

Clave de Cotización: RUBA

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual****Reporte Anual:** Anexo N**Oferta pública restringida:** No**Tipo de Instrumento:** Deuda CP**Emisora extranjera:** No

Obligados solidarios de empresas.

**Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía,  
especificar la Razón o Denominación Social:****Mencionar dependencia parcial o total:** No



Inmobiliaria Ruba S.A. de C.V.

Pedro Rosales de León #7548, Fracc. Del seminario Cd. Juárez, Chihuahua C.P 32507. Tel (656) 6 92 04 00 Ext 14071 [www.ruba.com.mx](http://www.ruba.com.mx)

Clave de Cotización: RUBA

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## Clave de cotización:

RUBA

## La mención de que los valores de la emisora se encuentran inscritos en el Registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

## Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

## Leyenda Reporte Anual CUE:

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

## Periodo que se presenta:

2025

## Características de los títulos de deuda [Sinopsis]

Serie [Eje]	RUBA 00126
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>	
Serie de deuda	RUBA 00126
Fecha de emisión	2026-02-12
Fecha de vencimiento	2026-07-30
Plazo de la emisión	0.460274
Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo	A partir de su fecha de emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés ordinario bruto anual sobre su Valor Nominal, a una tasa de interés bruto anual de 8.00% (Ocho por ciento) (la "Tasa de Interés Bruto Anual"), la cual

Clave de Cotización: RUBA

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Serie [Eje]	RUBA 00126
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]	
	<p>se mantendrá fija durante la vigencia de la emisión. La Tasa de Interés Bruto Anual tomó como referencia la tasa ("TIIE" o "Tasa de Interés de Referencia") del 7.26% más 74 (setenta y cuatro) puntos porcentuales, en la fecha de cierre de libro de los Certificados Bursátiles. El monto de los intereses ordinarios a pagar se computará a partir de la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles y al inicio de cada Periodo de Intereses. Los cálculos para determinar el monto de los intereses ordinarios a pagar deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas. Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles serán pagados en las Fechas de Pago de Intereses establecidas en el Título.</p>
Periodicidad en el pago de intereses	<p>Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles de Corto Plazo se liquidarán cada periodo de intereses de 28 (veintiocho) días (cada uno, un "Periodo de Intereses") conforme lo señalado en el siguiente calendario. No. de cupón Fecha de inicio del Periodo de Intereses Fecha de Pago de Intereses 1 12 de febrero de 2026 12 de marzo de 2026 2 12 de marzo de 2026 09 de abril de 2026 3 09 de abril de 2026 07 de mayo de 2026 4 07 de mayo de 2026 04 de junio de 2026 5 04 de junio de 2026 02 de julio de 2026 6 02 de julio de 2026 30 de julio de 2026 Todo lo anterior en el entendido de que la última Fecha de Pago de Intereses deberá coincidir con la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo, en el entendido, que en caso de que dicha fecha no sea un Día Hábil, el pago se efectuará al siguiente Día Hábil, considerándose este último como la fecha de vencimiento. En el caso de que cualquiera de las fechas de pago antes mencionadas sea un día inhábil, los intereses se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior sea considerado un incumplimiento, calculándose en todo caso los intereses ordinarios respectivos por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente y, en consecuencia, el siguiente Periodo de Intereses se disminuirá en el número de días en el que se haya aumentado el Periodo de Intereses inmediato anterior (cada una, una "Fecha de Pago de Intereses").</p>
Lugar y forma de pago de intereses y principal	<p>El pago del principal y los intereses ordinarios devengados por los Certificados Bursátiles de Corto Plazo se realizará a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 255, tercer piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México o en cualquier otro domicilio que Indeval notifique, mediante transferencia electrónica, contra entrega del presente Título o las constancias que expida para tal efecto Indeval, según corresponda. En caso de que algún pago de intereses o principal no sea cubierto en su totalidad, de conformidad con lo establecido en el presente Título, el Indeval no estará obligado a entregar el presente Título o la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto; en cualquier caso, Indeval no será responsable si no entregare el presente Título o no la constancia correspondiente a dicho pago, en caso de que el pago no sea íntegramente cubierto.</p>
Subordinación de los títulos, en su caso	Sin subordinacion

## Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Serie [Eje]	RUBA 00126
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>	
Amortización y amortización anticipada / vencimiento anticipado, en su caso	<p>La presente emisión de Certificados Bursátiles de Corto Plazo se amortizará a su Valor Nominal en la fecha de vencimiento, es decir el día 30 de julio de 2026 y en caso de que dicha fecha no sea un Día Hábil, el pago se efectuará al siguiente Día Hábil, o en su caso, en la fecha de vencimiento anticipado. Dicha amortización será mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval. La Emisora tendrá el derecho de amortizar anticipadamente en su totalidad los Certificados Bursátiles de Corto Plazo en cualquier Fecha de Pago de Intereses durante la vigencia de la emisión. La amortización anticipada se llevará a cabo por el Valor Nominal más los intereses devengados y no pagados respecto de la cantidad a prepagar a la fecha de amortización anticipada y cualesquiera otras sumas adeudadas respecto de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo, si las hubiere, siempre y cuando la Emisora dé aviso por escrito al Representante Común con cuando menos 7 (siete) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda realizar la amortización anticipada. La Emisora deberá informar a la CNBV a través de STIV-2 (o los medios que ésta determine), a la Bolsa a través del SEDI (o los medios que ésta determine), al Indeval, por escrito o a través de los medios que éste determine, así como a los Tenedores, a través del SEDI, con cuando menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda hacer una amortización anticipada voluntaria, la fecha en la que se llevará a cabo la amortización anticipada, el monto de la amortización anticipada voluntaria, así como cualquier otro dato necesario para el cobro de los Certificados Bursátiles de Corto Plazo. En caso de que, una vez publicado el aviso a que se refiere el párrafo inmediato anterior, la Emisora decida no ejercer su derecho respecto de la amortización anticipada respectiva, la Emisora deberá notificar dicha situación a la CNBV a través del STIV-2, a la Bolsa a través del SEDI, a Indeval y al Representante Común, por escrito o a través de los medios que estos determinen, con por lo menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago de Intereses en la que pretendía llevar a cabo la amortización anticipada voluntaria, sin que lo anterior se considere un incumplimiento conforme al Título, en el entendido, que en caso de que la Emisora no realizare el aviso en dicho plazo, los gastos en los que llegase a incurrir el Representante Común respecto a dicho cambio serán con cargo a la Emisora.</p>
Garantía, en su caso	Los Certificados Bursátiles de Corto Plazo son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica.
Fiduciario, en su caso	No aplica
<b>Calificación de valores [Sinopsis]</b>	
<b>Otro [Miembro]</b>	
Calificación	
Significado de la calificación	
Nombre	
<b>HR Ratings de México, S.A. de C.V. [Miembro]</b>	
Calificación	
Significado de la calificación	
<b>Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. [Miembro]</b>	
Calificación	
Significado de la calificación	
<b>Moodys de México S.A. de C.V. [Miembro]</b>	
Calificación	
Significado de la calificación	
<b>DBRS Ratings México, S.A. de C.V. [Miembro]</b>	

Clave de Cotización: RUBA

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Serie [Eje]	RUBA 00126
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>	
Calificación	
Significado de la calificación	
<b>Standard and Poors, S.A. de C.V. [Miembro]</b>	
Calificación	mxA-1+ a la porción de corto plazo, AA perspectiva estable porción largo plazo
Significado de la calificación	La cual significa que la capacidad del Emisor para cumplir sus compromisos sobre la obligación, es fuerte en comparación con otros emisores en el mercado nacional.
<b>A.M. Best América Latina, S.A. de C.V. [Miembro]</b>	
Calificación	
Significado de la calificación	
<b>Fitch México S.A. de C.V. [Miembro]</b>	
Calificación	F1+(mex) a la porción de corto plazo, AA perspectiva estable porción largo plazo
Significado de la calificación	La cual indica la capacidad más fuerte de pago puntual de los compromisos financieros en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país.
Representante común	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.
Depositorio	S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Régimen fiscal	La tasa de retención del impuesto sobre la renta aplicable respecto a los intereses pagados derivados de los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta: (i) En el caso de personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente y (ii) En el caso de personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto sobre la Renta. Los posibles adquirientes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El régimen fiscal podrá ser modificado durante la vigencia de la emisión.
Observaciones	

## Política que seguirá la emisora en la toma de decisiones relativas a cambios de control durante la vigencia de la emisión:

La política que seguirá la emisora considerando la participación de los tenedores en su caso, será apegándonos a los términos y condiciones del bono RUBA00126 donde los tenedores podrán dar por anticipado el vencimiento de este en caso de que los accionistas principales que tienen el control de la emisora dejaren de tenerlo, directa o indirectamente, el control financiero, operativo o administrativo de cualquiera de sus subsidiarias, salvo en el caso de la fusión entre subsidiarias.

## Política que seguirá la emisora en la toma de decisiones respecto de estructuras corporativas:

La política que seguirá la emisora en el tema de reestructuras corporativas, incluyendo adquisiciones, fusiones y escisiones, será apegado a las obligaciones del bono RUBA00126 la cual se encuentra explícita dentro del inciso de Fusiones; Escisiones.

## Política que seguirá la emisora en la toma de decisiones sobre la venta o constitución de gravámenes sobre activos esenciales:

El certificado bursátil RUBA00126 es quirografarios y sin garantías, por lo cual la política a seguir en este término se limitará conforme a las obligaciones del certificado dentro de la cláusula de "Limitación a la venta de activos".

