
- 50 niños participaron en el ARAKid's Day, el cual tuvo como finalidad abrir las puertas de la organización a los hijos de los colaboradores para que conocieran el trabajo de papá o mamá.



Fuentes de Tizayuca II, Hidalgo. *Luminarias solares.*

G4-LA6 El índice de accidentes de año 2017 se muestra a continuación:

Accidentes	Número de Casos	Periodo de incapacidad
Lesiones, traumatismos por choques en trayecto de trabajo. Accidentes de trabajo	15	100 días
Lesiones musculares leves y enfermedad general	25	1,175 días
Victima mortal de accidente de trabajo	0	0

Derechos humanos

G4-HR3, G4-HR5, G4-HR6,
G4-HR8, G4-HR12

Consortio ARA no contrata a menores de edad ni emplea a persona alguna en contra de su voluntad. En 2017 no se registraron incidentes o quejas relativas a la discriminación o violación a los derechos humanos ni de los indígenas.

Responsabilidad sobre productos

G4-PR2, G4-PR7

Todos nuestros desarrollos habitacionales se diseñan y construyen en el marco de la legislación vigente en materia de desarrollo urbano y vivienda. Por otro lado, en 2017 no se registraron incumplimientos a la normatividad de publicidad o mercadotecnia.

G4-PR8, G4-PR9

Consortio ARA está obligada a proteger los datos personales de sus clientes de conformidad con la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares. Durante el año no fuimos notificados de demanda alguna al respecto.

Servicio al cliente

Además, en el año impulsamos la capacitación del equipo de Servicio a Clientes a nivel nacional, gracias a lo cual alcanzamos la certificación de 43 colaboradores en el estándar de competencia de Promotor Vecinal. Con objeto de fomentar una mejor relación entre vecinos, durante 2017 organizamos 256 eventos en nuestros desarrollos habitacionales:

Tipo de eventos	Número de Eventos 2017
Entregas masivas	9
Asambleas	202
Deportivos- Clases (varias), carreras, competencias, Rally	2
Familiares- Día de la Madre, del Padre, del Niño, de la Familia	12
Cívicos / Usos y costumbres- 15 de septiembre, Día de Muertos, Posada, Día de Reyes	7
Culturales- Cine, Teatro, Bailes	1
Sociales- Alfabetización, Talleres de Autoempleo, Terapias, Orientación contra adicciones	11
Sustentabilidad- Reforestación, Manejo de Residuos, Uso Adecuado del Agua.	5
Salud- Campañas de Vacunación, Salud Visual, Campaña contra el Dengüe.	7
TOTAL	256



FUNDACIÓN ARA

G4-SO1

G4-16 Durante sus más de 41 años de vida Consorcio ARA ha sido una empresa consciente de su responsabilidad social. Por ello, desde 2005 creó Fundación ARA (la Fundación), a fin de instituir los programas de vivienda, educación, salud y medio ambiente que materializan el compromiso de ARA hacia los sectores más desprotegidos de la sociedad. En alianza con diversos actores de los sectores público, privado y social, la Fundación ha implementado diversos programas para cumplir con su Misión de "Dar oportunidades de desarrollo para elevar la calidad de vida de los mexicanos".

G4-15 En 2017 la Fundación llevó a cabo más de 203 mil acciones de responsabilidad social y sustentabilidad, que beneficiaron a más de un millón de personas. Así, por doceavo año consecutivo Consorcio ARA se hizo acreedora del distintivo de Empresa Socialmente Responsable por parte del Centro Mexicano para la Filantropía.

A continuación se describen los principales programas y logros del 2017:

1. **HabitARA Por una vivienda digna**

Dado el giro principal de Consorcio ARA, la labor de la Fundación en relación con la vivienda es de las más destacadas, con el objetivo de dotar de una vivienda digna y duradera a familias necesitadas.

a. *Alianzas que Construyen*

En conjunto con el Fideicomiso PROVIVAH, durante 2017 la Fundación contribuyó a mejorar la calidad de vida de 5,995 personas, a través de la construcción de 1,199 viviendas distribuidas en once estados del país, lo que implicó una inversión de \$400 millones.

b. *Corazón Urbano*

En alianza con Corazón Urbano, A.C., esta iniciativa consiste en el mejoramiento de vivienda, el rescate de espacios públicos y el fortalecimiento del tejido social. Con base en la capacitación, organización vecinal y trabajo en equipo, en 2017 se llevaron a cabo 19,033 mejoramientos de vivienda en beneficio de 97 mil personas, con una inversión de \$218 millones.

2. EducARA Por un mejor futuro

Además de la vivienda, la transformación de la educación en México a fin de elevar la calidad de ésta es una prioridad para la Fundación, por lo cual se llevan a cabo los siguientes proyectos:

a. *Sólo Levanta la Mano*

En alianza con HSBC México y Lazos, I.A.P., se llevó a cabo el concurso "La Mejor Experiencia Escolar" con el objetivo de reconocer el esfuerzo de las escuelas que forman parte de la alianza. A las cinco escuelas ganadoras se les benefició con proyectos de mejoramiento de infraestructura consistentes en la construcción de aulas de usos múltiples, módulos sanitarios y una cancha con techumbre. Además, durante 2017 se apadrinaron a 1,000 más.

b. *Ver Bien para Aprender Mejor*

Mediante este esquema se brinda atención optométrica y se dota de anteojos de alta calidad a niños y niñas con problemas de agudeza visual en escuelas primarias y secundarias públicas. Durante 2017 se evaluó a más de 693 mil niños y se entregaron más de 169 mil lentes, con lo que la contribuimos a crear igualdad de oportunidades, mejorar el rendimiento escolar y abatir los índices de reprobación y deserción. Al cierre del año 43,574 niños ya han sido revisados, de los cuales 10,731 fueron beneficiados con el programa.

c. *Club de Niños y Niñas*

La asociación civil Club de Niños y Niñas México tiene la meta de contribuir a la disminución de la delincuencia, el pandillerismo y las adicciones, además de mejorar la calidad de vida de niños y niñas en la Ciudad de México y el Estado de México a través de un modelo integral que busca formar líderes comunitarios, atletas y artistas. Fundación ARA donó \$100 mil a esta asociación, que sirvieron para realizar la pintura de más de 230 viviendas y escuelas, en beneficio de 3,625 personas.

d. *Líderes Éticos y Sustentables a la Antártica*

Este programa tiene como propósito formar líderes ambientales y agentes de cambio a partir del diseño y operación de proyectos escolares con los que se busca resolver una problemática ambiental y mejorar las condiciones de su escuela y comunidad. Los estudiantes gana-

dores reciben talleres para desarrollarse como guardianes de áreas naturales protegidas y reservas de la biósfera, además de la oportunidad de participar en un viaje a Canadá, a Baja California y a la reserva ecológica El Triunfo, en Chiapas. Fundación ARA contribuye con el patrocinio de una beca para uno de los estudiantes ganadores.

3. Comunidad ARA Queremos un mejor futuro para todos.

A través de este programa se busca involucrar a los empleados de Consorcio ARA en actividades organizadas por instituciones y asociaciones civiles que apoyan distintas causas.

a. *Colecta Anual de Juguetes*

Se llevó a cabo la sexta colecta de juguetes con motivo del Día del Niño, en la que se juntaron más de 850 juguetes que se donaron a tres hospitales pediátricos de la Ciudad de México.

b. *Mi Valedor*

Con la finalidad de favorecer la reinserción laboral de gente situación de calle, en 2017 la Fundación realizó un donativo de \$75,000.00 para la cubrir los costos de edición e impresión de dos volúmenes de la revista "La esquina de Mi Valedor", con cuya venta se obtienen ingresos. Además, a lo largo del 2017 se capacitaron a 95 personas en situación de calle, se sumaron 19 voluntarios a las diversas actividades realizadas y se vendieron por parte de los valedores 9,706 revistas.

c. *Boutique ARA*

Con los recursos obtenidos a través de este programa, nuestros aliados dan empleo a jóvenes con discapacidad, ofrecen tratamiento a niños con cáncer, y brindan asesoría y tratamiento a mujeres con enfermedades degenerativas. En 2017 colaboradores, proveedores y visitantes adquirieron más de 2,760 productos con causa en la Boutique ARA.

d. *Proyectos Varios*

Por tercer año consecutivo se llevó a cabo el Torneo de Boliche con Causa, en el que 91 colaboradores de Consorcio ARA participaron y donaron \$9,100.00 pesos, cantidad que la Fundación duplicó para brindar atención oftalmológica y anteojos a 84 niños y niñas que cursan

educación básica. Asimismo, en conjunto con Corazón Urbano A.C., se realiza la recuperación del parque ubicado al exterior del desarrollo Residencial Valle del Sol en Tijuana, Baja California

4. SustentARA por nuestro mundo.

SustentARA tiene el objetivo de prevenir, controlar, compensar y mitigar la huella ambiental de Consorcio ARA.

a. Programa de Reciclaje

En 2017 continuamos con el programa de reciclaje y manejo de residuos en el corporativo de Consorcio ARA, en conjunto con Centros de Reciclaje Recupera. Se recolectaron 1,957 kilos de diversos tipos de papel, 86 kilos de PET, 5 kilos de latas de aluminio y 267 kilos de cartón.

b. Apoyo en Desastres Naturales

Como consecuencia de los sismos de septiembre de 2017, se brindó apoyo a las personas cuyas viviendas quedaron en condiciones de inhabilitabilidad o sufrieron daños estructurales en los estados de Oaxaca, Chiapas, Morelos, Puebla y la Ciudad de México. Desde octubre se inició la construcción de las viviendas con el objetivo de apoyar a más de 2,500 familias en alianza con la fundación PROVIVAH. Al cierre del 2017 se inició la construcción de 193 viviendas.

Asimismo, dentro de las acciones realizadas para combatir la problemática generada por los sismos, se realizaron los siguientes trabajos:

- Colecta y envío de más de 6.5 toneladas de víveres,
- Despliegue de una cuadrilla de arquitectos e ingenieros para inspeccionar edificios y viviendas dañados,
- Se puso a disposición maquinaria y herramienta para el retiro de escombros,
- Captación de donativos para reconstrucción de vivienda y la aportación de 2 millones de pesos al Fideicomiso Fuerza México, 2 millones de pesos al Fideicomiso Provivah y 1 millón de pesos para Fundación Slim.

Agradecemos a nuestros aliados:

EMPRESAS

3e de México, Alltournative, ANTAD, CANADEVI, Cementos Moctezuma, CEMEX, Cinépolis, COMEX, Costco de México, FTP, Galia Moss, HSBC México, Office Depot, Universidad Anáhuac, Vitromex de Norte América Construcción, Volaris, Walmart de México, Kenworth Metropolitanos, Grupo Industrial de Poliestireno, Protección Anticorrosiva de Cuautitlán, Shunko Technology, Cocinas Ferreti, Industrias Ridolfi, Grupo Importador Lomas.

ONG

APAC, Asociación Nuestro Hogar ANAR, Bécalos, Casa de la Amistad para niños con Cáncer, Centro Mexicano para la Filantropía, CENACED, Churches, Comercializadora Social Tihui, Comité de Ayuda en casos de Emergencias Nacionales, Consejo de la Comunicación, Con Diabetes Si Se Puede, CONFE, Corazón Urbano, Club de Niños y Niñas de la Ciudad de México y el Estado de México, Cruz Roja de México, Fideicomiso PROVIVAH, Flora, Fauna y Cultura de México, Fundación Audios, Fundación Cambia la Historia, Fundación Checo Pérez, Fundación Chedraui, Fundación Chrysler, Fundación COMEX, Fundación del Dr. Simi, Fundación Gonzalo Río Arronte, Fundación Homeless México, Fundación John Langdon Down, Fundación Karla Wheelock, Fundación MVS Radio, Fundación Telefónica, Fundación TELETÓN, Fundación Televisa, Fundación Ver Bien para Aprender Mejor, Fundación Vizcarra, Inclúyeme, Instituto José David, Juntos Forjando un Mundo Mejor, KADIMA, Lazos, Memoria y Tolerancia, Nacional Monte de Piedad, Pro Ayuda a la Mujer Origen, ProEmpleo Productivo, PRO-NATURA, Recupera Centros de Reciclaje, UNICEF, UNIRED.

GOBIERNO

CONAVI, SEDATU Delegación Jalisco, SEDATU Delegación Estado de México, Delegación Iztacalco, DIF del Estado de México, DIF Huixquilucan, DIF Guadalajara, FONHAPO, Gobiernos de los Estados de Baja California Norte, Baja California Sur, Chiapas, Chihuahua, Coahuila, Colima, Ciudad de México, Estado de México, Guanajuato, Guerrero, Hidalgo, Jalisco, Michoacán, Morelos, Puebla, Quintana Roo, Sonora, Tabasco, Tamaulipas, Yucatán, Municipios de Acapulco, Cozumel, Ecatepec, El Marqués, Guadalajara, Huehuetoca, Naucalpan, Pachuca, Tlajomulco de Zúñiga, Zapopan, Oficina de la Esposa del C. Presidente de la República, Secretaría de Educación Pública y sus Delegaciones Estatales, Secretaría de Salud del Gobierno Federal, Secretaría de Salud del Gobierno de la Ciudad de México, Sistema Nacional para el Desarrollo Integral de la Familia (DIF Nacional), Secretaría de Gobernación, Subsecretaría de Prevención y Participación Ciudadana de SEGOB, PEMEX.

GOBIERNO CORPORATIVO



Para Consorcio ARA, contar con prácticas corporativas sólidas, que favorezcan la transparencia, la ética empresarial y la sustentabilidad, es una parte importante de su estrategia de negocios y visión de largo plazo.

- G4-34 El Consejo de Administración de Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. lleva a cabo cuatro sesiones por año, en línea con lo que dicta la Ley del Mercado de Valores (LMV) y los estatutos de la Compañía. La asistencia a las sesiones del Consejo fue de 88% en 2017.
- G4-38 El Consejo se compone por trece miembros hombres y tres mujeres que son suplentes. Del total de los consejeros, ocho son independientes de acuerdo al Código de Mejores Prácticas Corporativas, equivalente a 69%, cifra muy por encima del 25% requerido por la LMV. La antigüedad de los miembros se detalla a continuación:

	Antigüedad en años al 31-Dic-17	
Germán Ahumada Russek	29	Presidente
Luis Felipe Ahumada Russek	29	Vicepresidente
Germán Ahumada Alduncin	14	Vicepresidente
Pedro Alonso Angulo	14	Consejero
Luis Ramón Carazo Preciado	14	Consejero
Roberto Danel Díaz	14	Consejero
Salvi Rafael Folch Viadero	8 meses	Consejero
Félix Gavito Marco	22	Consejero
Francisco Javier Lomelín Anaya	10	Consejero
Miguel Guillermo Lozano Pardinás	8 meses	Consejero
Andrés Massieu Berlanga	19	Consejero
Ricardo Paullada Nevárez	4	Consejero
Raúl Robledo Tovi	4	Consejero



Citara, Estado de México. Segmento: Tipo Medio.



Dream Lagoons Veracruz, Veracruz. Segmento: Residencial.