---

Clave de Cotización: RUBA

Año: 2025

---

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**índice**

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual.....	1
[412000-N] Portada reporte anual.....	2
[413000-N] Información general.....	10
Glosario de términos y definiciones:.....	10
Resumen ejecutivo:.....	14
Factores de riesgo:.....	23
Otros Valores:.....	33
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:.....	33
Destino de los fondos, en su caso:.....	33
Documentos de carácter público:.....	33
[417000-N] La emisora.....	35
Historia y desarrollo de la emisora:.....	35
Descripción del negocio:.....	36
Actividad Principal:.....	36
Canales de distribución:.....	38
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	45
Principales clientes:.....	46
Legislación aplicable y situación tributaria:.....	46
Recursos humanos:.....	47
Desempeño ambiental:.....	49
Información de mercado:.....	51
Estructura corporativa:.....	55
Descripción de los principales activos:.....	56
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:.....	57

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Acciones representativas del capital social: .....	57
Dividendos: .....	58
[424000-N] Información financiera .....	59
Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación: .....	62
Informe de créditos relevantes: .....	64
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora: .....	65
Resultados de la operación: .....	66
Situación financiera, liquidez y recursos de capital: .....	66
Control Interno: .....	67
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas: .....	70
[427000-N] Administración .....	71
Auditores externos de la administración: .....	71
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: .....	71
Administradores y accionistas: .....	72
Estatutos sociales y otros convenios: .....	87
[431000-N] Personas responsables .....	91
[432000-N] Anexos .....	93

## [413000-N] Información general

### Glosario de términos y definiciones:

A menos que el contexto indique lo contrario, para efectos del presente reporte anual, los términos utilizados con mayúscula inicial tendrán el significado que a los mismos se les atribuye, y en su defecto, los contenidos a continuación y podrán ser utilizados indistintamente en singular o plural, masculino o femenino.

Término	Definición
“Afilada”	Significa, respecto de cualquier persona en particular, la persona que, directa o indirectamente, controle, sea controlada o esté bajo el control común de dicha persona.
“Agencia Calificadora”	Significa, en cualquier fecha, cada agencia calificadora reconocida a nivel nacional que sea designada por la Emisora para proveer una calificación a los Certificados en cada una de las respectivas Emisiones.
“ASG”	Ambiental, Social y de Gobernanza
“Aviso de Colocación”	Significa el aviso de colocación con fines informativos que se publique en la página de internet de la BMV, en el que se detallarán los resultados y/o principales características de cada Emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del Programa.
“Aviso de Oferta Pública”	Significa el aviso de oferta pública que se publique en la página de internet de la BMV, en el que se detallarán las principales características de cada Emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del Programa.
“Avisos”	Significa conjuntamente el Aviso de Oferta Pública y el Aviso de Colocación.
“Bolsa Mexicana de Valores” o “BMV”	Significa, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“CCT”	Significa, ciclo de capital de trabajo
“CNBV”	Significa, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Compañía”	Significa, conjuntamente Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. y sus Subsidiarias.

## Cantidades monetarias expresadas en Unidades

“Comités de Adquisiciones”	Significa el comité de la Compañía encargado de asignar contratos de urbanización, edificación y servicios, el cual, se encuentra integrado por un representante del área de la Dirección de la Compañía, un representante del área de Presupuestos y Control de Obra de la Compañía y un representante del área de Construcción de la Compañía.
“CONAVI”	Significa, la Comisión Nacional de Vivienda.
“Circular Única de Emisoras”	Significa, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la CNBV.
“Dólares”	Significa, la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
“Emisión” o “Emisiones”	Significa, cualquier emisión de Certificados al amparo del Programa, realizada por la Emisora conforme a los términos y condiciones del Suplemento y Título correspondientes.
“Emisora” o “Emisor”	Significa, Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.
“EUA” o “Estados Unidos”	Significa, los Estados Unidos de América.
“Estados del Norte”	Significan, conjuntamente los Estados de Chihuahua, Coahuila, Nuevo León, Sonora, Tamaulipas y Baja California.
“Estados Financieros”	Significa, el balance general, estado de resultados, estado de cambios en el capital contable y estado de flujos de efectivo que son relativos a los ejercicios sociales al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014.
“FONHAPO”	Significa, el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares.
“Fondos de Vivienda”	Significa, conjuntamente, INFONAVIT, FOVISSSTE y/o SHF u otros fondos gubernamentales y no gubernamentales de vivienda.
“FOVISSSTE”	Significa, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.
“Gobierno Federal”	Significa, el Gobierno Federal de México.
“IMSS”	Instituto Mexicano del Seguro Social

## Cantidades monetarias expresadas en Unidades

“Indeval”	Significa, el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“INFONAVIT”	Significa, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
“INEGI”	Significa, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
“Inmobiliaria Ruba” o “Ruba”	Significa, Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.
“Intermediarios Colocadores Líderes” o “Intermediarios Colocadores”	Significan indistintamente, Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer y Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, o bien, aquellos que designe la Emisora para fungir con tal carácter, respecto de la Emisión de que se trate.
“Ley del INFONAVIT”	Significa, la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
“LGTOC”	Significa, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
“LMV”	Significa, la Ley del Mercado de Valores.
“México”	Significa, los Estados Unidos Mexicanos.
“Nafin”	Significa, Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo.
“NIF”	Normas de Información Financiera.
“NIIF”	Normas Internacionales de Información Financiera.
“Oferta Pública”	Significa, la o las ofertas públicas de Certificados Bursátiles a cargo de Inmobiliaria Ruba a través de una o varias Emisiones.
“Persona”	Significa, cualquier persona física o moral incluyendo cualquier sociedad, asociación, entidad gubernamental u otra entidad de naturaleza similar.
“Pesos” o “\$”	Significa, pesos, moneda de curso legal en México.
“PIB”	Significa, Producto Interno Bruto, utilizado para medir el valor monetario de la producción de bienes y servicios finales de un país durante un año, o el periodo de tiempo que se establezca.

“Precio de Colocación”	Significa el precio al cual serán ofertados los Certificados Bursátiles.
“Prospecto” o “Prospecto de Colocación”	Significa, el prospecto de colocación utilizado para el programa de certificados bursátiles por \$1,000m.
“Representante Común”	Significa, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.
“RNV”	Significa, el Registro Nacional de Valores.
“RUV”	Significa, Registro Único de Vivienda.
“SEDATU” “SHF”	Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano Significa, Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo.
“SMM”	Significa Salario Mínimo General Mensual.
“Sofomes”	Significa, Sociedades Financieras de Objeto Múltiple.
“Subsidiarias”	Significa, Ruba Servicios, S.A. de C.V., Ruba Residencial, S.A. de C.V., Grupo Ruba, S.A. de C.V., Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., Ruba Comercial, S.A. de C.V., Rubadminper, S.A. de C.V., DGA Desarrollos, S.A. de C.V. e Inmobiliaria Chihuahua Oriente, S.A. de C.V.
“Suplemento”	Significa, el documento de oferta de Certificados relativo a cada una de las Emisiones en los términos del Programa debidamente autorizado por la CNBV y que contendrá las características particulares de cada Emisión.
“Tenedores”	Significa, cualquier persona física o moral, nacional o extranjera, que en cualquier momento sea propietaria de los Certificados Bursátiles.
“TIIE”	Significa, la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio.
“Título”	Significa, cada uno de los títulos que documente los Certificados que se emitan al amparo del Programa, en el que se establezcan las características, términos y condiciones, incluyendo los señalados en el artículo 64 de la LMV.
“TLCAN”	Significa, el Tratado de Libre Comercio para América del Norte.
“UAFIDA” o “EBITDA”	Significa, utilidad antes de gastos financieros, impuestos, depreciaciones y

---

 Cantidades monetarias expresadas en Unidades
 

---

amortizaciones. No debe ser considerado como un indicador de desempeño financiero u operativo de la Compañía, como alternativa de utilidad neta o flujo de efectivo, como medida de liquidez o como comparable a otras medidas similares de otras empresas; tampoco representa recursos disponibles para dividendos, reinversión u otros usos discrecionales.

“UDI” o “UDIs”	Significa, la unidad de inversión cuyo valor en Pesos está indexado a la inflación del Índice Nacional de Precios al Consumidor.
“UMA”	Significa, la unidad de medida y actualización, y es la referencia económica en pesos para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de todas las anteriores.
“VIS”	Significa, vivienda de interés social.
“VM”	Significa, vivienda media.
“VR”	Significa, vivienda residencial
“VH”	Significa, vivienda horizontal
“VV”	Significa, vivienda vertical
“Zona TLCAN”	Significa, la zona fronteriza con los EUA que abarca los Estados del Norte.

---

## Resumen ejecutivo:

---

### 1.2 Resumen Ejecutivo

*A continuación, se incluye un resumen de la información general contenida en este Informe Anual. Dicho resumen no pretende contener toda la información que pueda ser relevante. Por lo tanto, el gran público inversionista deberá leer todo el informe anual, incluyendo la sección “I. INFORMACIÓN GENERAL – 1.3 Factores de Riesgo”, mismos que deberán ser leídos en forma minuciosa con el fin de tener conocimiento preciso de los posibles eventos que pudieran tener un efecto adverso sobre los valores emitidos por la Empresa.*

*Las declaraciones en este Informe Anual sobre las expectativas, intenciones, planes y consideraciones de la Emisora sobre sus operaciones futuras, planes de expansión, requerimientos futuros de capital y la satisfacción de los mismos, son declaraciones que dependen de eventos y riesgos que se encuentran fuera de control de la Compañía y sus Afiliadas. Los resultados y avances reales pueden diferir de los expresados o referidos por dichas declaraciones debido*

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

*a varios factores, incluyendo los mencionados en el contexto de las mismas o en la sección “I. INFORMACIÓN GENERAL – 1.3 Factores de Riesgo” del presente Informe Anual.*

*La información que se incluye en este resumen se refiere en su totalidad a la información pormenorizada y a la información financiera de la Emisora.*

### **1.2.1 La Compañía**

Ruba opera a través de contratos con constructoras independientes para la totalidad de la urbanización y edificación de sus proyectos. Cuenta con más de 45 años de experiencia, periodo en el cual ha escriturado más de 270 mil viviendas y donde actualmente es considerada la desarrolladora de vivienda más importante del país en términos de ingresos, utilidad y rentabilidad. Con sede en Ciudad Juárez, Chihuahua, inició sus operaciones en 1980 y en 1993 se consolidó como una de las empresas de vivienda media (VM) y vivienda residencial (VR) más importantes del Estado de Chihuahua. En 1998 redefinió su misión y visión con la puesta en marcha de un plan estratégico de largo plazo, cuyo objetivo central fue concentrar su operación en el segmento de viviendas de interés social (VIS); como resultado de dicha estrategia, en 1999 consolidó sus operaciones en Ciudad Juárez en el segmento de VIS y en 2000 inició sus operaciones en la primera plaza fuera del Estado de Chihuahua. A lo largo de estos años la Emisora se ha diversificado hacia otros centros urbanos, por lo que a la fecha tiene presencia en 13 estados del país: Baja California, Sonora, Chihuahua, Coahuila, Nuevo León, Jalisco, Veracruz, Querétaro, Guanajuato, Puebla, Estado de México, Quintana Roo y San Luis Potosí.

Sus finanzas sanas, adecuado desempeño operativo y financiero, aunado a una política financiera prudente y apalancamiento moderado, le ha permitido obtener la calificación más alta de la industria en México por parte de dos de las agencias calificadoras más prestigiadas a nivel global. En febrero y septiembre 2025 Fitch Ratings y S&P Global Ratings aumentaron su calificación en escala local para largo plazo de ‘AA-(mex)’ a ‘AA(mex)’ con perspectiva estable, y para emisiones de corto plazo ratificaron el F1+ y A1+, respectivamente.

Así mismo, es importante mencionar la impecable trayectoria de 21 años en el mercado de deuda bursátil. Desde 2004 y hasta el cierre de 2025 ha colocado cinco emisiones de certificados bursátiles de largo plazo a través de la Bolsa Mexicana de Valores por un total de \$1,900 millones y, a partir de 2024, quince emisiones de deuda de corto plazo por \$2,144 millones en su conjunto.

Actualmente la emisora cuenta con Programa Dual de Certificados Bursátiles por \$2,000 autorizado en marzo de 2022 con vencimiento en 2027 y el cual fue actualizado por un monto de hasta \$2,000 millones para emisiones de largo plazo, con un tramo de hasta \$500 millones para emisiones de corto plazo.

En la parte laboral, cabe destacar que desde hace 21 años consecutivos Ruba ha participado en la encuesta de clima laboral organizada por la certificadora Great Place to Work (GPTW), en donde en 2025 obtuvo el 6to lugar nacional en la categoría de 500 a 5,000 colaboradores. También este mismo año fue reconocida con el 6to lugar nacional en el Ranking del Top Companies – Las Súper Empresas de Expansión en la categoría de 500 a 3,000 colaboradores.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Desde 2019, Ruba cuenta con el Distintivo Empresa Socialmente Responsable (ESR) que otorgan el Consejo Mexicano para la Filantropía (Cemefi) y la Alianza por la Responsabilidad Social Empresarial (AlarSE), participando en la categoría de Empresas Grandes.

A mediados de 2020 Ruba inició el Proyecto “Ruba Sustentable” con el propósito de documentar, formalizar e integrar a su modelo de negocio los aspectos Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG) para garantizar la permanencia y la competitividad de la empresa en el largo plazo.

Ruba cuenta con un sólido modelo de negocios que le ha permitido consolidarse como una de las principales empresas de vivienda en el país, a continuación, mencionamos algunos de sus principales fundamentos:

- 1.- Organización con vivencia de sus valores, visión de largo plazo, trabajo en equipo y una cultura organizacional basada en la confianza y el respeto mutuo.
- 2.- Empoderamiento, institucionalización y profesionalización.
- 3.- Reinversión del 90% de las utilidades netas auditadas.
- 4.- Planeación Estratégica Participativa.
- 5.- Equipo de colaboradores consolidado
- 6.- Alianzas de largo plazo basadas en la confianza y la transparencia.
- 7.- Ruba contrata el total de la producción a constructoras independientes
- 8.- Crecimiento sostenible sin comprometer la viabilidad del negocio en el largo plazo
- 9.- Diversificación geográfica, de segmentos, de hipotecas y de negocios.

## Mercado

A lo largo de los últimos 28 años el sector de la vivienda ha logrado construir sólidas instituciones y un marco normativo robusto que han contribuido al crecimiento sostenido del sector. Si bien en 2025 el número de hipotecas otorgadas decrecieron -0.2% y el monto de los créditos creció 6.2%, respecto a 2024, de acuerdo con información publicada por SNIIV, el crecimiento se concentra en el INFONAVIT con un 2.7% de crecimiento, y en donde FOVISSTE y BANCOS decrecen en un 14.4% y 5.1%%, respectivamente. Sin embargo, los incrementos en los tickets promedio contribuyeron a lograr un crecimiento en los montos de hipotecas en INFONAVIT del 13.0%, en FOVISSSTE 3.0% y en BANCOS del 0.3%. La Compañía considera que a pesar de la coyuntura actual los fundamentales del país y la industria mantienen expectativas sólidas para un crecimiento sostenido en el largo plazo.

	<b>Número de Créditos</b>			<b>Monto de Créditos</b>			<b>Ticket Promedio de Venta</b>		
	dic-25	dic-24	Var% Anual	dic-25	dic-24	Var% Anual	dic-25	dic-24	Var% Anual
Infonavit	376,300	366,300	2.7%	288,100	254,900	13.0%	766	696	10.0%
Fovissste	30,800	36,000	-14.4%	33,800	32,800	3.0%	1,097	911	20.4%
Bancos	114,000	120,100	-5.1%	279,000	278,200	0.3%	2,447	2,316	5.7%
	<b>521,100</b>	<b>522,400</b>	<b>-0.2%</b>	<b>600,900</b>	<b>565,900</b>	<b>6.2%</b>	<b>1,153</b>	<b>1,083</b>	<b>6.4%</b>

\* Monto de créditos en millones de pesos corrientes

\*\* Tickets promedio en miles de pesos

Fuente: SNIIV

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Véase “II. LA EMISORA – 2.2 Descripción del Negocio – 2.2.8 Información del Mercado.”

### Productos

Durante los últimos años se han dado las condiciones favorables para el crecimiento de la venta de VM y VR y, en consecuencia, la Compañía ha ajustado su propuesta de productos para aprovechar esta coyuntura, de tal forma que, mientras que en 2010 los segmentos de VM y VR representaron 40% de los ingresos con 22% de las viviendas escrituradas, en 2025 pasaron a representar el 73% de los ingresos con el 55% de las unidades.

No obstante, lo anterior, de acuerdo con información obtenida del IMSS, alrededor del 72% de la demanda potencial tiene un perfil de VIS y 28% restante corresponde a los segmentos de VM y VR. Como se puede apreciar el crecimiento de la industria en los últimos años se ha basado en los segmentos de altos ingresos y, en contraste, el segmento de bajos ingresos ha perdido dinamismo por falta de oferta y por una pérdida en la capacidad de compra de los compradores potenciales.

En virtud de lo anterior, la Compañía considera que en el largo plazo esta tendencia no es sostenible y que actualmente la VIS representa una oportunidad de crecimiento, por lo que a partir de finales de 2019 la Compañía inició esfuerzos importantes para impulsar la producción de VIS con el propósito de que este segmento sea un detonador de su crecimiento. La Compañía mantiene su compromiso en los distintos segmentos y seguirá impulsando de manera decidida este segmento.

En resumen, la Compañía seguirá ajustando continuamente su mezcla de productos en función de las políticas públicas y de las nuevas tendencias del mercado en cada una de sus plazas.

El INFONAVIT y FOVISSSTE acreditan directamente a sus derechohabientes y por su vocación están enfocados a atender mayormente al perfil de compradores con ingresos de menor rango. De acuerdo con el SNIIV en 2025 el ticket promedio por hipoteca de INFONAVIT fue de \$766 mil y de FOVISSSTE \$1,097 mil y contribuyeron con el 78.1% del monto total de hipotecas ejercidas.

### Estrategia de negocio

Una de las mejores prácticas de negocio de la Compañía es su proceso de planeación estratégica participativa, la cual ha permitido diseñar estrategias adecuadas e implementar acciones puntuales partiendo de un profundo análisis de las oportunidades y amenazas del entorno, así como sus fortalezas y debilidades.

A continuación, se mencionan los principales lineamientos estratégicos seguidos en 2025:

1. Mantener nuestra tendencia de crecimiento cuidando los niveles de apalancamiento, a través de las alianzas estratégicas para consolidar el liderazgo en Vivienda Horizontal.
2. Lograr niveles de desempeño de todas las plazas y colaboradores al nivel del promedio de desempeño y resultados que ha alcanzado la empresa en general.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

3. Reestructurar y mejorar el sistema de producción.
4. Redefinir los procesos y la estructura organizacional a la realidad actual de la empresa.
5. Se priorizarán la sostenibilidad y la innovación tecnológica.

Véase “II. LA EMISORA – 2.2 Descripción del Negocio – 2.2.1 Actividad Principal.”

#### Ventajas competitivas

La Compañía considera que es la desarrolladora de vivienda más importantes del país en términos de ingresos, rentabilidad y calidad, y define como sus principales ventajas competitivas las siguientes:

1. Alineación de inversionistas, Consejo, Presidente y Colaboradores con un modelo de negocio probado, con crecimiento constante y sostenido, basado en la filosofía, cultura, herramientas y estrategias de la Empresa en una visión de largo plazo.
2. Solidez financiera, bajos niveles de apalancamiento, consistencia de resultados y un crecimiento sostenido durante los últimos 14 años le han permitido obtener la más alta calificación crediticia de la industria y acceder a diversas fuentes de financiamiento en condiciones competitivas.

#### Desventajas competitivas

El crecimiento de la Compañía implica varios retos como son el mantener estructuras completas y consolidadas, con una reserva territorial suficiente y un modelo de producción robusto que garanticen la continuidad de los ingresos futuros en todas las plazas y segmentos en los cuales tiene presencia. También requiere de un mayor número de autorizaciones, permisos y licencias por parte de los reguladores municipales y estatales, así como factibilidades de servicios. En algunas ocasiones es necesario llevar a cabo gestiones simultáneas a todos los niveles de gobierno (federal, estatal o municipal), lo que conlleva un incremento en el tiempo de resolución de estos procesos.