- G4-39 El Presidente del Consejo de Administración funge también como Director General de la División Inmobiliaria de la Empresa.
- G4-40, G4-41, G4-51 Para seleccionar a los miembros independientes del Consejo se toman en cuenta factores tales como experiencia profesional, capacidad, prestigio y la ausencia de cualquier tipo de conflicto de interés en el desempeño de sus funciones en la Empresa. La Asamblea de Accionistas designa y ratifica a los consejeros, quienes son expertos en finanzas, impuestos, gobierno corporativo, administración de riesgos y otros temas estratégicos para Consorcio ARA.
- G4-45, G4-51 El Consejo de Administración analiza los riesgos a los que está expuesta la Compañía, administra su impacto y evalúa las oportunidades económicas, información que da a conocer en el Reporte Anual que se Presenta de Acuerdo con las Disposiciones de Carácter General, aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores.
- G4-34, G4-42 G4-47 El Consejo se apoya en los comités de Auditoría y Prácticas Societarias, integrados por miembros independientes y presididos respectivamente por Félix Gavito Marco y Roberto Danel Díaz, ambos consejeros independientes.
- El **Comité de Auditoría** evalúa el desempeño de los auditores externos; supervisa el sistema de control interno; informa las funciones de auditoría interna; discute los estados financieros con los responsables de elaborarlos, y recomienda al Consejo su aprobación si está de acuerdo; comunica a éste las irregularidades de las que tenga conocimiento, de ser el caso; recibe y analiza las observaciones de los accionistas, consejeros y directivos relevantes; y otras facultades previstas por la LMV.
- G4-51, G4-46, G4-52 El **Comité de Prácticas Societarias** opina sobre las políticas y lineamientos de operaciones con partes relacionadas; evalúa y propone la compensación del Director General y otros altos funcionarios; revisa las políticas y prácticas financieras, la visión estratégica de la Empresa y la administración de riesgos.
- G4-35, G4-36 El equipo directivo de Consorcio ARA se reúne con ambos Comités para examinar los temas relevantes para la Empresa, en al menos una ocasión por trimestre.
- G4-15 Consorcio ARA se adhiere y pone en práctica el Código de Mejores Prácticas Corporativas del Consejo Coordinador Empresarial desde 2003, y reporta su cumplimiento a la BMV de forma anual a través del Cuestionario de Mejores Prácticas Corporativas.
- G4-SO8 En 2017 Consorcio ARA no se hizo acreedora a sanciones ni multas significativas por incumplir leyes y regulaciones vigentes.
- Código de Conducta y Ética**
- G4-56, G4-SO4 Los valores de Consorcio ARA son Honestidad, Compromiso, Responsabilidad y Calidad. Nuestra cultura corporativa promueve la diaria aplicación y vivencia de dichos valores, mismos que se reflejan en el Código de Conducta y Ética, que a su vez establece las normas de integridad y transparencia que deben seguir tanto Consorcio ARA como sus grupos de interés: consejeros, accionistas, directivos, colaboradores, proveedores y clientes. El Código de Conducta y Ética está disponible en la página <http://www.consorcioara.com.mx>

G4-34, G4-37, G4-57,
G4-58, G4-LA16

La Empresa pone a disposición de sus grupos de interés el Sistema de Asesoría y Denuncias ARA, que cuenta con la Línea Confidencial ARA para que se reporte cualquier violación al Código de Conducta y Ética:

- Área metropolitana: 5251 7489
- Interior de la República: 01800 823 07 22
- Correo electrónico lineaconfidencial@ara.com.mx

En los últimos tres años el número de denuncias recibidas y atendidas fueron:

Año	Número de Denuncias
2017	78
2016	51
2015	30

G4-49, G4-50

De las 78 denuncias que se recibieron durante 2017 aquellas que procedieron tuvieron una resolución que consistió desde llamadas de atención hasta la separación definitiva de la Empresa en caso de corrupción.

G4-EN34, G4-LA16, G4-HR3,
G4-HR12, G4-SO5, G4-SO11

Como en años anteriores, en 2017 no se registraron denuncias sobre temas ambientales, de discriminación, violaciones a los derechos humanos ni reclamaciones sobre impactos sociales.



Las Misiones II, Estado de México. Segmento: Residencial.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Los miembros del Consejo de Administración 2018, así como los presidentes de los comités auxiliares, serán designados o ratificados en la Asamblea General Ordinaria del 24 de abril de 2018.

Comité	NOMBRE	CARGO	SUPLENTE
	Germán Ahumada Russek ▲■	Presidente	Alicia Enriquez Pimentel ▲
	Luis Felipe Ahumada Russek ▲■	Vicepresidente	Guillermo Alberto Riveroll López ▲
	Germán Ahumada Alduncin ▲■	Vicepresidente	J. Sacramento Soto Solís ▲
P	Pedro Alonso Angulo ●	Consejero	María Cristina Hernández Trejo ●
P	Luis Ramón Carazo Preciado ●	Consejero	Eugenio Riveroll Picazo ●
A y P	Roberto Danel Díaz ●	Consejero	Sylvia Meljem Enríquez de Rivera ●
	Salvi Rafael Folch Viadero ●	Consejero	Patricio Bustamante Martínez ●
A	Félix Gavito Marco ●	Consejero	Lorenzo Lucas Sánchez ●
	Francisco Javier Lomelín Anaya ●	Consejero	Carlos Hernández Magallanes ●
	Miguel Guillermo Lozano Pardinas ▲	Consejero	Alicia Enriquez Pimentel ▲
A y P	Andrés Massieu Berlanga ●	Consejero	Alejandro C. Álvarez Certucha ●
A y P	Ricardo Paullada Nevárez ●	Consejero	Andrés García Gutiérrez ▲
P	Raúl Robledo Tovi ●	Consejero	José Roberto Flores Athié ●
	Ricardo Maldonado Yáñez	Secretario	
	Lorenza K. Langerica O'Hea	Prosecretario	

A: Auditoría
P: Prácticas Societarias

● Consejeros Independientes
▲ Consejeros Relacionados
■ Consejeros Patrimoniales



EQUIPO DIRECTIVO

Germán Ahumada Russek | DIRECTOR GENERAL DIVISIÓN INMOBILIARIA
Luis Felipe Ahumada Russek | DIRECTOR GENERAL DIVISIÓN DE CENTROS COMERCIALES

Miguel Lozano Pardinás | DIRECTOR GENERAL ADJUNTO

División Inmobiliaria Directores corporativos

Gabriel Altamirano Hernández | DIRECTOR DE RELACIONES GUBERNAMENTALES Y FUNDACIÓN ARA
Silvia Rosa Chew Bolaños | DIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN
Alicia Enriquez Pimentel | DIRECTORA DE FINANZAS Y RELACIÓN CON INVERSIONISTAS
Luis Alfonso Gómez Fernández | DIRECTOR DE INTELIGENCIA Y NORMATIVIDAD COMERCIAL
Martín Guevara Hernández | DIRECTOR DE DESARROLLO DEL NEGOCIO
Carlos López Pérez | DIRECTOR DE AUDITORÍA, CONTRALORÍA Y RIESGOS
Carlos Noé Ríos Cabello | DIRECTOR TÉCNICO Y LEGALIZACIÓN
Rodolfo Trujillo Mondragón | DIRECTOR JURÍDICO

Directores Divisionales Comerciales

Carlos Ávila Viveros | METROPOLITANA
Estado de México

Carlos Falcón Pimienta | ORIENTE | BAJÍO
Puebla, Veracruz, Querétaro, Guanajuato

Ricardo Martínez Hernández | CENTRO | SUR
Guerrero, Morelos, Quintana Roo

Eduardo Ordaz de la Fuente | RIALTA | NORTE |
OCCIDENTE | CDMX
*Baja California, Ciudad de México, Estado de México, Jalisco,
Morelos, Nayarit, Nuevo León, Sinaloa, Sonora, Tamaulipas*

Elesban Alejandro Torres López | METROPOLITANA NORTE
Estado de México, Hidalgo

Directores de Construcción

Ernesto Flores Taboada
Estado de México, Hidalgo

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

Javier Garduño Santacruz
*Ciudad de México, Estado de México, Morelos
-Residencial-, Jalisco, Nayarit, Baja California, Nuevo León,
Sonora, Sinaloa, Tamaulipas*

ACERCA DE ESTE INFORME

G4-28, G4-29, G4-30, G4-32

El presente constituye nuestro sexto informe anual de sustentabilidad. Abarca el ejercicio de 2017, y fue elaborado bajo los lineamientos G4 del Global Reporting Initiative (GRI), modalidad esencial, por quinta vez consecutiva. Mayor información sobre Consorcio ARA, su desempeño operativo y financiero, e informes anteriores en versiones electrónicas, podrán encontrarse en nuestra página web: www.consortioara.com.mx

- G4-17, G4-20 Este reporte abarca todas las operaciones de Consorcio ARA, incluyendo las subsidiarias que controla o sobre las que ejerce influencia relevante. En el presente documento comunicamos de forma abierta, objetiva y transparente los principales avances, desafíos y oportunidades que enfrenta nuestra Empresa en los temas de sustentabilidad que le son prioritarios.
- Los temas materiales de este reporte fueron definidos mediante un análisis de los asuntos más importantes de sustentabilidad que afrontan el sector y la Compañía.
- G4-18, G4-19 El área encargada de revisar y aprobar el informe anual y de sustentabilidad es la Dirección de Relación con Inversionistas.
- G4-48 La información que se presenta en materia de sustentabilidad no ha sido reformulada; su cobertura y alcance es comparable con los de reportes anteriores.
- G4-22, G4-23 El informe de sustentabilidad no fue auditado por un tercero independiente. Cualquier comentario relacionado con los temas que se reportan, favor de dirigirlo a aenriquez@ara.com.mx.
- G4-31, G4-33 Consorcio ARA no tiene disponible información sobre los indicadores que no se comunican en este reporte.

ÍNDICE GRI

G4-32

CONTENIDOS BÁSICOS GENERALES	
Indicador	Página
Estrategia y Análisis	
G4-1	10
G4-2	10
Perfil de la Organización	
G4-3	53
G4-4	20
G4-5	8
G4-6	8
G4-7	53
G4-8	8
G4-9	5, 37
G4-10	37
G4-11	37
G4-12	30
G4-15	41
G4-16	41
Aspectos Materiales y de Cobertura	
G4-17	50
G4-18	50
G4-19	50
G4-20	50
G4-22	50
G4-23	50
Participación de los Grupos de Interés	
G4-24	32
G4-25	32
G4-26	32
Perfil de la Memoria	
G4-28	50
G4-29	50
G4-30	50
G4-31	50
G4-32	50, 51
G4-33	50
Gobierno	
G4-34	44, 46
G4-35	46
G4-36	46

CONTENIDOS BÁSICOS GENERALES	
Indicador	Página
G4-37	47
G4-38	44
G4-39	46
G4-40	46
G4-41	46
G4-42	46
G4-45	46
G4-46	46
G4-47	46
G4-48	50
G4-49	47
G4-50	47
G4-51	46
G4-52	46
Ética e Integridad	
G4-56	46
G4-57	47
G4-58	47
Desempeño Económico	
G4-EC1	33
G4-EC2	33
G4-EC3	37
G4-EC4	33
G4-EC5	37
G4-EC6	33
G4-EC7	33
G4-EC9	33
Medio Ambiente	
G4-EN1	35
G4-EN2	35
G4-EN6	33
G4-EN7	33
G4-EN9	35
G4-EN10	35
G4-EN11	35
G4-EN13	35
G4-EN19	33
G4-EN22	35

CONTENIDOS BÁSICOS GENERALES	
Indicador	Página
G4-EN23	35
G4-EN24	35
G4-EN25	35
G4-EN27	33
G4-EN29	35
G4-EN30	35
G4-EN31	35
G4-EN34	47
Prácticas Laborales y Trabajo Digno	
G4-LA1	37
G4-LA2	37
G4-LA3	37
G4-LA4	37
G4-LA5	39
G4-LA6	40
G4-LA9	38
G4-LA10	38
G4-LA11	38
G4-LA12	38
G4-LA13	38
G4-LA14	35
G4-LA16	47
Derechos Humanos	
G4-HR3	40, 47
G4-HR4	35, 37
G4-HR5	40
G4-HR6	40
G4-HR8	40
G4-HR10	35
G4-HR12	40, 47
Sociedad	
G4-SO1	41
G4-SO4	46
G4-SO5	47
G4-SO6	33
G4-SO7	33
G4-SO8	33, 46



Dream Lagoons Cancún, Quintana Roo. Segmento: Residencial.

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

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

G4-3

por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016,
e Informe de los auditores independientes del 21 de marzo de 2017

CONTENIDO

- 54 *Informe de los auditores independientes*
- 60 *Estados consolidados de posición financiera*
- 62 *Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales*
- 63 *Estados consolidados de cambios en el capital contable*
- 64 *Estados consolidados de flujos de efectivo*
- 65 *Notas a los estados financieros consolidados*

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ACCIONISTAS DE CONSORCIO ARA, S. A. B. DE C. V.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Consorcio ARA, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias ("la Entidad" o "ARA"), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los estados consolidados de utilidad integral y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, y las notas a los financieros consolidados, que incluyen un resumen de las principales políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF").

Fundamento de la opinión

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

Cuestiones clave de auditoría

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

Valuación de inventarios inmobiliarios

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

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

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

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

1. Realizamos entrevistas con la administración para comprender los controles clave del ciclo de inventario y costo de ventas y los procedimientos de actualización y revisión de la información proforma por desarrollo, validamos lo adecuado del margen de utilidad actual y presupuestada de los desarrollos inmobiliarios seleccionados.
2. Realizamos visitas de manera selectiva a los desarrollos inmobiliarios seleccionados con el objeto de verificar que los presupuestos por desarrollo se encuentren actualizados y no existan costos por aditivas no considerados en el presupuesto o trabajos o cambios en el mismo no considerados en los presupuestos por desarrollo.

3. Determinamos una muestra de ciertos costos incurridos en la construcción en proceso, revisando que las compras o adiciones de los mismos estuvieran consideradas en el presupuesto original y fueran alojadas en el proyecto respectivo y a la etapa del mismo o fase del inventario inmobiliario, así como verificar que se hubieran seguido los procedimientos de validación y autorización de las compras respectivas y el cumplimiento con la definición de costos capitalizables al inventario inmobiliario, adicionalmente revisamos la proporción de los gastos y costos reconocidos como costo de ventas del año con respecto a las viviendas vendidas.
4. Revisamos una muestra de los presupuestos de los proyectos o desarrollos en proceso y 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. Probamos el margen reconocido durante el ejercicio de las viviendas vendidas con el margen proyectado de la vida del proyecto análisis del negocio.
6. Evaluamos los juicios clave utilizados en el modelo usado por la administración de la Entidad, con respecto a los precios de venta y costos estimados por completar, que soportan el valor en libros de los inventarios inmobiliarios. Hemos comparado dicha información contra presupuestos de precios de venta costos e información histórica de ventas para comprobar su razonabilidad.

Reconocimiento de ingresos por ventas inmobiliarias en el período correcto.

Identificamos que existe un riesgo de reconocimiento de ingresos en el período correcto por ventas inmobiliarias. Los ingresos por ventas inmobiliarias deben reconocerse en el período que la Entidad transfiere a sus clientes los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los inventarios inmobiliarios, lo cual normalmente ocurre al momento de la escrituración. Puede también existir el riesgo de que las ventas estén deliberadamente sobrevaluadas por la administración debido a la presión de ésta por alcanzar los resultados presupuestados. La administración de la Entidad considera las ventas como factor clave para medir el desempeño, lo cual podría crear un incentivo para el reconocimiento de ventas antes de que los riesgos y beneficios de las mismas hayan sido transferidos.