### 1.2.2 Información Financiera Seleccionada

Las siguientes tablas presentan información financiera consolidada, seleccionada de la Compañía. Dicha información debe considerarse junto con los Estados Financieros y sus notas, véase “VI. ANEXOS – 6.1 Estados Financieros” y está referida en su totalidad a la información financiera contenida en los mismos. Los Estados Financieros han sido elaborados de acuerdo a las NIIF.

*Información seleccionada del estado de resultados de Inmobiliaria Ruba y Subsidiarias por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.*

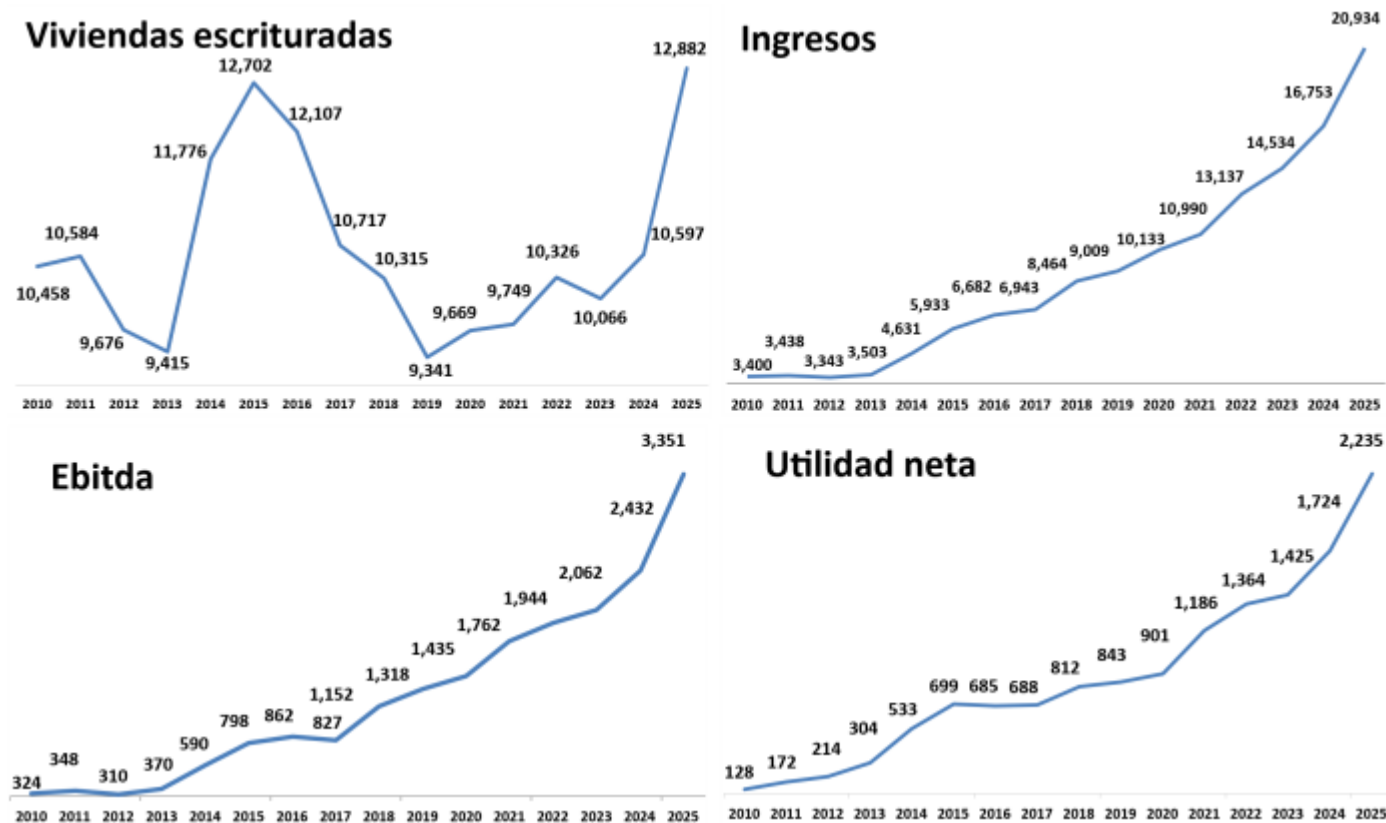
Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	dic-25		dic-24		dic-23	
	MXN\$MM	%/Ventas	MXN\$MM	%/Ventas	MXN\$MM	%/Ventas
Ventas en unidades	12,882		10,597		10,066	
Ventas netas	20,934	100%	16,753	100%	14,534	100%
Costo de ventas	14,880	71%	12,065	72%	10,642	73%
Utilidad bruta	6,054	29%	4,688	28%	3,892	27%
Gastos de operación	2,738	13%	2,291	14%	1,864	13%
Utilidad de operación	3,315	16%	2,397	14%	2,028	14%
RIF	-144	-1%	14	0%	-55	0%
Otros ingresos	15	0%	36	0%	37	0%
Utilidad antes de impuestos	3,186	15%	2,448	15%	2,009	14%
Impuestos	951	5%	723	4%	584	4%
Utilidad neta	2,235	11%	1,724	10%	1,425	10%
<b>EBITDA</b>	<b>3,351</b>	<b>16%</b>	<b>2,432</b>	<b>15%</b>	<b>2,062</b>	<b>14%</b>

Las cifras se encuentran expresadas en millones de Pesos.

Las siguientes gráficas muestran la evolución de las unidades escrituradas, ingresos, Ebitda y Utilidad Neta desde el 2010 hasta el cierre del 2025.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades



Información seleccionada del balance general de Inmobiliaria Ruba y Subsidiarias por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

	dic-25		dic-24		dic-23	
	MXN\$MM	% Tot. Activos	MXN\$MM	% Tot. Activos	MXN\$MM	% Tot. Activos
Efectivo e inv temporales	559	2%	965	5%	987	5%
Clientes	973	3%	902	4%	769	4%
Inventarios	24,803	88%	20,287	85%	16,678	85%
Activo circulante	26,402	94%	22,267	94%	18,518	94%
Inversiones permanentes	1,471	5%	1,349	5%	954	5%
Activo no circulante	1,734	6%	1,587	6%	1,151	6%
<b>Total de activo</b>	<b>28,136</b>	<b>100%</b>	<b>23,854</b>	<b>100%</b>	<b>19,668</b>	<b>100%</b>
Préstamos bancarios CP	195	1%	498	2%	400	2%
Deuda bursátil CP	500	2%	268	0%	-	0%
Proveedores CP	7,443	26%	5,978	25%	4,837	25%
Pasivo circulante	9,150	33%	7,438	30%	5,853	30%
Deuda bursátil LP	361	1%	-	0%	-	0%
Préstamos bancarios LP	-	0%	-	0%	-	0%

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Proveedores LP	453	2%	672	2%	303	2%
ISR diferido y otros	2,585	9%	2,090	8%	1,611	8%
Pasivo de largo plazo	3,399	12%	2,762	10%	1,914	10%
<b>Pasivo total</b>	<b>12,549</b>	<b>45%</b>	<b>10,200</b>	<b>39%</b>	<b>7,768</b>	<b>39%</b>
Capital social	2,193	8%	2,193	11%	2,186	11%
Utilidades acumuladas	11,332	40%	9,780	43%	8,497	43%
Utilidad neta del ejercicio	2,235	8%	1,724	7%	1,425	7%
Otros resultados integrales	-173	-1%	-44	-1%	-208	-1%
Total capital contable	15,587	55%	13,654	61%	11,901	61%
<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>28,136</b>	<b>100%</b>	<b>23,854</b>	<b>100%</b>	<b>19,668</b>	<b>100%</b>

Las cifras se encuentran expresadas en millones de Pesos.

La siguiente tabla muestra el desglose de los Inventarios al 31 de diciembre de 2025.

Inventarios al 2025	\$	%
Producción	11,030	44%
Tierra y Reserva	13,488	54%
Otros	285	1%
<b>Total</b>	<b>24,803</b>	<b>100%</b>

Otra información seleccionada de Inmobiliaria Ruba y empresas Subsidiarias por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

Apalancamiento	dic-25	dic-24	dic-23
Préstamos bancarios	556	498	400
Deuda bursátil	500	268	-
Total deuda con costo	1,056	766	400
EBITDA	3,351	2,432	2,062
Deuda con costo a EBITDA	0.32	0.31	0.19
Deuda con costo CP	695	766	400
Deuda con costo LP	361	-	-
Deuda con costo CP	66%	100%	100%
Deuda con costo LP	34%	0%	0%

Otra información seleccionada de Inmobiliaria Ruba y empresas Subsidiarias por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025.

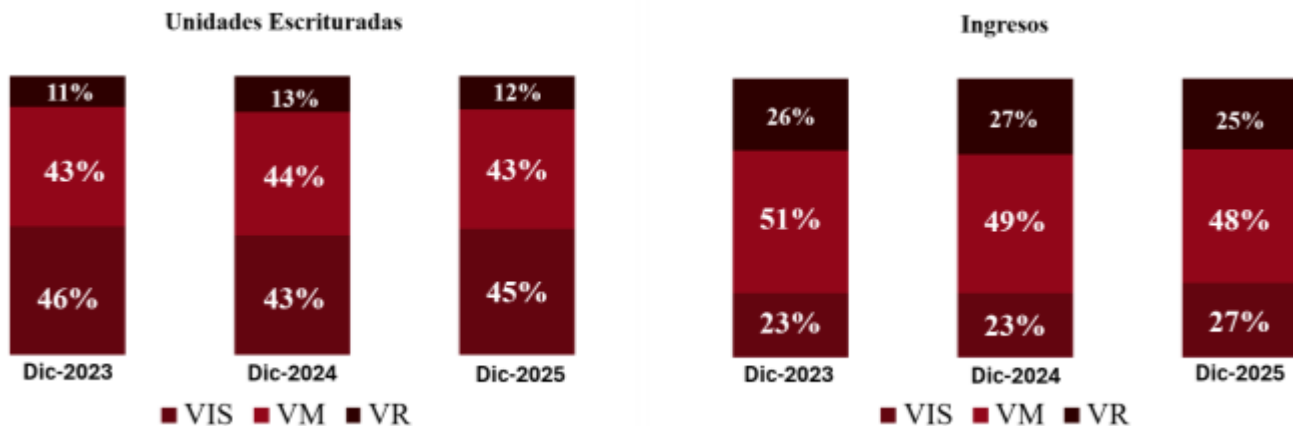
Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Indicador	dic-25	dic-24	dic-23
Ciclo Capital Trabajo (días)	419	420	403
Ventas netas a activo total	0.74	0.70	0.74
Ebitda a gasto financiero	18.33	29.69	22.96
Inventario a deuda con costo	23.48	26.50	41.69
Activo circ. a Pasivo circ.	2.89	2.99	3.16
Pasivo total a Activo total	0.45	0.43	0.39

*Información Financiera Seleccionada de las Compañías Subsidiarias.*

Al 31 Diciembre del 2025			
Desarrollos	Activo Total	Capital Contable	Ventas
Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.	25,617	12,575	20,207
Grupo Ruba, S.A. de C.V.	1,462	1,458	-
Ruba Servicios, S.A. de C.V.	34	34	4
Ruba Comercial, S.A. de C.V.	42	30	35
Rubadminper, S.A. de C.V.	1	0	-
DGA Desarrollos, S.A. de C.V.	187	184	-
Grupo Logístico y Soluciones del norte S.A de C.V.	1,106	923	619

Las cifras se encuentran expresadas en millones de Pesos.

**1.2.3 Mezcla de ventas**

Para más información sobre la presente sección, véase “II. LA EMISORA – 2.2 Descripción del Negocio – 2.2.9 Estructura Corporativa” del presente informe anual.

## Factores de riesgo:

---

### 1.3 Factores de Riesgo

Al evaluar la posible adquisición de los Certificados Bursátiles, los posibles Tenedores deben analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto y los factores de riesgos que pudieran afectar a los Certificados Bursátiles y a RUBA. Los riesgos e información contenida en el presente Reporte Anual deberán ser cuidadosamente considerados con anterioridad a la toma de una decisión de inversión con relación a los Certificados Bursátiles. Los siguientes riesgos son los principales a los que se considera que la Emisora y sus operaciones están sujetos; sin embargo, estos no son los únicos a los que la Compañía está sujeta en la actualidad y que, en el futuro, la Emisora y sus operaciones podrían estar sujetos a otros nuevos o la importancia de los actuales podría cambiar o ser evaluada en forma distinta.

Cabe la posibilidad de que otros riesgos que actualmente no son del conocimiento de la Emisora o que ésta no considera que sean significativos, de concretarse en el futuro, podrían tener un efecto adverso en el negocio o las operaciones de la misma. El negocio, la situación financiera, la liquidez y los resultados de la Emisora, así como la capacidad para cumplir con sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles podrían verse afectados negativamente y en forma significativa por cualquiera de estos riesgos. El precio de cotización de los Certificados Bursátiles pudiera declinar debido a estos riesgos y el tenedor de los mismos pudiera perder todo o parte de su inversión.

#### 1.3.1 Factores de Riesgo relacionados con México y el sector de vivienda nacional.

##### 1.3.1.1 Limitada disponibilidad y alta concentración del financiamiento hipotecario en organismos gubernamentales

La Compañía depende de la disponibilidad del financiamiento que otorgan los proveedores de créditos hipotecarios para efectuar todas sus ventas, por lo que las operaciones de la Compañía se ven influenciadas por cambios en las políticas y procedimientos administrativos del INFONAVIT, SHF, FOVISSSTE, CONAVI, el Sector Bancario, las Sofomes, y en general las políticas de vivienda del gobierno federal a través de la SEDATU. Aunque el INFONAVIT, el FOVISSSTE, la SHF, CONAVI y SEDATU han desempeñado un papel importante en la formulación e instrumentación de la política gubernamental para la vivienda, y han hecho cambios estructurales positivos para incentivar la oferta y reactivar la demanda, no puede asegurarse que no se presenten cambios que limiten la disponibilidad del financiamiento hipotecario. La participación del sector Bancario en el financiamiento del crédito hipotecario individual ha crecido de forma consistente durante los últimos años, hasta llegar al 49% de la inversión en 2025; no obstante, cualquier baja en la disponibilidad de recursos por parte de los organismos de vivienda gubernamentales podría tener un efecto adverso sobre los negocios de la Compañía, sus resultados de operación, sus perspectivas y su situación financiera. No es posible determinar si el monto de financiamiento hipotecario que otorga la SHF, el FOVISSSTE o el INFONAVIT se mantendrá en los niveles actuales.

##### 1.3.1.2 Estacionalidad de las Ventas

Los resultados de operación y los niveles de apalancamiento trimestrales de la Compañía se ven influenciados por variaciones cíclicas durante el año y pueden no ser indicativos de la posición financiera y resultados del ejercicio al

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

cierre del año. La industria de la vivienda se caracteriza por una estacionalidad a lo largo del año, principalmente por una alta concentración de ingresos en el último trimestre de cada año. Con el propósito de amortiguar, en la medida de lo posible, los efectos de la estacionalidad del negocio, la Compañía ha implementado una estrategia paralela de diversificación en su oferta de segmentos de vivienda y de esquemas de financiamiento hipotecario, sin embargo, la Compañía prevé que sus niveles de deuda y sus resultados de operación trimestrales futuros continuarán experimentando fluctuaciones de un trimestre a otro.

#### *1.3.1.3 Competencia*

La competencia en la industria es intensa y no puede asegurarse que la Compañía la enfrentará exitosamente, como lo ha venido haciendo. Por otra parte, no puede asegurarse que las compañías desarrolladoras de vivienda con presencia en diversas partes del país no extenderán sus operaciones a las regiones que constituyen los principales mercados de la Compañía. Adicionalmente, la capacidad de la Compañía para mantener e incrementar sus niveles actuales de venta de viviendas depende en cierta medida de las condiciones de la competencia, incluyendo la sobreoferta de vivienda en algunos segmentos, la competencia en precios, la competencia para obtener financiamiento hipotecario y la competencia para adquirir reserva territorial. Aun cuando la Compañía considera que sus ventajas competitivas y su estrategia de negocios le permitirán lograr sus metas, es probable que dicha competencia continúe o se intensifique. Una mayor competencia podría generar impactos negativos en los precios de venta de las viviendas, en los precios de compra de la tierra y obtención de financiamiento hipotecario, entre otros. Como consecuencia de lo anterior, la Compañía podría verse afectada en sus metas de ventas y en sus márgenes de utilidad. De conformidad con la ley mexicana vigente, las empresas constructoras internacionales pueden establecer en México empresas subsidiarias constructoras de viviendas al 100% de participación; sin embargo, en la actualidad existen muy pocos desarrolladores o empresas constructoras extranjeras que operen en México y éstos no tienen participación significativa en el mercado. No obstante, la Compañía no descarta la posibilidad que competidores de este perfil con alta capacidad financiera y operativa se incorporen al mercado de la vivienda en México.

#### *1.3.1.4 Precio de los terrenos*

El precio de los terrenos podría aumentar en forma importante y la disponibilidad de terrenos adecuados podría disminuir como resultado de la oferta y la demanda y por posibles cambios en las políticas públicas de desarrollo urbano. Un aumento en los precios de los terrenos podría dar como resultado un incremento en el costo de ventas de la Compañía y una disminución en sus utilidades.

#### *1.3.1.5 Precio de los insumos*

La Compañía considera que el aumento en el precio de los insumos derivados por la oferta y la demanda ya sea nacional o extranjera, fluctuaciones cambiarias, inflación, políticas comerciales proteccionistas de otros países, entre otras, podría propiciar un incremento mayor en el costo de producción de las viviendas y una disminución en los márgenes de utilidad, siempre y cuando la Compañía se viera en la imposibilidad de impactar dichos incrementos sobre el precio de venta de sus viviendas.

#### *1.3.1.6 Regulación*

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

La industria de la vivienda está sujeta a un gran número de reglamentos en materia de construcción y uso de suelo cuya aplicación compete a diversas autoridades federales, estatales y municipales, las cuales regulan y supervisan las operaciones de adquisición de terrenos, el desarrollo y la construcción de infraestructura y viviendas, y algunas de las operaciones celebradas con clientes. Los costos asociados a la adquisición de terrenos, obtención de permisos de construcción, pago de derechos e impuestos, pago por servicios públicos, impuestos de traslado y costos de escrituración son considerablemente más caros en México que en otros países y varían significativamente de una región a otra. La Compañía está obligada a obtener autorizaciones de un gran número de autoridades federales, estatales y municipales para poder realizar sus operaciones. Los cambios en el entorno local, en las leyes o en reglamentos aplicables pueden hacer necesaria la modificación de las autorizaciones otorgadas o la obtención de autorizaciones adicionales, o bien, la modificación de los procesos y procedimientos necesarios para cumplir con las mismas. Aunque la Compañía ha puesto en marcha una serie de medidas encaminadas a adquirir reserva territorial con tramitologías resueltas, ésta no descarta la posibilidad que estos factores pudieran ocasionar retrasos en los tiempos de la construcción de sus desarrollos habitacionales, lo cual podría dar como resultado un aumento en sus costos de producción y una disminución en sus márgenes de utilidad.

#### *1.3.1.7 Legislación ambiental*

Las operaciones de la Compañía están sujetas a leyes y reglamentos federales, estatales y municipales en materia ambiental, la Compañía no puede asegurar que la regulación gubernamental en esta materia no sufrirá cambios que pudieran causar efectos adversos en la Compañía.