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

1. Probamos el diseño, implementación y eficacia operativa de los controles de la Entidad en relación con el reconocimiento de los ingresos por ventas inmobiliarias.
2. Seleccionamos una muestra de ventas inmobiliarias durante el ejercicio y realizamos lo siguiente:
 - i) inspeccionamos la revisión documental de los ingresos por venta de viviendas soportadas con las escrituras respectivas para corroborar la integridad de las escrituraciones de vivienda celebradas con los clientes ii) obtuvimos confirmaciones con algunos de los Notarios con los que trabaja la entidad para confirmar que los ingresos reconocidos por venta de viviendas contaran con las escrituraciones respectivas emitidas por estos. iii) durante las visitas a los proyectos seleccionados verificamos mediante una muestra aleatoria que las viviendas escrituradas se encontraran construidas y/o entregadas al cliente iv) también verificamos las transacciones de venta efectuadas antes y después del cierre del ejercicio para asegurarnos de que los ingresos fueran reconocidos en el período adecuado, v) determinamos una muestra de viviendas terminadas que se encontraban físicamente disponibles y comprobamos que la Entidad no las haya reconocido como vendidas.
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.

Impuestos a la utilidad diferidos

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

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

1. Probamos la razonabilidad de los supuestos utilizados por la administración para determinar la recuperabilidad de las pérdidas fiscales por recuperar. El resultado de las pruebas de auditoría fue satisfactorio.

La política contable de la Entidad para el registro de los impuestos diferidos, así como el detalle de su revelación, se incluyen en las Notas 3 y 17, respectivamente, a los estados financieros consolidados adjuntos.

Cumplimiento con Leyes y Regulaciones

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



C. P. C. José Gabriel Beristáin Salmerón
Ciudad de México, México

21 de marzo de 2018

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE POSICIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(En miles de pesos)

	Notas	2017	2016
Activos			
<i>Activo circulante</i>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 2,235,559	\$ 1,734,268
Clientes – Neto	7	780,715	513,232
Cuentas por cobrar a negocios conjuntos		28,601	28,940
Inventarios inmobiliarios y terrenos para desarrollo	8	10,806,778	11,181,396
Otros activos	10	538,083	335,965
Total de activo circulante		14,389,736	13,793,801
<i>Activo a largo plazo</i>			
Acciones de club de golf		180,607	180,013
Propiedades de inversión	9	761,004	642,803
Efectivo restringido	6	50,000	52,369
Terrenos para desarrollo a largo plazo	8	2,891,366	2,951,547
Negocios conjuntos	11	154,584	152,621
Beneficios a los empleados	19	-	1,303
Inmuebles, maquinaria y equipo – Neto	12	206,237	221,460
Impuestos a la utilidad diferidos	17	107,725	95,089
Instrumentos financieros derivados	20	1,578	2,232
Otros activos		67,053	73,953
Total de activo a largo plazo		4,420,154	4,373,390
Total de activo		\$ 18,809,890	\$ 18,167,191

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

	Notas	2017	2016
Pasivos y capital contable			
<i>Pasivo circulante</i>			
Porción circulante de la deuda a largo plazo	14	\$ 680,840	\$ 642,790
Porción circulante de las obligaciones por contratos de arrendamiento financiero	18	22,099	21,487
Proveedores		615,241	773,487
Impuestos y otros pasivos	16	606,049	565,054
Anticipos de clientes		189,333	211,439
Total de pasivo circulante		2,113,562	2,214,257
<i>Pasivo a largo plazo</i>			
Deuda a largo plazo	14	278,225	1,947,691
Obligaciones por contratos de arrendamiento financiero	18	7,043	21,860
Certificados Bursátiles	15	1,327,233	-
Beneficios a empleados	19	8,051	-
Otros pasivos a largo plazo		39,649	70,491
Impuestos a la utilidad diferidos	17	2,385,291	2,050,077
Total de pasivo a largo plazo		4,045,492	4,090,119
Total de pasivo		6,159,054	6,304,376
<i>Capital contable</i>			
Capital social	21	644,834	645,534
Prima en suscripción de acciones		351,556	351,556
Reserva para la adquisición de acciones propias		23,919	36,211
Utilidades retenidas	21	11,586,478	10,787,194
Participación controladora		12,606,787	11,820,495
Participación no controladora		44,049	42,320
Total de capital contable		12,650,836	11,862,815
Total pasivo y capital contable		\$ 18,809,890	\$ 18,167,191

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

	Notas	2017	2016
Ingresos	22	\$ 8,347,739	\$ 7,632,479
Costo de ventas	22	6,072,845	5,565,829
Utilidad bruta		2,274,894	2,066,650
Gastos generales:	23		
Gastos de venta		857,313	769,072
Gastos de administración		387,636	376,900
Gastos de operación		12,899	18,393
Otros ingresos- neto		(11,168)	(1,699)
Utilidad de operación		1,028,214	903,984
(Ingresos) gastos financieros:			
Gastos por intereses		55,585	33,153
Ingresos por intereses		(109,482)	(51,195)
Pérdida (utilidad) por instrumentos financieros derivados		1,675	(2,875)
Pérdida (utilidad) cambiaria - neta		5,499	(11,435)
		(46,723)	(32,352)
Participación en las utilidades de negocios conjuntos		78,671	74,136
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		1,153,608	1,010,472
Impuestos a la utilidad		235,267	274,865
Utilidad consolidada del año		918,341	735,607
Otros resultados integrales			
Partidas que se reclasificarán a resultados en el futuro			
Beneficio a los empleados		(5,448)	5,778
Resultado integral del año		\$ 912,893	\$ 741,385
Utilidad neta consolidada de año atribuible a:			
Participación controladora		\$ 915,732	\$ 732,995
Participación no controladora		2,609	2,612
Resultado integral consolidado atribuible a:		\$ 918,341	\$ 735,607
Participación controladora		\$ 910,284	\$ 738,773
Participación no controladora		2,609	2,612
		\$ 912,893	\$ 741,385
Utilidad básica por acción		\$ 0.70	\$ 0.56
Promedio ponderado de acciones en circulación		\$ 1,307,731,365	\$ 1,310,998,999

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(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
<i>Saldos al 1 de enero de 2016</i>	\$ 646,339	\$ 349,214	\$ 52,951	\$ 10,148,221	\$ 11,196,725	\$ 40,326	\$ 11,237,051
Dividendos decretados	-	-	-	(99,800)	(99,800)	-	(99,800)
Recompra de acciones propias – Neto (Nota 21)	(805)	2,342	(16,740)	-	(15,203)	-	(15,203)
Disminución de la participación no controladora	-	-	-	-	-	(618)	(618)
Resultado integral	-	-	-	738,773	738,773	2,612	741,385
<i>Saldos al 31 de diciembre de 2016</i>	645,534	351,556	36,211	10,787,194	11,820,495	42,320	11,862,815
Dividendos decretados	-	-	-	(111,000)	(111,000)	-	(111,000)
Recompra de acciones propias – Neto (Nota 21)	(700)	-	(12,292)	-	(12,292)	-	(12,292)
Disminución de la participación no controladora	-	-	-	-	-	(880)	(880)
Resultado integral	-	-	-	910,284	910,284	2,609	912,893
<i>Saldos al 31 de diciembre de 2017</i>	<u>\$ 644,834</u>	<u>\$ 351,556</u>	<u>\$ 23,919</u>	<u>\$ 11,586,478</u>	<u>\$ 12,606,787</u>	<u>\$ 44,049</u>	<u>\$ 12,650,836</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(En miles de pesos)

	2017	2016
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 1,153,608	\$ 1,010,472
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	54,754	69,202
Instrumentos financieros derivados	1,674	(2,875)
Participación en las utilidades de negocios conjuntos	(78,671)	(74,136)
Intereses a cargo	55,585	33,153
	1,186,950	1,035,816
Cambios en capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Clientes – Neto	(267,483)	(49,462)
Cuentas por cobrar a negocios conjuntos	339	(10,347)
Inventarios y terrenos para desarrollo a largo plazo	633,894	(552,152)
Otros activos	(167,495)	273,556
Acciones de club de golf disponibles para venta	(594)	8,318
Aumento (disminución) en:		
Proveedores	(158,247)	258,615
Impuestos y otros pasivos	118,418	(229,142)
Anticipos de clientes	(22,106)	23,200
Impuestos a la utilidad pagados	(26,576)	(167,990)
Beneficios a los empleados	3,907	(2,726)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	1,301,007	587,686
Actividades de inversión:		
Propiedades de inversión	(130,473)	(141,771)
Inversión en maquinaria y equipo	(28,634)	(50,391)
Inversión en acciones de negocios conjuntos	(10,134)	8,872
Flujo de efectivo neto por adquisición de subsidiarias	-	(133,860)
Dividendos cobrados y reembolso de capital de negocios conjuntos	56,000	60,281
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(113,241)	(256,869)
Actividades de financiamiento:		
Préstamos bancarios obtenidos	650,344	1,101,663
Pago de préstamos bancarios	(2,281,760)	(826,337)
Emisión de certificados bursátiles	1,327,233	-
Intereses pagados	(246,465)	(177,286)
Dividendos pagados	(111,000)	(99,800)
Recompra de acciones propias - Neto	(12,992)	(15,203)
Amortización de otros financiamientos	(14,204)	5,725
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	(688,844)	(11,238)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	498,922	319,579
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	1,786,637	1,467,058
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 2,285,559	\$ 1,786,637

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(En miles de pesos, excepto utilidad por acción)

1 ACTIVIDADES

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

La Entidad tiene una duración de 99 años a partir de 1977 y el domicilio principal de sus negocios es Arcos Bosques Marco II, Paseo de Tamarindos No. 90, Torre I, Piso 25, Bosques de las Lomas, C.P. 05120, Ciudad de México.

Evento relevante

Como se menciona en la Nota 15, con fecha del 13 de diciembre de 2017 la Entidad realizó una emisión pública de certificados bursátiles. Los fondos obtenidos fueron destinados para la liquidación anticipada de una parte del crédito sindicado, descrito en la Nota 14.

2 ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERAS NUEVAS Y REVISADAS

a. **Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRSs” o “IAS” por sus siglas en inglés) que son obligatorias para el año en curso**

En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”) las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2017.

Modificaciones a IAS 7: Iniciativa de Revelaciones

La Entidad ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que una entidad proporcione revelaciones que permitan a los usuarios de los estados financieros, evaluar los cambios en los pasivos derivados de actividades de financiamiento, incluyendo cambios en efectivo y cambios que no requieren efectivo

Los pasivos de la Entidad derivados de actividades de financiamiento consisten en préstamos (Nota 14 y 15) y otros pasivos financieros (Nota 18). La conciliación entre los saldos al inicio y al final del período se presenta en la Nota 14. De acuerdo con las reglas de transición de estas modificaciones, la Entidad no ha revelado información comparativa del periodo anterior. Además de las revelaciones adicionales en la Nota 14, la aplicación de estas modificaciones, no ha causado impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad.

Modificaciones a IAS 12 Reconocimiento del activo por impuestos diferidos derivado de pérdidas no realizadas

La Entidad ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones aclaran cómo una entidad deberá evaluar si tendrá suficientes utilidades gravables futuras contra las cuales puede aplicar una diferencia temporal deducible.

La aplicación de estas modificaciones no ha causado impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad ya que ésta evalúa la suficiencia de futuras utilidades gravables de manera consistente con estas modificaciones.

Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2014-2016

La Entidad ha aplicado las modificaciones a la IFRS 12 incluidas en las Mejoras Anuales a las IFRS del Ciclo 2014-2016 por primera vez en el año en curso. La adopción del resto de las modificaciones aún no entra en vigor y no han sido adoptadas anticipadamente por la Entidad.

La IFRS 12 establece que una entidad no necesita proporcionar información financiera resumida de su inversión en subsidiarias, asociadas o negocios conjuntos que estén clasificadas (o incluidas en un grupo de disposición que esté clasificado) como mantenidas para su venta. Las modificaciones aclaran que ésta es la única excepción a los requerimientos de revelación de la IFRS 12 para dichas inversiones.

La aplicación de estas modificaciones no ha causado efecto alguno sobre los estados financieros consolidados de la Entidad, ya que ninguna de las participaciones que posee en dichas inversiones está clasificada, o incluida en un grupo de disposición que se clasifica, como mantenidas para su venta.

b. *IFRS nuevas y revisadas emitidas no vigentes a la fecha*

La Entidad no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigor:

IFRS 9	Instrumentos financieros y las aclaraciones correspondientes ¹
IFRS 15	Ingresos de contratos con clientes (y las aclaraciones correspondientes) ¹
IFRS 16	Arrendamientos ²
Modificaciones a la IAS 40	Transferencias de propiedades de inversión ¹
Modificaciones a las IFRSs	Mejoras anuales a las IFRSs Ciclo 2014-2016 ^{1y2}
Modificaciones a las IFRSs	Mejoras anuales a las IFRSs Ciclo 2015-2017 ²
IFRIC 22	Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones pagadas por anticipado ¹
IFRIC 23	Incertidumbre sobre tratamientos en el impuesto a la utilidad ²

¹ En vigor para los períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2018, se permite su aplicación anticipada.

² En vigor para los períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2019, se permite su aplicación anticipada.

IFRS 9 Instrumentos Financieros

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010 para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y en noviembre de 2013 para incluir nuevos requerimientos generales para la contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la IFRS 9 fueron emitidas en julio de 2014 principalmente para incluir

a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y valuación al introducir la categoría de valuación de 'valor razonable a través de otros resultados integrales' ("FVTOCI", por sus siglas en inglés) para algunos instrumentos simples de deuda.

Los principales requerimientos de la IFRS 9 que le aplican a la Entidad se describen a continuación:

- Todos los activos financieros registrados que están dentro del alcance de la IFRS 9 deben ser valuados posteriormente al costo amortizado o al valor razonable. Mediante el cobro de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales que establecen fechas específicas de flujos de efectivo para pagos únicamente de capital e intereses del saldo de capital, son generalmente valuados a FVTOCI. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se valúan a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las entidades pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación, ni es una contraprestación contingente registrada por un comprador en una combinación de negocios) en otros resultados integrales, con ingresos por dividendos generalmente registrados en resultados.
- En cuanto a la valuación de los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos del cambio en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente a resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39 *Instrumentos financieros; Reconocimiento y Medición*, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados.
- En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 requiere que se utilice el modelo de pérdidas crediticias esperadas, en lugar del modelo de pérdidas crediticias incurridas existente en la IAS 39. El modelo de pérdidas crediticias incurridas esperadas requiere que la entidad reconozca las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en dichas pérdidas crediticias esperadas en cada período de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.
- Los nuevos requerimientos de contabilidad de coberturas mantienen los tres mecanismos de contabilidad de coberturas disponibles actualmente en la IAS 39. Conforme a la IFRS 9, se ha introducido una mayor flexibilidad para los tipos de transacciones elegibles para contabilidad de coberturas y específicamente se amplían los tipos de instrumentos que califican como instrumento de cobertura y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de coberturas. Adicionalmente, las pruebas de efectividad han sido revisadas y remplazadas con el concepto de 'relación económica'. Ya no será requerida la evaluación retrospectiva de la efectividad. Se han incorporado requerimientos de revelaciones mejoradas acerca de las actividades de administración de riesgos de la Entidad.

A la fecha del cierre, la Administración de la Entidad llevó a cabo un ejercicio para dimensionar los impactos de la implementación prospectiva de la IFRS 9 que entrará en vigor a partir del 1 de enero del 2018.

Los instrumentos financieros, los procesos internos para su gestión y tratamiento contable han sido evaluados en relación a los tres capítulos de la norma:

1. Clasificación y medición de activos y pasivos financieros
2. Deterioro de instrumentos financieros
3. Contabilidad de coberturas

En virtud del análisis, los activos financieros de la Entidad dentro del alcance comprenden las inversiones en valores, cuentas por cobrar, e instrumentos financieros derivados designados de cobertura. Los hallazgos del análisis se detallan a continuación:

- i. No se anticipan efectos importantes en los cambios de clasificación y medición de instrumentos financieros. Los activos financieros de la Entidad se administran bajo un modelo de negocio cuyo objetivo es recuperar flujos de efectivo contractuales sobre un saldo insoluto o principal en fechas previamente acordadas.
- ii. Se anticipa un cambio en el proceso interno para la gestión de incobrables; lo anterior, a consecuencia del nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas que impone una provisión ante el reconocimiento inicial de la cuenta por cobrar. No obstante, la Entidad anticipa que esto no represente un efecto negativo para la operación de sus actividades de negocio ni la manera en la que pacta operaciones con proveedores y clientes. La Entidad se encuentra en proceso de determinar los impactos, sin embargo, con base en el análisis preliminar se prevé una disminución en el monto de las reservas de la cartera con reserva de dominio bajo el nuevo modelo de reservas.
- iii. La Entidad no aplica contabilidad de coberturas respecto de los instrumentos financieros y derivados que tiene en posición por lo que no se prevé impacto en contabilidad por este tipo de operaciones.

Considerando lo anterior, no se prevé que los impactos de la norma repercutan de manera negativa en las actividades de negocio, procesos internos, obligaciones contractuales o su situación financiera actual. No obstante, la Entidad continúa en su proceso para identificar y cuantificar las posibles contingencias derivadas de la existencia de obligaciones contractuales de hacer y no hacer con proveedores, acreedores e inversionistas.

IFRS 15 Ingresos de Contratos con Clientes

En mayo de 2014 se emitió la IFRS 15 que establece un solo modelo integral para ser utilizado por las entidades en la contabilización de ingresos provenientes de contratos con clientes. Cuando entre en vigor, la IFRS 15 reemplazará las guías de reconocimiento de ingresos actuales incluidas en las IAS 18 Ingresos, IAS 11 Contratos de construcción, así como sus interpretaciones.

El principio básico de la IFRS 15 es que una entidad debe reconocer los ingresos que representen la transferencia de bienes o servicios prometidos a los clientes por el monto que refleje la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. Específicamente, la norma introduce un enfoque de cinco pasos para reconocer los ingresos:

- Paso 1: Identificar el contrato o contratos con el cliente
- Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción;
- Paso 4: Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato;
- Paso 5: Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga las obligaciones de desempeño.

Conforme a IFRS 15, una entidad reconoce el ingreso cuando se satisface la obligación, es decir, cuando el 'control' de los bienes o los servicios subyacentes de la obligación de desempeño ha sido transferido al cliente. Asimismo, IFRS 15 incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

La Entidad planea adoptar la nueva norma en la fecha de vigencia requerida utilizando el método retrospectivo total. Durante 2017 la Entidad realizó un análisis más detallado al cierre del ejercicio.

En abril de 2016, el IASB emitió aclaraciones a la IFRS 15 en relación a la identificación de las obligaciones de desempeño, consideraciones respecto de "principal" versus "agente", así como guías para el tratamiento de licencias

La Entidad reconoce el ingreso proveniente de las siguientes fuentes principales:

- Ingreso por ventas inmobiliarias
- Ingreso por venta de terrenos comerciales
- Ingreso por arrendamientos de centros comerciales

Al prepararse para adoptar la IFRS 15, la Entidad está considerando lo siguiente:

- i. Las obligaciones de desempeño de los contratos con clientes incluyen diversos compromisos de entregar bienes y servicios, sin embargo la Entidad considera en el contexto de sus contratos el inmueble como el único entregable transferido al cliente, no existen servicios o bienes adicionales que la Entidad ofrezca a sus clientes de manera contractual. En los casos donde la parte alícuota de las amenidades y áreas comunes son definidas y asignadas proporcionalmente al cliente, dichos bienes representarían una obligación de desempeño por separado.
- ii. Momento de reconocimiento de ingresos, para algunos contratos con clientes el momento de reconocimiento ha generado un cambio con respecto al momento en que se reconocía bajo las anteriores normas, esto como resultado del cambio en el enfoque de transferencia de riesgos y beneficios, con un enfoque basado en control. Para asegurar que la transferencia de control hacia el cliente se ha realizado, la Entidad ha adoptado como política que las transacciones deben cumplir con los siguientes criterios: i) el inmueble debe ser habitable (completado al 100%, sin considerar actividades insustanciales), ii) el inmueble esta escriturado a favor del cliente (aun cuando exista una reserva de dominio) y iii) el comprador del inmueble ha aceptado el activo.
- iii. Componente de financiamiento significativo la Entidad como parte de sus transacciones de compraventa de nivel medio y residencial en donde otorga directamente un financiamiento de hasta 36 meses; previo al cobro de un monto de más del 80% del valor por lo que con base a lo descrito en la IFRS 15, la Entidad identificó que existe un componente de financiamiento implícito que tendrá que ajustar al monto de la contraprestación para ver reflejado este ingreso por intereses en los contratos en los que se identifique este componente.

Los ingresos por contratos de arrendamiento cuentan con un componente de ingreso por mantenimiento y publicidad que se encuentra dentro del alcance de IFRS 15, sin embargo, no existen efectos respecto de la contabilización que impliquen algún cambio.

IFRS 16 Arrendamientos

IFRS 16 introduce un modelo integral para la identificación de los contratos de arrendamiento y su tratamiento contable tanto para el arrendatario y el arrendador.

La IFRS 16 *Arrendamientos* fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la IAS 17 *Arrendamientos* actual, así como las interpretaciones relacionadas cuando ésta entre en vigor.

La IFRS 16 distingue entre los arrendamientos y los contratos de servicios, sobre la base de si un activo identificado es controlado por un cliente. Las distinciones entre los arrendamientos operativos (fuera del estado de situación financiera) y los arrendamientos financieros (en el estado de situación financiera) se eliminan para la contabilidad del arrendatario y se sustituyen por un modelo en el que los arrendatarios deben reconocer un activo por el derecho de uso y un pasivo respectivo (es decir, todos en el estado de situación financiera), excepto los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor.

El activo de derecho de uso se calcula inicialmente al costo y posteriormente se valúa al costo (con ciertas excepciones) menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro y se ajusta por cualquier revaluación del pasivo por arrendamiento. El pasivo por arrendamiento se valúa inicialmente al valor presente de los pagos del arrendamiento que no han sido pagados a esa fecha y posteriormente se ajusta por los intereses y pagos de arrendamiento, así como por el impacto de las modificaciones del arrendamiento, entre otros. Además, la clasificación de los flujos de efectivo también se verá afectada ya que los pagos por arrendamiento operativo según la IAS 17 se presentan como flujos de efectivo operativos; mientras que en el modelo IFRS 16, los pagos de arrendamiento se dividirán en capital y en intereses que se presentarán como flujos de efectivo de financiamiento y operación, respectivamente.

Sin embargo, un arrendatario podría elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos, por ejemplo, equipo de oficina menor o computadoras personales (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

En contraste con la contabilidad del arrendatario, la IFRS 16 mantiene sustancialmente los requisitos de contabilidad del arrendador en la IAS 17 y continúa requiriendo que un arrendador clasifique un arrendamiento como operativo o financiero.

Además, la IFRS 16 requiere revelaciones más extensas.

La IFRS 16 establece distintas opciones para su transición, incluyendo la aplicación retrospectiva o retrospectiva modificada, donde el periodo comparativo no se reestructura.

La Entidad no aplicará anticipadamente la IFRS16. Respecto del diagnóstico que se está llevando a cabo, considera que los impactos potenciales que podrían presentarse en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma incluirán efecto en la generación de información y registro contables derivado del reconocimiento de un activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento de aquellos contratos de arrendamiento operativo.

La Entidad ha decidido adoptar el método retrospectivo para los cambios que resulten de la aplicación de esta norma.

Por la naturaleza de las operaciones de la Entidad, no se esperaría un impacto significativo, debido a que el arrendamiento operativo más importante que se tiene a la fecha, es por renta de edificio de oficinas administrativas que representan un gasto anual de \$25 millones aproximadamente, en 2018 este contrato se va a renegociar por otros tres años.

Modificaciones a la IAS 40 Transferencias de propiedades de inversión

Las modificaciones aclaran que una transferencia a, o de, propiedad de inversión requiere una evaluación de si una propiedad cumple o ha dejado de cumplir la definición de propiedad de inversión, apoyada por evidencia observable de que se ha producido un cambio en el uso. Las enmiendas aclaran que situaciones distintas de las enumeradas en la IAS 40 pueden evidenciar un cambio en el uso y que un cambio en el uso es posible para las propiedades en construcción (es decir, un cambio en el uso no se limita a las propiedades terminadas).

Las modificaciones entran en vigor para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018 con la aplicación anticipada permitida. Las entidades pueden aplicar las modificaciones de forma retrospectiva (si esto es posible sin el uso del análisis retrospectivo) o prospectivamente. Se aplican disposiciones específicas de transición.

La Administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros en caso de que se produzca un cambio en el uso de cualquiera de sus propiedades.

Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2014-2016

Las mejoras anuales incluyen modificaciones a la IFRS 1; IFRS 9 y a la IAS 28 que aún no son obligatorios para la Entidad. El paquete de mejoras también incluye modificaciones a la IFRS 12 para las cuales su aplicación es obligatoria para la Entidad en el año en curso (ver Nota 2a).

Las modificaciones a la IAS 28 son dos, la primera aclara que la opción para una organización de capital de riesgo y otras entidades similares para valorar las inversiones en asociadas y negocios conjuntos a FVTPL está disponible por separado por cada asociada o negocio conjunto y la elección se debe hacer en el registro inicial de la asociada o negocio conjunto. Con respecto a la opción para una entidad que no es una entidad de inversión (EI) para mantener la valuación del valor razonable para sus asociadas y negocios conjuntos que son EI cuando reconocen el método de la participación, las modificaciones hacen una aclaración similar de que esta opción está disponible para cada EI, asociada o EI negocio conjunto. Las modificaciones se aplican retrospectivamente con la aplicación anticipada permitida.

La segunda modificación a la IAS 28 corresponde a la participación en asociadas y negocios conjuntos a largo plazo la cual aclara que una entidad aplica la IFRS 9 a la participación a largo plazo en una asociada o negocio conjunto que forma parte de la inversión neta en la asociada o negocio conjunto pero a la cual el método de participación no se aplica. Las modificaciones se aplican retrospectivamente, se permite su aplicación anticipada.

Las características de prepago con compensación negativa modifican los requisitos existentes en la IFRS 9 con respecto a los derechos de terminación para permitir la medición a costo amortizado (o, dependiendo del modelo de negocio, a valor razonable a través de otros resultados integrales) incluso en el caso de pagos de compensación negativos.

Tanto las enmiendas a la IFRS 1 como a la IAS 28 entran en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. La administración de la Entidad no prevé que la aplicación de las enmiendas en el futuro tendrá algún impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad ya que la Entidad no es una adoptante inicial de las IFRS ni una organización de capital riesgo. Además, la Entidad no tiene ninguna asociada o empresa conjunta que sea una entidad de inversión (EI).

Las modificaciones a la IFRS 9 y la IAS 28 (participación a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos) entran en vigor para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2019. La Entidad está en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán de la adopción de estas modificaciones en sus estados financieros consolidados, aunque dada la naturaleza de sus operaciones, podría no esperar impactos significativos.

IFRIC 22 Transacciones en moneda extranjera y contraprestación pagada por anticipado

La IFRIC 22 se refiere a cómo determinar la "fecha de la transacción" para determinar el tipo de cambio que se utilizará en el reconocimiento inicial de un activo, un gasto o un ingreso cuando la contraprestación por ese concepto haya sido pagada o recibida por anticipado en moneda extranjera, lo que resultó en el reconocimiento de un activo no monetario o de un pasivo no monetario (por ejemplo, un depósito no reembolsable o un ingreso diferido).

La Interpretación especifica que la fecha de transacción es la fecha en la que la entidad reconoce inicialmente el activo no monetario o el pasivo no monetario que surge del pago o recibo de la contraprestación anticipada. Si hay varios pagos o recibos de efectivo por adelantado, la Interpretación requiere que una entidad determine la fecha de transacción para cada pago o recibo de la contraprestación anticipada.

La Interpretación entra en vigor para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 con la aplicación anticipada permitida. Las entidades pueden aplicar la Interpretación de forma retrospectiva o prospectiva. Se aplican disposiciones específicas de transición a la aplicación prospectiva.

La administración de la Entidad estima que la aplicación de las modificaciones no tendrá un impacto en sus estados financieros consolidados. Esto se debe a que la Entidad ya contabiliza transacciones que implican el pago o la recepción de una contraprestación anticipada en una moneda extranjera de una manera que es consistente con las modificaciones.

IFRIC 23 Incertidumbre sobre tratamientos en el impuesto a la utilidad

Esta interpretación trata sobre la determinación de la utilidad (pérdida) fiscal, bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas de impuesto, cuando existe incertidumbre sobre su tratamiento de conformidad con la IAS 12. Específicamente considera:

- Si los tratamientos fiscales se deben considerar de manera colectiva
- Supuestos sobre revisiones de las autoridades fiscales
- La determinación de la utilidad (pérdida) fiscal, bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas de impuesto
- El efecto de cambios en los hechos y circunstancias

La administración de la Entidad considera que la aplicación de las modificaciones no tendrá un impacto significativo en sus estados financieros, ya que al determinar actualmente el registro de los efectos de los impuestos a la utilidad en sus estados financieros hace consideraciones semejantes a las contenidas por la interpretación.

Mejoras anuales a las IFRSs Ciclo 2015-2017

Las mejoras anuales incluyen modificaciones a la IFRS 3 e IFRS 11, a la IFRS 12 y a la IAS 23.

Las modificaciones a la IFRS 3 aclaran que cuando una entidad obtiene control de un negocio que es una operación conjunta, la entidad debe reevaluar cualquier participación previa que tenga en dicho negocio. Las modificaciones a la IFRS 11 aclaran que cuando una entidad adquiere control conjunto de un negocio que es una operación conjunta, la entidad no debe reevaluar cualquier participación previa que tenga en dicho negocio.

Las modificaciones a la IFRS 12 aclaran que los efectos en impuestos a la utilidad por dividendos (o distribuciones de utilidad) deben reconocerse en resultados sin importar cómo surge el impuesto.

Las modificaciones a la IAS 23 aclaran que si un préstamo permanece pendiente de pago con posterioridad a la fecha en la que el activo relacionado está listo para su uso intencional o para su venta, dicho préstamo pasa a formar parte de los fondos que una entidad utiliza al calcular la tasa de interés capitalizable de préstamos genéricos.