#### *1.3.1.8 Acontecimientos internacionales*

En 1994, Estados Unidos, México y Canadá crearon la región de libre comercio más grande del mundo a través del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN), que condujo al crecimiento económico, contribuyó a elevar el nivel de vida de la población de los tres países miembros e impulsó fuertemente a la industria manufacturera de exportación generando una cantidad importante de empleos y de demanda de vivienda. A partir del 1 de julio de 2020 el T-MEC sustituyó al TLCAN con lo cual se consolida la relación comercial entre los tres países en beneficio de la recuperación económica de la región de América del Norte posterior a la emergencia sanitaria provocada por el COVID-19. Este nuevo tratado seguirá impulsando el libre mercado, promoviendo el crecimiento del comercio digital, con un mayor acceso a servicios financieros, buscando fortalecer los derechos de los trabajadores, el combate a la corrupción y creando mesas de diálogo para facilitar la solución de disputas comerciales. El T-MEC tendrá una vigencia de 16 años, y será sometido a revisión cada 6 años, la primera en julio 2026. Adicional a lo anterior, cabe destacar, el impacto negativo en los mercados y en el comercio global de las ordenes ejecutivas implementadas por parte del gobierno federal de los EUA en los primeros meses de 2025. Lo cual implica que la Compañía no puede asegurar que las actuales condiciones del tratado se mantendrán o seguirán impulsando el crecimiento de la actividad económica, en cuyo caso, podría tener un efecto adverso en la demanda de vivienda que se traduciría en una disminución de sus niveles actuales de ingresos y utilidades. Por otro lado, los conflictos geopolíticos entre los EUA y China, Medio Oriente, Rusia-Ucrania, entre otros, también podrían reducir los niveles actuales de ingresos y utilidades por su impacto negativo en los mercados, ya que obstaculizan el comercio, afectan las cadenas globales de suministro e impactan al alza los precios de los energéticos y los alimentos, pudiendo ocasionar altas tasas de interés e inflación por periodos más prolongados.

#### *1.3.1.9 Variables macroeconómicas inflación, tasas de interés, empleo y crecimiento*

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Generalmente a menos que el impacto sobre el empleo sea profundo y prolongado, la evolución de la VIS no presenta una correlación directa con el desempeño de la economía nacional, ya que depende de variables demográficas y disponibilidad de créditos otorgados por el INFONAVIT y el FOVISSSTE, sin embargo, en los últimos 4 años las altas tasas de interés e inflación se han traducido en una pérdida importante sobre el poder adquisitivo de los compradores potenciales en este segmento. Y lo mismo está sucediendo en los segmentos de VM y VR, que por naturaleza son más sensibles a las variaciones macroeconómicas, especialmente a cambios en las tasas de interés y el empleo. Tradicionalmente el financiamiento hipotecario en este segmento ha dependido de la banca comercial y recientemente, también está siendo atendido por los organismos públicos de vivienda. Como comentamos algunos de los principales retos en los últimos cuatro años han sido la alta inflación, mayores tasas de interés, incertidumbre económica y cierta debilidad en la demanda. De continuar esta tendencia, la Compañía podría ver afectadas sus ventas, así como tener un incremento en el costo de financiamiento, lo que representaría una disminución en la utilidad

#### *1.3.1.10 Acontecimientos políticos*

El Gobierno ejerce una influencia significativa en muchos aspectos de la economía nacional. Una parte importante de las ventas de la Compañía depende de las políticas del gobierno en materia de vivienda, especialmente en lo relativo a la disponibilidad del financiamiento y la operación de los diversos organismos del sector público. La Compañía no asegura que en el futuro no se presenten cambios negativos en la política gubernamental con respecto a la economía y en la expedición de políticas de financiamiento para la vivienda, los cuales pudieran impactar negativamente el desarrollo del sector privado del país, sobre las condiciones de mercado, los precios y los rendimientos de los valores emitidos por empresas mexicanas.

#### *1.3.1.11 Enfermedades pandémicas podrían afectar las operaciones de Ruba.*

La emergencia sanitaria generada por la Pandemia de Coronavirus (COVID-19) desde inicios de 2020 ha tenido severos impactos en la salud de las personas y también en la actividad económica mundial a niveles no vistos desde hace más de 90 años. Afortunadamente ya existen varias vacunas, lo cual ha reducido los riesgos de salud y se ha traducido en una reactivación gradual de la economía. Cabe destacar que la Emisora tuvo la capacidad de adaptarse exitosamente a las desafiantes condiciones del entorno derivadas de la crisis sanitaria, registrando en 2020 y 2021 un sólido desempeño operativo con niveles históricos de ingresos y utilidades, sin embargo, la Compañía no puede asegurar que no existirán más brotes de este virus o de otras enfermedades pandémicas en México o en el resto del mundo en un futuro. Dichos eventos podrían generar desaceleración económica, recesión e inclusive inestabilidad, lo cual podría resultar en una situación desfavorable y podría afectar los resultados operativos y financieros de la compañía.

#### *1.3.1.12 Desastres Naturales.*

Desastres naturales como huracanes, tormentas, inundaciones, terremotos, entre otros, podrían generar desaceleración económica, recesión e inclusive inestabilidad, lo cual podría resultar en una situación desfavorable y podría afectar los resultados operativos y financieros de la Compañía.

### **1.3.2 Factores de riesgos relacionados con la Emisora**

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

*1.3.2.1 La compañía está constituida como una sociedad mexicana y la totalidad de sus ingresos se derivan de operaciones en México.*

Ruba es una sociedad mexicana controladora pura y actualmente la totalidad de sus ingresos se derivan de operaciones en México. Históricamente, el gobierno ha ejercido y sigue ejerciendo una influencia importante sobre la economía nacional; por tanto, las acciones gubernamentales relativas a la economía podrían tener un impacto importante sobre la compañía, así como en las condiciones de mercado.

*1.3.2.2 Importante concentración de los ingresos vía INFONAVIT*

Históricamente la Compañía ha mantenido una alta concentración de ingresos vía INFONAVIT, aunque esta concentración presenta una tendencia a la baja; de 100% en 1999 al 49% al cierre de 2025. Dentro de la estrategia de la Compañía se incluye el fortalecimiento de sus relaciones con otros organismos de financiamiento gubernamentales y privados con el propósito de ir gradualmente desconcentrando su dependencia con el INFONAVIT, pero sin dejar de aprovechar al máximo los beneficios que este instituto seguirá aportando al sector. Debido a lo anterior, la Compañía no puede asegurar que se presenten cambios adversos en las políticas y normatividad de las diversas fuentes de financiamiento, gubernamentales y privadas, en los modelos de financiamiento, de administración y en las condiciones económicas del país, entre otras, que pudieran afectar negativamente su situación financiera y expectativas de negocios.

*1.3.2.3 Importante concentración regional de las ventas en los Estados del Norte*

Las plazas del norte del país por su vocación exportadora se han caracterizado por su alta capacidad de oferta y demanda de vivienda; sin embargo, de 2009 al 2012 la crisis financiera de Estados Unidos, los problemas de seguridad y el desempleo de la industria maquiladora de exportación provocaron que la actividad económica en esta zona se viera adversamente afectada. A partir del 2013 este ciclo empezó a revertirse y actualmente la industria manufacturera de exportación se ha convertido en una de las actividades económicas más dinámicas del país debido al crecimiento de los estados del norte y la economía de los Estados Unidos. Inclusive, cabe destacar que en 2020 la actividad productiva de estos estados fue fundamental para contener la caída del PIB nacional generada por la Pandemia del Coronavirus (COVID-19). Por otro lado, cabe destacar que a partir de 2010 la Compañía siguió diversificándose geográficamente en los polos de mayor potencial de crecimiento y amplió sus operaciones en los estados de Querétaro, Veracruz, Guanajuato, Puebla, Estado de México, Quintana Roo y San Luis Potosí, con lo cual mitiga la concentración de sus ingresos en los estados del norte. Aunque la estrategia de diversificación geográfica de la empresa le ha permitido mantener un crecimiento consistente en los últimos 15 años, la Compañía no puede garantizar que esta tendencia podrá mantenerse de forma indefinida, por lo que existe la posibilidad de que el mercado potencial de compradores de vivienda difiera tomar compromisos de largo plazo ante alguna situación incierta como la que se menciona en el punto “1.3.1.5 Precio de los insumos”. Véase “III. LA EMISORA – 2.2 Descripción del Negocio – 2.2.1 Actividad Principal.” Derivado de lo anterior, la Compañía no puede asegurar que en el futuro no se presenten eventos adversos en los estados del norte del país, los cuales pudieran impactar negativamente sus metas de ventas y en sus márgenes de utilidad.

*1.3.2.4 Posible disminución de los márgenes de utilidad*

Durante los últimos años el crédito hipotecario orientado a los segmentos de mayor valor ha crecido de forma consistente y los organismos públicos han flexibilizado sus productos y aumentado los montos de sus financiamientos

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

de forma importante. Alineada a las tendencias del mercado y buscando mejorar sus márgenes de utilidad, la Compañía ha implementado estrategias para incrementar los ingresos de VM y VR. No obstante, con el propósito de mantener una mezcla de ingresos más acorde con la pirámide de la demanda potencial, a de finales de 2019 la Compañía inició esfuerzos importantes para reactivar la producción y venta de VIS. La Compañía no puede asegurar que las ventas de VM y VR seguirán creciendo, por lo que en el futuro pudiera suceder que el crecimiento en los volúmenes de venta de VM y VR sean asimétricos respecto a los crecimientos de la VIS, lo cual eventualmente podría derivar en un escenario con un crecimiento en sus volúmenes de venta con menores márgenes de utilidad. No obstante, la Compañía seguirá adaptándose a las tendencias del mercado y buscando la eficiencia operativa y las economías de escala que le permitan responder adecuadamente para mantener sus márgenes de utilidad.

#### *1.3.2.5 Nivel moderado de reserva territorial*

Históricamente la Compañía se ha caracterizado por mantener un nivel de reserva territorial moderado, esta práctica le ha aportado flexibilidad y eficiencia en la utilización de su capital de trabajo alineándose a las actuales tendencias del mercado y condiciones económicas del país. Si bien la Compañía considera que sus métodos y políticas de compra de tierra son efectivos, ésta no puede asegurar que en el futuro no se presenten cambios adversos en las condiciones de adquisición o en la disponibilidad de terrenos factibles para desarrollos habitacionales.