La administración de la Entidad no espera que pueda haber impactos como resultado de estas modificaciones.

3 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a. *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

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 activos de largo plazo e instrumentos financieros que fueron reconocidos a su valor razonable al cierre del periodo. Los estados financieros son preparados en pesos, moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos y son presentados en miles, excepto cuando así se indique, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IAS 17, 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.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Todos los saldos, operaciones y flujos de efectivo intercompañía se han eliminado en la consolidación.

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

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

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

e. **Instrumentos financieros**

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

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

f. **Activos financieros**

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados' ('FVTPL', por sus siglas en inglés), inversiones 'conservadas al vencimiento, activos financieros 'disponibles para su venta' ('AFS', por sus siglas en inglés) y 'préstamos y cuentas por cobrar'. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan con base en a la fecha de negociación. Las compras o ventas realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado.

1. Método de la tasa de interés efectiva

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y de asignación del ingreso o costo financiero durante el periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta los ingresos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del instrumento de deuda o, cuando es apropiado, un periodo menor, al valor en libros neto al momento del reconocimiento inicial.

Los ingresos se reconocen con base en el interés efectivo para instrumentos de deuda distintos a aquellos activos financieros clasificados como FVTPL.

2. Activos financieros a FVTPL

Los activos financieros se clasifican como FVTPL los activos son (i) la contraprestación contingente que sería pagada por un adquirente como parte de una combinación de negocios en la cual se aplique IFRS 3, (ii) cuando se conservan para ser negociados o (iii) se designan como FVTPL.

Un activo financiero se clasifica como mantenido con fines de negociación si:

- Se compra principalmente con el objetivo de venderlo en un periodo corto; o
- En su reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad administra conjuntamente, y para la cual existe un patrón real reciente de toma de utilidades a corto plazo; o
- Es un derivado que no está designado y es efectivo como instrumento de cobertura.

Un activo financiero que no sea un activo financiero mantenido con fines de negociación o la contraprestación contingente que sería pagada por un adquirente como parte de una combinación de negocios podría ser designado como un activo financiero a valor razonable con cambios a través de resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Con dicha designación se elimina o reduce significativamente una inconsistencia de valuación o reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El activo financiero forma parte de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, el cual se administra y su desempeño se evalúa sobre una base de valor razonable, de acuerdo con la estrategia documentada de administración de riesgos e inversión de la Entidad, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la misma base;
- Forma parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos y la IAS 39 permita que la totalidad del contrato híbrido sea designado como de valor razonable con cambios a través de resultados.

Los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo en resultados cualquier utilidad o pérdida que surge de su revaluación. La utilidad o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del activo financiero y se incluye en el rubro de 'otros ingresos y gastos' en el estado de resultados y otros resultados integrales. El valor razonable se determina de la forma descrita en la Nota 20.

3. Inversiones conservadas al vencimiento

Inversiones conservadas al vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y fechas fijas de vencimiento que la Entidad tiene la intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las inversiones conservadas hasta su vencimiento se valoran a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo menos cualquier pérdida por deterioro.

4. Activos financieros disponibles para su venta

Los activos financieros disponibles para su venta son instrumentos financieros no derivados que se designan como disponibles para su venta o que no son clasificados como (a) préstamos y cuentas por cobrar, (b) inversiones mantenidas hasta el vencimiento o (c) activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados.

El valor razonable de los activos monetarios disponibles para su venta denominados en moneda extranjera, se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio de cierre al final del periodo que se informa. Las ganancias y pérdidas en cambio de moneda extranjera que se reconocen en los resultados, se determinan con base en el costo amortizado del activo monetario. Otras ganancias y pérdidas en cambio se reconocen en otros resultados integrales.

Inversiones de capital disponibles para su venta que no tengan un precio de mercado cotizado en un mercado activo y cuyo valor razonable no se pueda estimar confiablemente y los instrumentos derivados que estén vinculados con y deban ser liquidados mediante la entrega de tales inversiones en acciones no cotizadas se valúan a su costo menos las pérdidas por deterioro identificadas al final de cada período de reporte.

5. Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo.

Los préstamos y cuentas por cobrar (incluyendo clientes y otras cuentas por cobrar) se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea inmaterial.

6. Deterioro de activos financieros

Los activos financieros distintos a los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al final de cada periodo de reporte. Se considera que los activos financieros están deteriorados, cuando existe evidencia objetiva que, como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos de efectivo futuros de la inversión han sido afectados.

Para los instrumentos de capital cotizados y no cotizados en un mercado activo clasificados como disponibles para su venta, un descenso significativo o prolongado del valor razonable de los valores por debajo de su costo, se considera evidencia objetiva de deterioro.

Para todos los demás activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro podría incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o contraparte;
- Incumplimiento en el pago de los intereses o el principal;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en una reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar a clientes, los activos que se sujetan a pruebas para efectos de deterioro y que no han sufrido deterioro en forma individual, se incluyen en la evaluación de deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada, se podría incluir la experiencia pasada de la Entidad con respecto a la cobranza, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el periodo de crédito promedio de 33 días, así como cambios observables en las condiciones económicas nacionales y locales que se correlacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros que se registran al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro que se reconoce es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Para los activos financieros que se contabilicen al costo, el importe de la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa actual del mercado de cambio de un activo financiero similar. Tal pérdida por deterioro no se revertirá en los periodos posteriores.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente para todos los activos financieros, excepto para las cuentas por cobrar a clientes, donde el valor en libros se reduce a través de una cuenta de estimación para cuentas de cobro dudoso. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la estimación. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en un crédito contra la estimación. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de la estimación se reconocen en los resultados.

Cuando se considera que un activo financiero disponible para la venta está deteriorado, las utilidades o pérdidas acumuladas previamente reconocidas en otros resultados integrales se reclasifican a los resultados del periodo.

Para activos financieros valuados a costo amortizado, si, en un periodo subsecuente, el importe de la pérdida por deterioro disminuye y esa disminución se puede relacionar objetivamente con un evento que ocurre después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida se reversa a través de resultados hasta el punto en que el valor en libros de la inversión a la fecha en que se reversó el deterioro no exceda el costo amortizado que habría sido si no se hubiera reconocido el deterioro.

Con respecto a los instrumentos de capital disponibles para su venta, las pérdidas por deterioro previamente reconocidas en los resultados no se reversan a través de los mismos. Cualquier incremento en el valor razonable posterior al reconocimiento de la pérdida por deterioro se reconoce en otros resultados integrales y acumulados en el rubro de reserva por revaluación de las inversiones. Con respecto a los instrumentos disponibles para su venta de deuda, las pérdidas por deterioro se reversan posteriormente a través de resultados si un aumento en el valor razonable de la inversión puede ser objetivamente relacionada con un evento que ocurre posterior al reconocimiento de la pérdida por deterioro.

7. Baja de activos financieros

La Entidad deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Entidad reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados se reconocen en resultados.

En la baja de un activo financiero que no sea en su totalidad (por ejemplo, cuando la Entidad retiene una opción para recomprar parte de un activo transferido), la Entidad distribuye el importe en libros previo del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo en virtud de su involucramiento continuo, y la parte que ya no reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes en la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros imputable a la parte que ya no se reconoce y la suma de la contraprestación recibida por la parte no reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada que le sea asignada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconoce en el resultado del ejercicio. La ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se distribuirá entre la parte que continúa reconociéndose y la parte que ya no se reconocen sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes.

g. ***Instrumentos financieros derivados***

La Entidad utiliza instrumentos financieros para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés, incluyendo contratos como *caps* de tasa de interés. En la Nota 20 se incluye una explicación más detallada sobre los instrumentos financieros derivados.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente se revalúan a su valor razonable al final del periodo de reporte. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados inmediatamente a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en los resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

h. ***Inventarios inmobiliarios y terrenos para desarrollo a largo plazo***

Los inventarios son mantenidos al menor del costo o el valor neto de realización para lo cual la Entidad revisa el valor en libros de los inventarios y terrenos para desarrollo a largo plazo con la finalidad de verificar que el valor de dichos inventarios, no exceda su costo o valor de mercado.

- 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 la propiedad.
- 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.

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.

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

Se registran al costo de adquisición o al valor neto de realización, el menor.

j. **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 calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil remanente de los componentes de los activos como sigue:

	Años promedio
Edificios	34
Mejoras a oficinas arrendadas	4
Maquinaria y equipo	4
Equipo de transporte	4
Equipo de oficina	4

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 mantenidos bajo arrendamiento financiero se deprecian con base en su vida útil estimada al igual que los activos propios. Sin embargo, cuando no existe la certeza razonable de que la propiedad se obtiene al final del plazo del arrendamiento, los activos se amortizan en el periodo más corto entre la vida del arrendamiento y su 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.

k. **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 2017 y 2016 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 2017 y ejercicios anteriores la Entidad no ha realizado reversiones.

l. *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 55 a 45 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 se elimina.

m. *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. 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 re-evaluación, luego de su re-evaluación, se reconoce inmediatamente en los resultados del periodo en el cual la inversión se adquirió.

Los requerimientos de IAS 39 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 negocio conjunto, la utilidad o pérdida resultante de dichas transacciones el negocio conjunto se reconocen en los estados financieros consolidados de la Entidad sólo en la medida de la participación en el negocio conjunto que no se relacione con la Entidad.

n. **Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

– La Entidad como arrendador

La Entidad reconoce los ingresos y costos por arrendamiento de unicentros y minicentros comerciales conforme se devengan.

– La Entidad como arrendatario

La Entidad reconoce a su valor razonable los activos que se mantienen bajo arrendamientos financieros, al inicio del arrendamiento, o si éste es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. El pasivo correspondiente al arrendador se incluye en el estado de posición financiera como un pasivo por arrendamiento financiero.

Los pagos por arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción de las obligaciones por arrendamiento a fin de alcanzar una tasa de interés constante sobre el saldo remanente del pasivo. Los gastos financieros se cargan directamente a resultados, a menos que puedan ser directamente atribuibles a activos calificables, en cuyo caso se capitalizan conforme a la política contable de la Entidad para los costos por préstamos (ver Nota 3). Las rentas contingentes se reconocen como gastos en los periodos en los que se incurren.

Los pagos por rentas de arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Las rentas contingentes se reconocen como gastos en los periodos en los que se incurren.

o. **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.

p. **Beneficios a empleados**

Beneficios a empleados por terminación y retiro

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

q. **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.

2. Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconoce 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 correspondientes 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 habrán 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 habrán 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.

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.

r. **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. Contratos onerosos

Las obligaciones presentes que se deriven de un contrato oneroso se reconocen y valúan como provisiones. Se considera que existe un contrato oneroso cuando la Entidad tiene un contrato bajo el cual los costos inevitables para cumplir con las obligaciones comprometidas, son mayores que los beneficios que se esperan recibir del mismo.

2. Garantías

Las provisiones para el costo esperado de obligaciones por garantías por la venta de bienes se reconocen a la fecha de la venta de los productos correspondientes, de acuerdo con la mejor estimación de la administración de los desembolsos requeridos para liquidar la obligación de la Entidad.

3. 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 menos la amortización acumulada reconocida de conformidad con la IAS 18, *Ingresos*.

s. **Pasivos financieros e instrumentos de capital**

1. Clasificación como deuda o capital

Los instrumentos de deuda y/o capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo y capital.

2. Instrumentos de capital

Un instrumento de capital consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Entidad luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Entidad se reconocen por los recursos recibidos, neto de los costos directos de emisión.

La recompra de instrumentos de capital propio de la Entidad se reconocen y se deducen directamente en el capital. Ninguna ganancia o pérdida se reconoce en resultados en la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de capital propio de la Entidad.

3. Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados o como otros pasivos financieros.

4. Pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados

Los pasivos financieros se clasifican al valor razonable con cambios en resultados cuando el pasivo financiero es (i) la contraprestación contingente que sería ser pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios a la que se aplica la IFRS 3, (ii) mantenido para negociación, o (iii) se designa a valor razonable con cambios a través de resultados.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido con fines de negociación si:

- Se adquiere principalmente con el objetivo de recomprarlo en un futuro cercano; o
- Es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que se administran conjuntamente, y para la cual existe evidencia de un patrón reciente de toma de utilidades a corto plazo; o
- Es un derivado que no ha sido designado como instrumento de cobertura y cumple las condiciones para ser efectivo.

Un pasivo financiero distinto a un pasivo financiero con fines de negociación o contraprestación contingente que sería pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios puede ser designado como a valor razonable con cambios a través de resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Con ello se elimina o reduce significativamente alguna inconsistencia en la valuación o en el reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El rendimiento de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, se administre y evalúe sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de administración del riesgo que la Entidad tenga documentada, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o
- Forme parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y la IAS 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* permita que la totalidad del contrato híbrido (activo o pasivo) sea designado como a valor razonable.

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de la remediación en el estado de resultados. La ganancia o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier interés obtenido del pasivo financiero y se incluye en la partida de 'otros ingresos y gastos' en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales. El valor razonable se determina de la forma descrita en la Nota 20.

5. Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, (incluyendo los préstamos y cuentas por pagar), se valúan subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o (cuando sea adecuado) en un periodo más corto con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

6. Baja de pasivos financieros

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

t. **Reconocimiento de ingresos**

– Ingresos como promotor

Los ingresos se reconocen cuando la Entidad transfiere a sus clientes los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes inmuebles y se cumplen otras condiciones, lo cual normalmente ocurre al momento de la escrituración. Por otra parte, en el pasivo circulante se muestra el saldo de anticipos de clientes que representa los recursos recibidos en efectivo de los clientes, antes de la escrituración de los bienes inmuebles, por concepto de enganche, gastos y pagos recibidos durante la etapa de preventa.

– Otros ingresos, incluyen:

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

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

u. **Utilidad por acción**

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

v. **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. Las fluctuaciones cambiarias no relacionadas con el financiamiento de la compra de terrenos se registran en los resultados.

4

JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE PARA LA ESTIMACIÓN DE INCERTIDUMBRES

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

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

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

- a. **Valuación de inventarios y terrenos** – La Entidad mantiene sus inventarios y terrenos a costo conforme al valor de adquisición, menos cualquier pérdida por deterioro, sin embargo, la Entidad determina la razonabilidad del valor verificando que no exceda del costo o valor de mercado, mediante la comparación de la estimación de los ingresos por realizar de viviendas, terrenos y locales comerciales contra el saldo en libros de inventarios.
- b. **Estimaciones de cuentas por cobrar** – La Entidad determina la reserva de cuentas por cobrar conforme a la política establecida. Los factores que considera la Entidad en la estimación de cuentas de cobro dudoso son principalmente el riesgo de la situación financiera del cliente, cuentas no garantizadas y retrasos considerables en la cobranza de acuerdo a las condiciones de crédito establecidas (ver Nota 7).
- c. **Vida útil de activos fijos** - La Entidad revisa la vida útil estimada de inmuebles, maquinaria y equipo al final de cada periodo anual.
- d. **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.

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

5 TRANSACCIONES NO MONETARIAS

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.

Adquisición de maquinaria y equipo en arrendamiento financieros por \$8,147 y \$23,670 en 2017 y 2016, respectivamente.

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:

	2017	2016
Efectivo y bancos	\$ 122,247	\$ 91,366
Inversiones	2,113,312	1,642,902
Total circulante	\$ 2,235,559	\$ 1,734,268
Efectivo restringido a largo plazo ⁽¹⁾	\$ 50,000	\$ 52,369
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,285,559	\$ 1,786,637

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

7 CLIENTES

	2017	2016
Cientes por venta de vivienda	\$ 787,988	\$ 535,647
Cientes por venta de terrenos y locales comerciales	19,235	9,059
Cientes por arrendamiento de locales comerciales	5,754	3,565
	812,977	548,271
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(32,262)	(35,039)
	\$ 780,715	\$ 513,232

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

	2017	2016
INFONAVIT (incluye esquemas de Cofinanciamiento)	\$ 300,914	\$ 99,040
FOVISSSTE	43,104	36,386
Banca comercial	148,717	120,748
Financiamiento ARA	295,253	279,473
	\$ 787,988	\$ 535,647

a. **Cuentas por cobrar a clientes**

Las cuentas por cobrar a clientes que se presentan se valúan al costo amortizado. El plazo de crédito promedio sobre la venta de bienes con crédito tradicional es de 33 días y hasta 36 meses con financiamiento ARA. No se hace ningún cargo por intereses sobre las cuentas por cobrar.

La Entidad usa procesos rigurosos para integrar la información que será enviada a las instituciones. Adicionalmente, esto se complementa con los procesos que las entidades que otorgan los créditos hipotecarios utilizan para aceptar a los clientes. El apego estricto a los procesos de cada institución es el único medio existente que permite a la Entidad vender, escriturar y cobrar los productos a través de ellas.

La Entidad determina una reserva de clientes sobre saldos de enganches y gastos (la diferencia entre el valor de la vivienda y el crédito que las instituciones financieras otorgaron) y financiamiento ARA que se encuentran vencidos. La Entidad maneja varios esquemas de negociación y/o reestructuras de pagos, permite la recuperación de esa cartera mediante gestión interna y externa mediante despacho de cobranza extrajudicial. La política de la Entidad es reservar el 75% de los saldos vencidos por cliente.

Para las operaciones de financiamiento ARA en desarrollos residenciales se tiene reserva de dominio de dichos inmuebles y en virtud que se cuenta con una garantía física, los porcentajes se reducen al 50% de los saldos vencidos por cliente, el monto a reservar se calcula multiplicando el importe vencido por cliente (con Reserva de Dominio) por el 50%.

Movimientos en la estimación para cuentas de cobro dudoso

	2017	2016
Saldos al inicio del año	\$ 35,039	\$ 38,330
Incremento	425	-
Cancelación y aplicaciones	(3,202)	(3,291)
Saldos al final del año	\$ 32,262	\$ 35,039

8

INVENTARIOS INMOBILIARIOS Y TERRENOS PARA DESARROLLO

	2017	2016
Obras en proceso	\$ 8,567,607	\$ 8,763,591
Terrenos en proceso de desarrollo	1,900,546	2,076,431
Almacén de materiales para construcción	295,371	341,374
Costo de préstamos	43,254	-
	10,806,778	11,181,396
Terrenos para desarrollo a largo plazo	2,891,366	2,951,547
	\$ 13,698,144	\$ 14,132,943

- La Entidad sigue la política de localizar y adquirir terrenos cada año para la apertura de nuevos desarrollos, clasificando dentro del corto plazo los inventarios de los proyectos que actualmente se están desarrollando o que se estima se van a desarrollar en el ciclo de operaciones de la Entidad y a largo plazo aquellos terrenos por los cuales aún no existen planes para su desarrollo.
- La tasa de capitalización de los costos de préstamos se calcula con base a los gastos incurridos en las adquisiciones en obras y terrenos en proceso que se tienen como activos calificables y que aún no han finalizado.
- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se capitalizaron costos de préstamos en el saldo de inventarios por \$199,095 y \$144,134, respectivamente y fueron transferidos al costo \$155,841 y \$144,134, respectivamente.

Inventarios otorgados en garantía

La reserva territorial que garantiza el crédito sindicado tiene un valor en libros de \$847,314 y \$1,028,924 al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente. La Entidad no está autorizada para otorgar estos inventarios en garantía de otros préstamos, ni venderlos a otra entidad. (ver Nota 14).

9 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	2017	2016
Edificio para arrendamiento	\$ 521,274	\$ 520,749
Depreciación acumulada	(171,379)	(159,107)
	349,895	361,642
Terrenos	276,635	276,635
Construcción en proceso	134,474	4,526
	\$ 761,004	\$ 642,803

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

	2017	2016
Valor razonable de las propiedades de inversión	\$ 1,815,567	\$ 1,154,491

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se llevó a cabo bajo las bases de una valuación el cual se efectuó en las fechas respectivas por valuadores independientes no relacionados con la Entidad; los cuales son miembros del Instituto de valuadores de México, y cuentan con todas los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes. Las técnicas de medición utilizadas, están basadas en datos observables mediante el estudio de mercado activo en que se encuentran los bienes, los precios de venta vigentes en proyectos comparables, que corresponde a una jerarquía 2.

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

⁽¹⁾ En junio de 2016 Centro San Miguel, S. de R. L. (CSM) paso de negocio conjunto a subsidiaria de PDCC con un porcentaje actual de tenencia del 99.99%, derivado de esta operación al 31 de diciembre de 2017 del valor razonable de las propiedades de inversión incluye el valor de los centros comerciales Centro San Miguel y San Buena Ventura. (ver Nota 11 viii).

La Entidad a través de su subsidiaria Promotora y Desarrolladora de Centros Comerciales, S. A. de C. V. (PDCC), adquirió acciones de la Entidad Centro San Miguel, S. de R. L. de C. V., que hasta esa fecha dejo de ser reconocida como negocio conjunto para ser subsidiaria de PDCC con un porcentaje de 100%.

10 OTROS ACTIVOS

	2017	2016
Anticipos a proveedores	\$ 205,076	\$ 163,191
Impuestos por recuperar, principalmente ISR	189,866	38,528
Depósitos en garantía	87,498	88,979
Otras cuentas por cobrar	36,627	21,643
Pagos anticipados	19,016	23,624
	\$ 538,083	\$ 335,965

11 NEGOCIOS CONJUNTOS

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

Negocio conjunto	% de participación	Valor contable de la participación		Participación en los resultados	
		2017	2016	2017	2016
Centro San Miguel, S. de R. L. (CSM) (i) (ii) (vii)	50.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4,998
Centro Regional las Américas, S. de R. L. (CRAS) (i) (ii) (iii)	50.00	-	-	61,466	58,222
Centro San Francisco, S. de R. L. (CSF) (i) (ii) (iii) (iv)	50.00	877	1,047	-	474
Servicios Inmobiliarios Administrativo Américas, S. de R. L. de C. V. (SIAA) (i) (vi)	50.00	568	2,371	9,090	10,106
Fideicomiso Irrevocable de Administración y Garantía con Derecho de Reversión No. CIB/2224 Ventura (i) (v)	50.00	153,139	149,203	8,285	336
Negocios conjuntos- Activo		154,584	152,621	78,841	74,136
Centro Regional las Américas, S. de R. L. (CRAS) (i) (ii) (iii)	50.00	(21,119)	(38,635)	-	-
Centro San Francisco, S. de R. L. (CSF) (i) (ii) (iii) (iv)	50.00	-	-	(170)	-
Negocios conjuntos – Pasivo (viii)		(21,119)	38,635	(170)	-
Participación de la Entidad en negocios conjuntos		\$ 133,465	\$ 113,986	\$ 78,671	\$ 74,136

(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 2017 y 2016, se han registrado eliminaciones contra los negocios conjuntos por la venta de terreno, intereses y prestación de servicios administrativos.

(iv) El pasado 3 de julio de 2015 se acordó fusionar a Centro Cuautitlán, S. de R. L. y Exhibidora Cinematográfica San Francisco S. de R. L., como fusionadas, con Centro San Francisco S. de R. L., como fusionante, con el objetivo de obtener mayores ventajas administrativas y operativas que simplificarían la estructura corporativa al grupo al que pertenecen. Al surtir efectos la fusión, la sociedad fusionante adquirió todas las responsabilidades, derechos y obligaciones contraídas por cada una de las fusionadas.

(v) Fideicomiso celebrado en febrero de 2015 por Operadora de Unicentros y Locales Comerciales, S. A. de C. V. (OULC), subsidiaria de Promotora y Desarrolladora de Centros Comerciales, S. A. de C.V. (PDCC), con Artha Controladora III, S. A. P. I. de C. V. a través de CI Banco, S. A., con una participación inicial por parte de OULC del 99.99% (aportando el inmueble conocido como "Las Américas") con el objeto de construir un centro comercial en dicho inmueble. Artha Controladora fue aportando hasta el equivalente del valor del inmueble. Al 31 de diciembre de 2017 el porcentaje de participación de OULC y Artha Controladora es del 50% y 50%, respectivamente. (ver Nota 25).

(vi) El 20 de agosto de 2015 se constituyó la compañía Servicios Inmobiliarios Administrativos Américas, S. de R. L. de C. V. (SIAA), con una participación del 50% de PDCC y 50% de ONAPP México Retail LLC. El objeto de SIAA es proporcionar servicios administrativos a su parte relacionada Centro Regional las Américas, S. de R. L.

(vii) Con fecha 6 de junio de 2016 PDCC Y OULC adquirieron el 50% de la parte social que ONAPP México Retail, LLC tenía en Centro San Miguel, S. de R. L. de C. V. con un valor nominal de \$8,750 del cual PDCC pago \$8,575 y OULC \$175, es decir el 99% y 1%, respectivamente, el monto pactado de la operación fue de \$133,860. Al 30 de junio de 2016 Centro San Miguel, S. de R. L. pasó a ser compañía subsidiaria de PDCC.

(viii) La información relativa a la participación de negocios conjuntos clasificada como pasivos, se incluye en el renglón otros pasivos a largo plazo, en el estado consolidado de posición financiera.

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

	2017	2016
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 102,369	\$ 128,709
Activos circulantes (incluye efectivo y equivalentes de efectivo)	\$ 124,450	\$ 143,813
Activos no circulantes	\$ 685,088	\$ 681,502
Pasivos financieros circulante (excluye proveedores y otras provisiones)	\$ 77,469	\$ 53,667
Pasivos circulantes	\$ 118,180	\$ 32,300
Pasivos no circulantes	\$ 680,778	\$ 704,552
Ingresos	\$ 256,269	\$ 240,993
Utilidad antes de impuestos	\$ 152,940	\$ 155,099
Utilidad del año	\$ 107,969	\$ 101,460
Valor en libros de la participación de la Entidad en el negocio en conjunto más significativo	\$ 61,579	\$ 58,222

12 INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO

La conciliación entre los valores en libros al inicio y al final del ejercicio 2017 y 2016, es como se muestra a continuación:

	Saldos al 1 de enero de 2016	Adiciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2016	Adiciones	Bajas	Saldos al 31 de diciembre de 2017
Inversión:							
Edificios	\$ 36,524	\$ -	\$ -	\$ 36,524	\$ -	\$ -	\$ 36,524
Adaptaciones a oficinas arrendadas	64,019	-	-	64,019	-	-	64,019
Unicentros y minicentros para arrendamiento	2,686	-	-	2,686	-	-	2,686
Maquinaria y equipo	1,011,689	27,778	32	1,039,435	10,209	36	1,049,608
Equipo de transporte	115,346	15,490	7,606	123,230	14,190	4,866	132,554
Mobiliario y equipo de oficina	91,962	9,620	40	101,542	4,727	11	106,258
Terreno	23,256	-	-	23,256	-	-	23,256
Mejoras y adaptaciones en proceso	7,863	-	1,243	6,620	-	-	6,620
Total de inversión	<u>1,353,345</u>	<u>52,888</u>	<u>8,921</u>	<u>1,397,312</u>	<u>29,126</u>	<u>4,913</u>	<u>1,421,525</u>
Depreciación:							
Edificios	\$ (9,275)	\$ (603)	\$ -	\$ (9,878)	\$ (663)	\$ -	\$ (10,541)
Adaptaciones a oficinas arrendadas	(61,436)	(1,926)	-	(63,362)	-	-	(63,362)
Unicentros y minicentros para arrendamiento	-	-	-	-	-	-	-
Maquinaria y equipo	(922,321)	(45,004)	(6)	(967,319)	(31,791)	(21)	(999,089)
Equipo de transporte	(69,164)	(6,507)	(6,389)	(69,282)	(6,530)	(4,389)	(71,423)
Mobiliario y equipo de oficina	(61,313)	(4,728)	(30)	(66,011)	(4,872)	(10)	(70,873)
Total de depreciación acumulada	<u>(1,123,509)</u>	<u>(58,768)</u>	<u>(6,425)</u>	<u>1,175,852</u>	<u>(43,856)</u>	<u>(4,420)</u>	<u>(1,215,288)</u>
Inversión neta	<u>\$ 229,836</u>	<u>\$ (5,880)</u>	<u>\$ (2,496)</u>	<u>\$ 221,460</u>	<u>\$ (14,730)</u>	<u>\$ 493</u>	<u>\$ 206,237</u>

13 INVERSIÓN EN SUBSIDIARIAS

Los estados financieros consolidados incluyen los de Consorcio ARA, S. A. B. de C. V. ("ARA") y los de sus subsidiarias. La participación accionaria en su capital al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se muestra a continuación:

Nombre de la subsidiaria	Proporción de participación accionaria y poder de voto	Actividad principal
Consortio de Ingeniería Integral, S.A. de C.V. (CIISA)	99.6%	Construcción de viviendas
Proyectos Urbanos Ecológicos, S.A. de C.V. (PUESA)	99.9%	Compra y venta de terrenos
Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V. (CUARA)	99.9%	Construcción de viviendas
Inmobiliaria ACRE, S.A. de C.V. (ACRE)	99.1%	Actualmente sin operaciones
Asesoría Técnica y Administrativa GAVI, S.A. de C.V. (GAVI)	99.9%	Prestación de servicios
Comercialización y Ventas, S.A. (COVENSA)	98.0%	Prestación de servicios
Promotora y Desarrolladora de Centros Comerciales, S.A. de C.V. (PDCC) ⁽ⁱ⁾	99.9%	Desarrollo y arrendamiento de centros y locales comerciales
Desarrollos Inmobiliarios Turísticos ARA, S.A. de C.V. (DITA)	100.0%	Actualmente sin operaciones
Consortio ARA, LLC	100.0%	Actualmente sin operaciones
Inmobiliaria el Globo, S.A. de C.V.	99.4%	Construcción de viviendas

La Entidad constituyó a PDCC con una participación del 99.9%, la cual a su vez consolida otras subsidiarias de las cuales posee el 99.9% de las acciones. Dichas Entidades son: Operadora de 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., Plaza Cañada Huehuetoca, S. de R. L. y Centro Veracruzano Rio Medio, S. de R. L., quienes se dedican a arrendamiento de unicentros y minicentros comerciales.

Los saldos y operaciones entre las Entidades consolidadas han sido eliminados.