#### *1.3.2.6 Falta de Liquidez y requerimientos adicionales de capital*

Gracias a que la empresa tiene la política de reinvertir anualmente el 90% de las utilidades auditadas, históricamente lleva a cabo sus proyectos con recursos propios; sin embargo, los ingresos provenientes de las ventas de vivienda los recibe hasta que éstas se terminan y entregan a los compradores. Como resultado de lo anterior, la Compañía requiere complementar el fondeo de sus actividades de desarrollo y construcción a través de deuda bancaria y bursátil. No existe ninguna seguridad de que, en el futuro, la Compañía contará con este financiamiento externo o recursos de capital de trabajo suficientes para desarrollar estas actividades.

#### *1.3.2.7 Requerimientos de inversiones para el desarrollo de proyectos.*

Las operaciones de la Compañía requieren de inversiones para el desarrollo y construcción de los proyectos de vivienda. La Emisora posee políticas y una cuidadosa planeación de sus proyectos; sin embargo, es posible que no pueda predecir el momento o el monto de las inversiones que requerirá en cada uno de ellos y pudiera no contar con la liquidez suficiente para satisfacer dichos requerimientos de inversión en los niveles necesarios para soportar el crecimiento de sus proyectos de desarrollo de vivienda.

#### *1.3.2.8 Dependencia de Ejecutivos Clave y de Contratos*

La Compañía considera que sus operaciones son dirigidas por un equipo muy experimentado de funcionarios; sin embargo, la formulación y ejecución de las estrategias y decisiones clave está concentrado en un reducido número de ejecutivos de alto nivel. Aunque la Compañía ha estado trabajando intensamente en la formación de liderazgos y cartas de remplazo de los ejecutivos clave, estima que en el futuro los resultados dependerán en gran medida de los esfuerzos de éstos, por lo que la pérdida de los servicios de cualquiera de ellos pudiera afectar negativamente su situación financiera, sus resultados de operación y sus expectativas de negocios. La Compañía no tiene celebrado, ni ha celebrado

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

durante los últimos ejercicios sociales, contratos, cuyo incumplimiento o falta de estos, dependa la operación del negocio.

#### *1.3.2.9 Garantías a clientes*

De conformidad con la Ley Federal de Protección al Consumidor, todos los desarrolladores de vivienda del país deben otorgar garantías a sus clientes contra posibles defectos de calidad, los cuales pudieran derivarse de defectos en los materiales suministrados por terceros o de otras circunstancias fuera del control de la Compañía. En el pasado, la Compañía ha mantenido escasas reclamaciones respecto a defectos cubiertos por la garantía. Sin embargo, la Compañía no puede asegurar que en el futuro este nivel de reclamaciones pueda mantenerse.

#### *1.3.2.10 Siniestros en desarrollos habitacionales en proceso de construcción*

Debido a que la Compañía no se encuentra en zonas de alto riesgo, no contrata cobertura de seguros de esta índole. Aunque nunca se ha presentado un siniestro, ésta no puede asegurar que en el futuro estará exenta de algún siniestro sobre sus desarrollos habitacionales en proceso de construcción que repercuta en sus resultados de operación.

#### *1.3.2.11 Pérdidas fiscales acumuladas*

La legislación tributaria mexicana puede sufrir cambios que pudieran derivar en una mayor base gravable para el pago de impuestos por parte de la Compañía, por lo tanto, ésta no puede asegurar que estará exenta de eventos adversos por cambios que se pudieran presentar en dichas leyes.

#### *1.3.2.12 Dependencia de financiamiento y cumplimiento con el servicio de la deuda*

El desarrollo de la vivienda requiere de cantidades considerables de financiamiento, por lo que la Compañía está sujeta a los riesgos que esto implica. Además, la Emisora podría no contar con los niveles requeridos de flujo de efectivo para soportar las necesidades de capital de trabajo. En el eventual caso que se presenten acontecimientos adversos en el mercado de crédito, en México o el extranjero, que pudieran generar altas tasas de interés, limitada liquidez o falta de disponibilidad de financiamiento, es probable que la Compañía pudiera no estar en condiciones de garantizar, en esos momentos, el cumplimiento de los servicios de su deuda, de refinanciar sus pasivos en condiciones más favorables en precios y/o plazos, y/o tener acceso a otras fuentes de financiamiento, bancaria o bursátil, para hacer frente a los vencimientos de sus compromisos. Inclusive, para cumplirlos, ésta se podría enfrentar ante la posibilidad de realizar activos en condiciones de mercado desfavorables en detrimento de su patrimonio. Como se menciona en el punto “1.3.2.6 Falta de Liquidez y requerimientos adicionales de capital” contamos con líneas comprometidas para mitigar la dependencia de financiamiento.

#### *1.3.2.13 Cumplimiento del Plan Maestro está sujeto a diversas contingencias e incertidumbres*

El cumplimiento del Plan Maestro, respecto de los proyectos de vivienda en proceso o por desarrollar, está sujeto a diversas contingencias e incertidumbres tales como: cambios en la reglamentación, falta de autorizaciones por parte de las autoridades correspondientes, invasiones de los terrenos o conflictos legales por tenencia de tierra, condiciones de mecánica de suelo desfavorables en los terrenos, conflictos laborales, desastres naturales, etc. El éxito de la Compañía

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

en la implementación de sus planes maestros de desarrollo depende de varios factores inciertos incluyendo estas presunciones, y la Compañía podría modificar dichos planes en cualquier momento; por tanto, no existe garantía de que efectivamente se cumplirán los planes maestros del desarrollo.

#### *1.3.2.14 Existencia de limitantes que obliguen a la Compañía a conservar determinadas proporciones en su estructura financiera.*

Derivado de la contratación de las actuales líneas de crédito se impusieron algunas obligaciones de hacer y no hacer, así como de cumplimiento de algunas razones financieras y casos de vencimiento anticipado. La compañía a la fecha ha cumplido correctamente con todas las limitaciones a la estructura financiera y corporativa impuesta; sin embargo, no se puede asegurar que la Compañía continuará haciéndolo en el futuro.

#### *1.3.2.15 De los inventarios de Ruba.*

La compañía mantiene un nivel adecuado de inventarios mediante un seguimiento constante sobre la evolución de las ventas para reorientar los esfuerzos en la producción. A pesar de ello, la Compañía podría enfrentar en alguno de sus desarrollos actuales un exceso temporal de oferta de vivienda que resulte en mayores niveles de inventarios acumulados por la menor velocidad de desplazamiento en la venta de dichas viviendas, obligando a la Compañía a reducir sus precios para desplazar sus inventarios, afectando en consecuencia sus márgenes y su liquidez.

#### *1.3.2.16 De los ataques cibernéticos y otras violaciones a la seguridad de las redes o tecnología de información*

Los ataques cibernéticos y las afectaciones a redes y sistemas, incluyendo la introducción de códigos maliciosos, denegación de servicio, modificación a la información, o accesos no autorizados a los sistemas de las compañías, han incrementado en frecuencia, rango y potencia en los últimos años. Orientada a la seguridad de la información, la emisora implementa herramientas y procedimientos bajo los marcos de trabajo ISO 27001 que refuerzan las capas de seguridad en la infraestructura, sin embargo, a pesar de las estrategias preventivas que toma la compañía para reducir el riesgo de sufrir incidentes y la pérdida de información, es imposible garantizar la infalibilidad de la seguridad para detener un ataque cibernético en el futuro.

Los costos asociados con un ataque cibernético a los sistemas de la compañía incluyen el incremento en los gastos asociados para el reforzamiento de medidas de seguridad informática, la restauración de servicios para el regreso de operaciones y la disminución de pérdidas relacionadas con la interrupción de sus servicios, litigios o transacciones, además de daños a la reputación de la su marca.

El impacto de un ataque o incidente cibernético en la empresa representa una seria amenaza de pérdida financiera, interrupción del negocio, exposición de información empresarial crítica y compromiso para la reputación de la marca que puede afectar a los clientes, empleadores y toda la cadena de suministro.

### **1.3.3 Factores de riesgo relacionados con México**

#### *1.3.3.1 Entorno económico global*

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

La economía de México es una de las 15 economías más importantes a nivel global con un crecimiento moderado pero consistente de 2% promedio en últimos 25 años, impulsada en gran medida por sus exportaciones a EUA. No obstante lo anterior, existe la posibilidad que se presenten otros eventos adversos de carácter político y económico como se menciona en el punto “1.3.1.5 Precio de los insumos”, que pudieran tener un efecto negativo en el desempeño de la economía global, que a su vez, pudieran traducirse en una perspectiva negativa sobre el futuro de la economía mexicana, pudiendo reducir el interés de los compradores potenciales para contratar un crédito hipotecario, dado que difícilmente tomarían un compromiso de largo plazo ante una situación política y económica incierta.

#### *1.3.3.2 Falta de crecimiento Global.*

Aunque México depende en menor medida de las economías diferentes a EUA, eventos políticos adversos, conflictos armados o un menor crecimiento en esos otros países podría afectar negativamente las condiciones macroeconómicas del país, y por consecuencia incidir en los resultados y condición financiera de la Compañía.

### **1.3.4 Factores de riesgo relacionados con los términos y condiciones de los certificados**

#### *1.3.4.1 Factores de Riesgo Relacionados con los términos y condiciones de los Certificados Prelación en caso de quiebra.*

Los Tenedores serán considerados, en cuanto a su preferencia, en igualdad de circunstancias con todos los demás acreedores comunes de la Compañía. Conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, en caso de declaración de quiebra de la Compañía, ciertos créditos en contra de la misma, incluyendo los créditos en favor de los trabajadores (considerando los salarios de los dos años anteriores a la declaración del concurso mercantil), los créditos de acreedores singularmente privilegiados, los créditos con garantías reales, los créditos fiscales y los créditos de acreedores con privilegio especial, tendrán preferencia sobre los créditos de los acreedores comunes de la Compañía, incluyendo los créditos resultantes de los Certificados Bursátiles. Asimismo, en caso de declaración de quiebra de la Compañía, los créditos con garantía real tendrán preferencia (incluso con respecto a los Tenedores) hasta por el producto derivado de la ejecución de los bienes otorgados en garantía. Conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, para determinar la cuantía de las obligaciones de la Compañía a partir de que se dicte la sentencia de declaración de concurso mercantil, si las obligaciones de la Compañía contenidas en los Certificados Bursátiles se encuentran denominadas en Pesos, deberán convertirse a UDIs (tomando en consideración el valor de la Unidad de Inversión en la fecha de declaración del concurso mercantil); y si las obligaciones contenidas en los Certificados Bursátiles se encuentran denominadas en UDIs, dichas obligaciones se mantendrán denominadas en dichas unidades. Asimismo, las obligaciones de la Compañía (incluyendo obligaciones respecto de los Certificados Bursátiles), sin garantía real, denominadas en Pesos o UDIs, cesarán de devengar intereses a partir de la fecha de declaración del concurso mercantil.