14 PRÉSTAMOS

Con garantía – a costo amortizado	2017	2016
(1) Préstamo sindicado con garantía hipotecaria, contratado el 30 de septiembre de 2015 por \$1,850,000 y dos aumentos el 28 de marzo de 2017 y 28 de junio de 2017 ambos por \$231,250, actuando como agente administrativo y de garantías BBVA Bancomer, S. A. y como acreditantes Banco Santander, S. A., Banco Ve Por Más, S. A. y Scotiabank Inverlat, S. A. La tasa de interés va en función de la razón de apalancamiento de deuda a EBITDA; si dicha razón es igual o mayor a 3 veces la tasa será la tasa de interés interbancaria de equilibrio (TIIE 28 días) más 240 puntos base y si es menor a tres veces, será de TIIE más 190 puntos y menor a 2 veces, será la TIIE más 140 puntos base, derivado del pago anticipado el vencimiento de dicho préstamo será el 1 de julio de 2018 (tasa efectiva de interés del 9.29% y 7.47% al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente).	\$ 326,759	\$ 1,470,750
Préstamo simple con garantía de derechos al cobro con Banco Mercantil del Norte, S. A., refinanciado el 7 de septiembre de 2015 por la cantidad de \$148,180 el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 2.50 puntos porcentuales base, con vencimiento el 14 de agosto de 2022 (tasa efectiva de interés del 9.88% y 7.75% al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente).	139,005	142,964

Con garantía – a costo amortizado	2017	2016
Préstamo puente del desarrollo "Torres San Simón" en la CDMX contratado el 20 de octubre de 2016, a través de Bancomer BBVA, por la cantidad de \$199,338 el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 2.75 puntos porcentuales base; el principal será pagadero al escriturar las viviendas o a más tardar al vencimiento y los intereses mensualmente sobre saldos insolutos, la fecha de vencimiento es el 20 de octubre de 2018 (tasa efectiva de interés del 10.13% y 7.83% al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente).	116,078	199,338
Préstamo simple con garantía de derechos al cobro con Banco Mercantil del Norte, S. A., contratado el 14 de mayo de 2016 por la cantidad de \$100,000 el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 2.50 puntos porcentuales base, con vencimiento el 14 de mayo de 2031 (tasa efectiva de interés del 9.88% y 7.75% al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente).	\$ 93,600	\$ 97,722
Préstamo puente del desarrollo "Dream Lagoons Veracruz" con SHF a través de CI-Banco, contratado el 18 de octubre de 2016, por \$66,436 el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 0.15 puntos porcentuales base; el principal será pagadero al escriturar las viviendas o a más tardar al vencimiento el 18 de octubre de 2018 (tasa efectiva de interés del 7.54% y 5.72% al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente).	67,100	66,436
Préstamo simple con garantía de derechos de copropiedad y cobro con Banco Scotiabank Inverlat, S. A., contratado el 16 de marzo de 2012, por \$80,750. El 15 de diciembre de 2016 se firmó contrato modificatorio por la cantidad \$57,679 para ampliar la vigencia y modificar el margen de la tasa. El contrato actual devenga intereses mensualmente a una tasa TIIE 28 días más 2.50 puntos porcentuales, el principal y los intereses serán pagaderos mensualmente con vencimiento el 16 de diciembre de 2021 (tasa efectiva de interés del 9.88% y 8.56% al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente).	51,430	57,198
Préstamo simple "La Cascada" con garantía hipotecaria con BBVA Bancomer, contrato el 16 de agosto de 2016, hasta por la cantidad de \$125,000, el cual devenga intereses mensualmente a la tasa TIIE 28 días más 2.75 puntos porcentuales, el principal y los intereses serán pagaderos mensualmente con vencimiento el 20 de septiembre de 2018 (tasa efectiva de interés del 10.13% y 7.83% al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente).	48,611	125,000
Préstamo puente de desarrollo "Residencial Colinas de Chapultepec" con SHF a través de CIBanco, contratado el 30 noviembre de 2015, por \$93,949 el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 2.85 puntos porcentuales base; el principal será pagadero al escriturar las viviendas o a más tardar al vencimiento el 17 de diciembre 2018 (tasa efectiva de interés del 10.24% y 8.42% al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente).	25,799	44,099
Préstamo puente del desarrollo "Residencial Villamarino" con SHF a través de CI-Banco, contratado el 19 de febrero de 2016, por \$48,705 el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 2.85 puntos porcentuales base; el principal será pagadero al escriturar las viviendas o a más tardar al vencimiento el 19 de febrero 2018 (tasa efectiva de interés del 10.24% y 8.42% al 31 de diciembre 2017 y 2016, respectivamente).	16,159	36,163
Préstamo simple "Valle Esmeralda" con garantía hipotecaria con BBVA Bancomer, contratado el 6 de junio de 2016 por la cantidad de \$47,247, el cual devenga intereses mensualmente a la tasa TIIE 28 días más 2.75 puntos porcentuales, el principal y los intereses serán pagaderos mensualmente con vencimiento el 30 de junio de 2018 (tasa efectiva de interés del 10.13% y 7.83% al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente).	15,749	47,247
Préstamo simple con garantía hipotecaria "Jiutepec Morelos" con BBVA Bancomer, S.A. por \$28,168, contratado el 20 de octubre de 2016, el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 2.75 puntos porcentuales base; el principal será pagadero al vencimiento y los intereses mensualmente sobre saldos insolutos con vencimiento el 20 de octubre de 2018 (tasa efectiva de interés del 10.13% y 7.83% al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente).	14,084	28,168

Con garantía – a costo amortizado	2017	2016
Préstamo puente del desarrollo "Lázaro Cárdenas III" en CDMX con SHF a través de CIBanco, contratado el 29 de agosto de 2017, por \$12,430 el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 2.85 puntos porcentuales base; el principal será pagadero al escriturar las viviendas o a más tardar al vencimiento el 29 de agosto de 2020 (tasa efectiva de interés del 10.24% al 31 de diciembre de 2017).	12,430	-
Préstamo puente del desarrollo "Paraíso Country Club" en Morelos con SHF a través de CIBanco, contratado el 3 de junio de 2016, por \$101,994 el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 2.85 puntos porcentuales base; el principal será pagadero al escriturar las viviendas o a más tardar al vencimiento el 30 de junio de 2018 (tasa efectiva de interés del 10.24% y 8.42% al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente).	1,583	59,839
Préstamo puente en Toluca del desarrollo "Foresta 3" con SHF a través de CIBanco, contratado el 2 de julio de 2015 por la cantidad de \$136,294 el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 2.85 puntos porcentuales base; el principal será pagadero al escriturar las viviendas o a más tardar al vencimiento y los intereses mensualmente sobre saldos insolutos con vencimiento el 10 de julio de 2018 (tasa efectiva de interés del 10.24% y 8.42%	\$ 1,512	\$ 44,653
Préstamo puente del desarrollo en Ciudad de México (Torres San Simón I) con SHF a través de Bancomer BBVA, contratado el 19 de julio de 2016, por \$95,026 el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 2.75 puntos porcentuales base; pagado anticipadamente en 2017 (tasa efectiva de interés del 7.83% 31 de diciembre de 2016).	-	57,260
Préstamo simple con garantía hipotecaria "Cumbres Barreal" con BBVA Bancomer, S.A. por \$19,440, contratado el 21 de abril de 2016, el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 2.75 puntos porcentuales base; el principal será pagadero al vencimiento y los intereses mensualmente sobre saldos insolutos con vencimiento el 22 de octubre de 2017 (tasa efectiva de interés del 7.83% al 31 de diciembre de 2016).	-	19,440
Préstamo simple "San Vicente" con garantía hipotecaria con BBVA Bancomer, contratado el 24 de julio de 2015 por la cantidad de \$ 38,669, el cual devenga intereses mensualmente a la tasa TIIE 28 días más 2.75 puntos porcentuales, el principal y los intereses serán pagaderos mensualmente con vencimiento el 23 de julio de 2017 (tasa efectiva de interés del 7.83% al 31 de diciembre de 2016).	-	15,037
Préstamo simple sin garantía con Actinver, S. A. de C. V., contratado el 27 de julio de 2016, por \$100,000, el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 3 puntos porcentuales base, el principal será pagadero al vencimiento y los intereses mensualmente sobre saldos insolutos con vencimiento el 30 de julio de 2018 (tasa efectiva de interés del 10.38% y 8.57% al 31 de diciembre de 2017 y 2016 respectivamente).	29,166	79,167
	959,065	2,590,481
	(680,840)	(642,790)
	\$ 278,225	\$ 1,947,691

(9) En diciembre de 2017 se realizó un pago por \$1,327,233 al crédito sindicado, quedando un saldo de \$326,759 con vencimiento al 1 de julio de 2018. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la garantía hipotecaria asciende a \$847,314 y \$1,028,924, respectivamente, la cual será liberada en su mayor parte por el prepago parcial mencionado anteriormente.

a. **Resumen de acuerdos de préstamos**

Los contratos de los préstamos de instituciones financieras contienen cláusulas restrictivas, las cuales obligan a la Entidad, entre otras cosas, a mantener ciertas razones financieras y a cumplir con otras obligaciones de hacer y no hacer, durante la vigencia de los mismos. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Entidad ha cumplido dichas restricciones y obligaciones.

La deuda a largo plazo de la Entidad se registra a su costo amortizado y, consiste en deuda que genera intereses a tasas fijas y 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 2017 y 2016 el valor razonable es de \$966,804 y \$2,607,272.

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

	1 de enero de 2017	Financiamiento de flujo de efectivo	Nuevos arrendamientos financieros	31 de diciembre de 2017
Préstamos bancarios	\$ 2,590,481	\$ (1,631,416)	\$ -	\$ 959,065
Certificados bursátiles (neto de gastos de colocación por \$22,832)	-	1,327,233	-	1,327,233
Obligaciones por contratos de arrendamientos financieros	43,347	(22,352)	8,147	29,142
	<u>\$ 2,633,828</u>	<u>\$ (326,535)</u>	<u>\$ 8,147</u>	<u>\$ 2,315,440</u>

15 CERTIFICADOS BURSÁTILES

El 13 de diciembre de 2017, la Entidad emitió 13,500,650 certificados bursátiles quirografarios de largo plazo en el mercado mexicano con un valor nominal de \$100 equivalente a un monto de \$1,350,065 a un plazo de 5 años, con una amortización de principal objetivo de 26 pagos a partir del año tres, a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) de 28 días más 250pb.

	2017
Certificados Bursátiles	\$ 1,350,065
Gastos de colocación	(22,832)
Deuda a largo plazo	<u>\$ 1,327,233</u>

Los vencimientos contractuales al 31 de diciembre de 2017, son:

2021	\$ 675,033
2022	<u>675,032</u>
	<u>\$ 1,350,065</u>

16 IMPUESTOS Y OTROS PASIVOS

	2017	2016
Fondos retenidos en garantía	\$ 289,636	\$ 233,458
Pasivos acumulados	273,829	275,100
Impuestos, excepto ISR	33,096	51,865
Intereses por pagar	8,215	916
Beneficios directos a empleados	1,273	3,715
	<u>\$ 606,049</u>	<u>\$ 565,054</u>

17 IMPUESTOS A LA UTILIDAD

La Entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2017 y 2016 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

Para efectos fiscales del ISR, a partir de 2005 se deduce el costo de ventas en lugar de las adquisiciones de inventarios y en dicho año se permitió optar por acumular el saldo del inventario al 31 de diciembre de 2004 en un periodo de 11 a 12 años, determinados con base en las reglas fiscales de acuerdo con su rotación. El saldo del inventario antes mencionado neto al 31 de diciembre de 2017 y 2016 asciende a \$168,398 y \$172,990 respectivamente.

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

	2017	2016
ISR:		
Causado ⁽¹⁾	\$ (87,311)	\$ 157,772
Diferido	322,578	117,093
	<u>\$ 235,267</u>	<u>\$ 274,865</u>

b. La tasa efectiva del ISR al 31 de diciembre de 2017 y 2016 difiere de la tasa legal, debido principalmente a ciertas diferencias permanentes como gastos no deducibles, efectos de la inflación como se muestra a continuación:

	2017	2016
Tasa legal	30.0%	30.0%
Más (menos) efecto de diferencias permanentes:		
Efecto de la inflación	2.0%	1.4%
Gastos no deducibles	1.1%	1.2%
3 % acumulación de terrenos	3.0%	3.1%
Efecto de pérdidas fiscales no utilizadas y compensaciones fiscales no reconocidas como activos por impuesto diferido	(7.4)%	(5.9)%
Exceso en provisión de ISR ⁽¹⁾	(8.7)%	-
Otros	1.0%	
Tasa efectiva	<u>20.5%</u>	<u>27.2%</u>

⁽¹⁾ En 2017, la Entidad aplicó el criterio fiscal 30/2013/CTN/CS-SASEN, emitido por la Procuraduría de la Defensa del Contribuyente, para la determinación del impuesto sobre la renta del ejercicio 2016. El criterio establece principalmente la posibilidad, de deducir los costos por obras de urbanización en el ejercicio que se erogaron, debido a que son gastos estrictamente indispensables; consecuentemente a la aplicación de este criterio la Entidad cancelo en 2017 el exceso en la provisión del impuesto corriente del ejercicio 2016 por \$ 99,670.

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

	2017	2016
Diferencias temporales		
Inventarios y terrenos para desarrollo a largo plazo	\$ (2,449,305)	\$ (2,071,065)
Inmuebles, maquinaria y equipo	(34,932)	(9,311)
Otros, neto	(7,290)	(20,406)
Pasivo por impuesto diferido bruto	(2,491,527)	(2,100,782)
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar ⁽²⁾	185,696	74,676
Propiedades de inversión	49,018	53,931
Anticipos de clientes	13,073	7,757
Estimación para cuentas de cobro dudoso	8,704	9,400
Otros, neto	7,471	30
Activo por impuesto diferido	\$ 263,962	\$ 145,794

⁽²⁾ Las pérdidas fiscales por amortizar, se presentan disminuidas de la estimación para valuación correspondiente, cuyo beneficio no se registró debido a la incertidumbre de su recuperación

d. Análisis del activo (pasivo) por impuesto diferido presentado en el estado de posición financiera:

	2017	2016
Activo por impuesto diferido	\$ 107,725	\$ 95,089
Pasivo por impuesto diferido	(2,385,291)	(2,050,077)

e. 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 2017 se muestran a continuación:

Año de vencimiento	Pérdidas amortizables
2018	\$ 9,343
2019	52,515
2020	26,769
2021	29,816
2022	43,376
2023	50,332
2024	35,266
2025	28,475
2026	336,817
2027	96,515
	\$ 709,224

f. Activos por impuesto diferido no reconocido

Los siguientes activos por impuestos diferidos no han sido reconocidos a la fecha de informe:

	2017	2016
Pérdidas fiscales	\$ 90,237	\$ 138,006

18 OBLIGACIONES POR ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS

a. **Contratos de arrendamiento**

La Entidad arrendó algunos equipos de transporte y maquinaria en régimen de arrendamiento financiero. Los plazos de arrendamiento son de 36 meses. La Entidad cuenta con opciones para comprar el equipo por un monto nominal al final de los términos del arrendamiento. Las obligaciones de la Entidad derivadas de arrendamientos financieros están garantizadas por el título de los arrendadores a los activos arrendados.

Las tasas de interés que subyacen a todas las obligaciones en virtud de contratos de arrendamiento financiero se fijan en el respectivo contrato data desde TIE 28 días más 215pb hasta 315pb con diferentes instituciones financieras en 2017 y 2016. Asimismo tiene algunos contratos pactados a una tasa fija del 7%.

La Entidad arrendó en 2017 equipo de transporte por arrendamiento puro aun plazo de 36 meses con una tasa fija del 11%. La Entidad cuenta con opciones para comprar el equipo por un monto nominal al final de los términos del arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2017, 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.

b. **Pasivos financieros por arrendamiento**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los compromisos mínimos de pago por arrendamientos son:

	2017	2016
Acreedores por contratos de arrendamiento ⁽¹⁾	\$ 29,142	\$ 43,347
Porción circulante de las obligaciones	(22,099)	(21,487)
Porción a largo plazo de arrendamiento capitalizable	\$ 7,043	\$ 21,860

⁽¹⁾ El arrendamiento financiero se utiliza para la adquisición de maquinaria y equipo. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los activos registrados por contratos de arrendamiento, netos de depreciación, ascienden a \$48,252 y \$54,774.

El pasivo por contratos de arrendamiento capitalizable vence como sigue:

Año que terminará el 31 de diciembre de	
2019	\$ 4,889
2020	2,154
	\$ 7,043

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 2017 y 2016 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:

	2017 %	2016 %
Tasa de descuento	7.50	7.90
Tasa esperada de incremento salarial	5.80	5.80
Retorno esperado sobre los activos del plan	7.50	7.90
Antigüedad promedio	7.20	6.70

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

	2017	2016
Costo del servicio:		
Costo laboral del servicio actual	\$ 4,171	\$ 4,441
Gasto por interés neto	3,370	3,523
Costo de servicios pasados y pérdidas por liquidaciones	(3,488)	(3,154)
Partidas del costo por beneficios definidos en resultados	4,053	4,810

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

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

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

	2017	2016
Valor presente de la obligación por beneficios definidos fondeados	\$ (49,839)	\$ (47,033)
Valor razonable de los activos del plan	41,788	48,336
(Pasivo) activo neto generado por la obligación por beneficios definidos	(8,051)	1,303

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:

		2017	2016
Efectivo y equivalentes de efectivo	(i)	\$ 2,235,559	\$ 1,734,268
Efectivo restringido	(i)	50,000	52,369
Cuentas por cobrar			
Clientes – Neto	(i)	\$ 780,715	\$ 513,232
Cuentas por cobrar a negocios conjuntos	(i)	28,601	28,940
Pasivos financieros a costo amortizado:			
Proveedores	(ii)	\$ 615,241	\$ 773,487
Deuda bancaria	(iii)	959,066	2,590,481
Obligaciones por contratos de arrendamiento financiero	(iii)	29,142	43,347
Certificados bursátiles	(iii)	1,327,233	-

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 principalmente. El 100% de dichos excedentes es regularmente invertido a un plazo menor a 30 días. La política de la Entidad permite que los excedentes puedan invertirse también en papel bancario siempre y cuando se cumplan ciertos requerimientos de riesgo y retorno sobre la inversión.

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 14 y 15.

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

Al 31 de diciembre de 2017	Corto plazo	Hasta 3 años	Más de 3 años	Total
Certificados bursátiles (i)	\$ 615,241	\$ -	\$ -	\$ 615,241
Deuda bancaria (i)	127,581	255,162	1,390,653	1,773,396
Obligaciones por contratos de arrendamiento financiero (i)	735,813	55,024	286,241	1,077,078
Obligaciones por contratos de arrendamiento financiero	24,181	5,603	2,155	31,939
	<u>\$ 1,502,816</u>	<u>\$ 315,789</u>	<u>\$ 1,679,049</u>	<u>\$ 3,497,654</u>

Al 31 de diciembre de 2016	Corto plazo	Hasta 3 años	Más de 3 años	Total
Proveedores	\$ 773,487	\$ -	\$ -	\$ 773,487
Deuda bancaria (i)	756,095	1,060,430	1,162,978	2,979,503
Obligaciones por contratos de arrendamiento financiero (i)	24,605	18,632	4,607	47,844
	<u>\$ 1,554,187</u>	<u>\$ 1,079,062</u>	<u>\$ 1,167,585</u>	<u>\$ 3,800,834</u>

(i) Incluyen intereses, calculados de acuerdo con las tasas de interés para cada uno de los créditos, según se indica en la Nota 14 y Nota 15 las tasas de interés tienen como base la TIEE más un margen adicional entre 0.15 a 2.85 puntos.

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 2016.

El índice de endeudamiento consiste en la deuda neta (los préstamos como se detalla en la Nota 14 y 15 compensados por saldos de efectivo y equivalentes de efectivo) y arrendamiento financiero sobre 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 sujeto 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:

	2017	2016
Deuda ⁽ⁱ⁾	\$ 2,315,440	\$ 2,633,828
Efectivo y bancos	2,285,559	1,786,637
Deuda neta	\$ 29,881	\$ 847,191
Capital contable ⁽ⁱⁱ⁾	\$ 12,650,836	\$ 11,862,815
Índice de deuda neta a capital contable	0.24%	7.14%

⁽ⁱ⁾ La deuda se define como préstamos bancarios, créditos bursátiles y contratos por arrendamiento a corto y largo plazo como se describe en la Nota 14, 15 y 18.

⁽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.

- El 6 y 16 de junio de 2016 la Entidad contrato dos CAP's de tasa de interés por \$1,392 y \$969, respectivamente; con vencimiento el 3 y 14 de junio de 2019, respectivamente, teniendo como estrategia minimizar el riesgo en la volatilidad de la tasa de interés, de los préstamos contratados para la construcción de centros comerciales por \$148,180 y \$100,000. Los créditos devengan intereses a la tasa TIIE más 2.5 puntos porcentuales y mediante el instrumento financiero derivado se pactó un strike del 8% sin sobretasa.
- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el efecto en resultados de los instrumentos financieros derivados fue una pérdida (utilidad) neta de \$1,674 y (\$2,875), respectivamente.
- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el valor razonable total de dichos instrumentos financieros derivados ascienden a \$1,578 y \$3,251.

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

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 2017 y 2016 es:

	2017	2016
Miles de dólares estadounidenses:		
Activos monetarios	6,042	4,415
Pasivos monetarios	(198)	(220)
Posición activa, neta	5,844	4,195
Equivalente en pesos	\$ 114,893	\$ 86,500

Las operaciones en moneda extranjera fueron como sigue:

	2017	2016
	(En miles de dólares estadounidenses)	
Renta de inmuebles	1,220	1,207

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 2017	31 de diciembre de 2016	21 de marzo de 2018
Dólar estadounidense	19.73	20.66	18.60

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

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

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

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

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

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

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

Los importes de efectivo y equivalentes de efectivo de la Entidad, así como las cuentas por cobrar y por pagar de terceros y partes relacionadas, se aproximan a su valor razonable porque tienen vencimientos a corto plazo. La deuda a largo plazo de la Entidad se registra a su costo amortizado y, consiste en deuda que genera intereses a tasas fijas y variables que están relacionadas a indicadores de mercado. Para obtener y revelar el valor razonable de la deuda a largo plazo se utilizan los precios de cotización del mercado o las cotizaciones de los operadores para instrumentos similares.

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

	31 de diciembre de 2017		31 de diciembre de 2016	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros				
Certificados bursátiles (nivel 1) ⁽ⁱ⁾	\$ (1,327,233)	\$ (1,355,892)	\$ -	\$ -
Préstamos bancarios (nivel 2)	(959,066)	(966,804)	(2,590,481)	(2,607,272)
Total	\$ 2,286,299	\$ (2,322,696)	\$ (2,590,481)	\$ (2,607,272)

⁽ⁱ⁾ Al 31 de diciembre de 2017, el valor en libros de los certificados bursátiles se presenta neto los gastos de colocación por \$22,832.

21 CAPITAL CONTABLE

- El capital social al 31 de diciembre de 2017 y 2016, está representado por 1,312,847,496 acciones ordinarias nominativas, sin expresión de valor nominal, serie única, de suscripción libre, íntegramente suscritas y pagadas.
- En la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas del 26 de abril de 2017 se propuso el decreto y pago de un dividendo hasta por un monto de \$111,000 en efectivo, pagados el 29 de septiembre de 2017 contra la cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN).
- El pasado 13 de octubre de 2016 se realizó el pago de dividendos por \$99,800 pesos, los cuales habían sido aprobados en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2016. Cabe señalar, que dicho dividendo provino de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN).
- Al 31 de diciembre de 2016 la Entidad efectuó operaciones de compra y venta de acciones propias y por las cuales incurrió en una prima adquisición por \$2,342. Al 31 de diciembre de 2017 no incurrió en prima de emisión de acciones.

Al 31 de diciembre de 2017, la Entidad tenía 5,701,751 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 2017 fue de \$7.67 por acción.

Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, su importe asciende a \$212,937.

- e. 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:

	2017	2016
Cuenta de capital de aportación	\$ 2,134,794	\$ 1,999,433
Cuenta de utilidad fiscal neta	8,340,764	7,408,287
	<u>\$ 10,475,558</u>	<u>\$ 9,407,720</u>

22 TRANACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	2017	2016
Administración de desarrollos comerciales	\$ 9,437	\$ 6,446
Servicios administrativos	5,682	5,626
Comisiones	1,541	2,231

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

	2017	2016
Ingresos		
Directores, subdirectores y personal gerencial clave:		
Venta de viviendas	\$ 3,551	\$ 5,043
Costos:		
Directores, subdirectores y personal gerencial clave:		
Beneficios directos	\$ 114,791	\$ 113,645
Miembros del consejo de administración:		
Honorarios por funciones propias de su actividad	\$ 2,435	\$ 2,247
Emolumentos	2,485	2,517
Arrendamiento de inmuebles	2,012	495
Publicidad	781	781

23 INFORMACIÓN POR ACTIVIDADES DE NEGOCIO

La información por actividades de negocio se presenta con base en el enfoque gerencial, y adicionalmente se presenta información por línea de negocio y zona geográfica:

a. Información por actividades de negocio

La Entidad opera como promotor, constructor y arrendador, como se explica en la Nota 1. Cierta información respecto a ingresos y costos relativos a tal actividad es la siguiente:

	2017	2016
Ingresos:		
Por venta de vivienda	\$ 8,137,486	\$ 7,275,667
Otros ⁽¹⁾	210,253	356,812
	<u>\$ 8,347,739</u>	<u>\$ 7,632,479</u>
Costos:		
Por venta de vivienda	\$ 5,924,539	\$ 5,319,047
Otros	148,306	246,782
	<u>\$ 6,072,845</u>	<u>\$ 5,565,829</u>
Utilidad bruta:		
Por venta de vivienda	\$ 2,212,947	\$ 1,956,620
Otros	61,947	110,030
	<u>\$ 2,274,894</u>	<u>\$ 2,066,650</u>

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

Los ingresos y costos por venta de vivienda se integran de acuerdo al tipo de hipoteca, como sigue:

	2017	2016
Ingresos:		
INFONAVIT (incluye esquemas de cofinanciamiento)	\$ 3,013,629	\$ 2,895,822
FOVISSSTE y banca comercial	5,123,857	4,379,845
	<u>\$ 8,137,486</u>	<u>\$ 7,275,667</u>
Costos:		
INFONAVIT (incluye esquemas de cofinanciamiento)	\$ 2,203,357	\$ 2,128,862
FOVISSSTE y banca comercial	3,721,182	3,190,185
	<u>\$ 5,924,539</u>	<u>\$ 5,319,047</u>

No existen transacciones importantes realizadas entre los segmentos de negocio.

b. **Información general por líneas de negocio**

	2017	2016
Ingresos:		
Interés social	\$ 2,812,221	\$ 3,022,160
Tipo medio	2,393,206	2,159,532
Residencial	2,932,059	2,093,975
Otros proyectos inmobiliarios	210,253	356,812
	<u>\$ 8,347,739</u>	<u>\$ 7,632,479</u>

c. **Información general por zona geográfica**

Los ingresos por venta de vivienda, de locales comerciales y por arrendamiento de centros y locales comerciales de la Entidad son realizados en su totalidad en México.

Los ingresos de las operaciones continuas de la Entidad por ubicación geográfica, son las siguientes:

	2017	2016
Ingresos:		
Metropolitana	\$ 1,661,498	\$ 1,622,723
Oriente	1,266,449	1,346,505
Sur	791,226	542,612
Valle de Toluca	719,430	188,416
Noreste	661,778	449,683
Distrito Federal	597,432	248,011
Residencial RIALTA	592,570	966,227
Noroeste	567,238	450,156
Centro	550,886	562,606
Bajío	422,455	548,083
Occidente	306,524	350,645
	<u>8,137,486</u>	<u>7,275,667</u>
Otros proyectos inmobiliarios	210,253	356,812
Total	<u>\$ 8,347,739</u>	<u>\$ 7,632,479</u>

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 2017 y 2016:

	2017	2016
Sueldos, salarios y beneficios	\$ 431,941	\$ 470,943
Comisiones	249,415	222,213
Publicidad	194,789	126,443
Honorarios y asesorías	107,452	95,662
Servicios	73,198	66,848
Depreciación y amortización	54,754	69,202
Seguros	38,020	36,871
Arrendamientos	29,195	33,980
Beneficios a empleados	3,982	4,810
Otros	63,934	35,694
	<u>\$ 1,246,680</u>	<u>\$ 1,162,666</u>

25 COMPROMISOS

- La Entidad arrienda oficinas donde realiza sus actividades administrativas y de venta. Los gastos por renta ascendieron a \$25,988 y \$27,566 al 31 de diciembre de 2017 y 2016. El contrato tiene fecha de vencimiento el 14 de agosto de 2018.
- Consortio 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).

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

A la firma del convenio, la Entidad entregó a Fomerrey la cantidad de \$5,000 pero en el año de 2009 Fomerrey rescindió el convenio. A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Entidad tiene juicio en etapas de pruebas para exigir el cumplimiento del convenio.

- e. Mediante celebración de contrato de fideicomiso con el objeto de construir un desarrollo comercial en inmueble "Las Américas", propiedad de OULC (fideicomitente "B"), la cual se obliga a transmitir a CI Banco, S. A. (fiduciario) dicho inmueble con todo lo que de hecho y derecho le corresponda. Por otro lado Artha controladora III S. A. P. I. (fideicomitente "A") se obliga a aportar adicionalmente al patrimonio del fideicomiso la cantidad equivalente al valor del inmueble con llamadas de capital que sean requeridas para el proyecto.

Los porcentajes de participación al inicio son para el fideicomitente "a" el 0.0001% y fideicomitente "b" el 99.999999%. 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 2017 la participación de OULC y Artha Controladora es del 50% y 50%, respectivamente.

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

26 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 21 de marzo de 2018, por la L.C. Alicia Enriquez Pimentel, Director de Finanzas y Relación con Inversionistas 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.

* * * *

Relación con Inversionistas

Alicia Enriquez Pimentel
aenriquez@ara.com.mx
(52.55) 5596 8803
(52.55) 5246 3100 Ext. 4096

Auditor Independiente

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



MIEMBRO FUNDADOR DE
VIVIENDA Y ENTORNO
SUSTENTABLE, A.C.





ConsorcioARA®

Arcos Bosques Marco II
Paseo de Tamarindos No. 90, Torre 1
piso 25, Bosques de las Lomas
C.P. 05120, Ciudad de México
www.consortioara.com.mx
www.ara.com.mx