#### *1.3.4.2 Mercado Limitado para los Certificados Bursátiles*

Actualmente, no existe un mercado secundario desarrollado con respecto a los Certificados y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez concluida la oferta y colocación de los Certificados. El precio al cual se negocien los Certificados puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés en general y las condiciones del mercado de instrumentos similares. En caso de que dicho mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los Certificados puede verse afectada negativamente y los Tenedores podrían no estar en posibilidad de

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

enajenar los Certificados en el mercado. No puede asegurarse que se podrá desarrollar un mercado secundario para los Certificados o que si éste se desarrolla otorgará liquidez a los Tenedores. Por lo anterior, los Tenedores deberán estar preparados para detentar los Certificados hasta su vencimiento y asumir todos los riesgos derivados de los mismos.

#### *1.3.4.3 Riesgo de Reinversión de montos recibidos por amortizaciones anticipadas*

En el caso de que los Certificados Bursátiles se amorticen de forma anticipada, los Tenedores tendrán el riesgo de reinvertir las cantidades recibidas a las tasas de interés vigentes en el momento del pago, las cuales podrán ser menores o mayores que la tasa de los Certificados Bursátiles.

#### *1.3.4.4 Reducción o pérdida de la calificación otorgada por las Calificadoras*

Las calificaciones otorgadas por las Agencias Calificadoras a los Certificados a la fecha de Emisión pueden cambiar en cualquier momento si dichas Agencias Calificadoras consideran que existe alguna circunstancia que así lo amerite. La Emisora, ni ninguno de sus representantes o empleados ni ninguna otra Persona, está obligado a tomar cualquier otra acción a efecto de mantener la calificación crediticia otorgada a los Certificados. Si las Agencias Calificadoras reducen o retiran la calificación otorgada a los Certificados, es probable que el mercado secundario de dichos Certificados se reduzca.

#### *1.3.4.5 Los Certificados no son opción para todo tipo de inversionista*

Los Certificados son valores altamente complejos. Cualquier decisión de invertir en los mismos requiere un análisis cuidadoso no sólo de los Certificados en sí mismos, sino también de los activos que los respaldan. Por las razones que se describen en este Informe Anual, el rendimiento, las fechas de pago y las cantidades pagadas bajo los Certificados, pueden variar de forma significativa en cualquier momento durante su vigencia.

### **1.3.5 Factores de riesgo relacionados con la Información sobre Estimaciones y Riesgos Asociados**

La información distinta a la información histórica que se incluye en el presente informe anual, refleja las perspectivas de la Emisora en relación con acontecimientos futuros y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos.

La Emisora advierte al gran público inversionista que los resultados reales pueden ser sustancialmente distintos a los esperados y que no deberá basarse de forma indebida en dichas estimaciones. Las expresiones “cree”, “espera”, “considera”, “estima”, “prevé”, “planea” y otras similares, identifican tales estimaciones en el presente informe anual. Al evaluar dichas proyecciones o estimaciones, el inversionista potencial deberá tener en cuenta los factores descritos en esta sección y otras advertencias contenidas en este informe anual.

Asimismo, la Emisora advierte al gran público inversionista que en el futuro pueden existir acontecimientos u otras circunstancias que podrían ocasionar que sus resultados reales difieran en forma significativa de los resultados proyectados o esperados.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Muchos de estos factores señalados en esta sección del informe anual, se encuentran fuera de control de la Compañía, por lo que ésta no asume obligación alguna de actualizar o revisar sus proyecciones como resultado de la existencia de nueva información, acontecimientos futuros u otras circunstancias.

---

## Otros Valores:

---

### 1.4 Otros Valores

A la fecha del presente informe anual, la Emisora no cuenta con otros valores inscritos en el RNV.

El 31 de marzo de 2022 mediante oficio número 153/2729/2022 la CNBV autorizó un nuevo Programa Dual de Certificados Bursátiles por \$2 mil millones, mismo que quedó registrado con el número 2928-4.15-2022-009 en el RNV. El 15 de diciembre de 2023 mediante oficio 153/5824/2023 la CNBV autorizó la actualización del programa de deuda bursátil por un monto de hasta \$2,000 millones para emisiones de largo plazo, con un tramo de hasta \$500 millones para emisiones de corto plazo. Los valores mencionados anteriormente se encuentran inscritos en el RNV.

A partir de la fecha de emisión del certificado bursátil, la emisora presenta los reportes y la información requerida por las disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores y de las disposiciones generales, esto de forma trimestral y anual según aplique.

Asimismo, la emisora pública eventos relevantes cada vez que alguno de estos ocurre. En el caso de la información que se envía de forma trimestral, las cifras se presentan el trimestre actual comparado con el mismo trimestre con fecha del ejercicio inmediato anterior, así como sus respectivos acumulados. Por otra parte, la información anual se presenta con cifras del ejercicio actual y los dos ejercicios inmediatos anteriores al mismo.

---

## Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

---

La Compañía no ha realizado modificación alguna a los derechos de valores inscritos por la Emisora, que se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios.

---

## Destino de los fondos, en su caso:

---

El destino del fondo de la emisión RUBA00126 es utilizado para usos corporativos generales.

---

## Documentos de carácter público:

---

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

### **1.5 Documentos de Carácter Público**

Los inversionistas que así lo deseen, podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción de los Certificados en el RNV. Asimismo, a solicitud por escrito de los inversionistas se otorgarán copias de dichos documentos, debiendo dirigirse con Ramón Vidal López, Director de Finanzas y Tesorería de Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V., en las oficinas de la Emisora ubicadas en la calle Prof. Pedro Rosales de León No. 7720, Fraccionamiento Jardines del Seminario, Ciudad Juárez, Chihuahua, 32507, México; al siguiente teléfono o dirección de correo electrónico: (+52) 656 6920 400 ext 14071 y [ramon.vidal@ruba.com.mx](mailto:ramon.vidal@ruba.com.mx). De igual manera, dichos documentos de carácter público se pueden consultar en las páginas de la CNBV y BMV, [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente; en el entendido que dichas páginas de internet no forman parte del informe anual.

---

## [417000-N] La emisora

### Historia y desarrollo de la emisora:

#### 2.1 Historia y Desarrollo de la Emisora

*Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. y junto con sus empresas Subsidiarias se dedican a la adquisición, desarrollo y comercialización de proyectos habitacionales integrales de VIS, VM y VR.*

Ruba opera a través de contratos con constructoras independientes para la totalidad de la urbanización y edificación de sus proyectos. Cuenta con más de 45 años de experiencia, periodo en el cual ha escriturado más de 270 mil viviendas y donde actualmente es considerada la desarrolladora de vivienda más importante del país en términos de ingresos y utilidades. Con sede en Ciudad Juárez, Chihuahua, inició sus operaciones en 1980 y en 1993 se consolidó como una de las empresas de vivienda media (VM) y vivienda residencial (VR) más importantes del Estado de Chihuahua. En 1998 redefinió su misión y visión con la puesta en marcha de un plan estratégico de largo plazo, cuyo objetivo central fue concentrar su operación en el segmento de viviendas de interés social (VIS); como resultado de dicha estrategia, en 1999 consolidó sus operaciones en Ciudad Juárez en el segmento de VIS y en 2000 inició sus operaciones en la primera plaza fuera del Estado de Chihuahua. A lo largo de estos años la Emisora se ha diversificado hacia otros centros urbanos, por lo que a la fecha tiene presencia en 13 estados del país: Baja California, Sonora, Chihuahua, Coahuila, Nuevo León, Jalisco, Veracruz, Querétaro, Guanajuato, Puebla, Estado de México, Quintana Roo y San Luis Potosí.

Sus finanzas sanas, adecuado desempeño operativo y financiero, aunado a una política financiera prudente y apalancamiento moderado, le ha permitido obtener la calificación más alta de la industria en México por parte de dos de las agencias calificadoras más prestigiadas a nivel global. En 2025 Fitch Ratings subió de 'AA-(mex)' a 'AA(mex)' en escala local de largo plazo, con perspectiva estable, y 'F1+' en corto plazo; mientras que S&P Global National Ratings, también en 2025 elevó de 'AA-(mex)' a 'AA(mex)' en escala nacional de largo plazo, con perspectiva estable, y 'A1+' en corto plazo.

Así mismo, es importante mencionar la impecable trayectoria de 21 años en el mercado de deuda bursátil. Desde 2004 y hasta el cierre de 2025 ha colocado cinco emisiones de certificados bursátiles de largo plazo a través de la Bolsa Mexicana de Valores por un total de \$1,900 millones y, a partir de 2024, quince emisiones de deuda de corto plazo por \$2,144 millones en su conjunto.

Actualmente la emisora cuenta con Programa Dual de Certificados Bursátiles por \$2,000 autorizado en marzo de 2022 y el cual fue actualizado por un monto de hasta \$2,000 millones para emisiones de largo plazo, con un tramo de hasta \$500 millones para emisiones de corto plazo y cuyo vencimiento es a 5 años.

En la parte laboral, cabe destacar que desde hace 21 años consecutivos Ruba ha participado en la encuesta de clima laboral organizada por la certificadora Great Place to Work (GPTW), en donde en 2025 obtuvo el 6to lugar en la

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

categoría de 500 a 5,000 colaboradores. También este año fue reconocida con el 6to lugar en el Ranking del Top Companies – Las Súper Empresas de Expansión en la categoría de 500 a 3,000 colaboradores.

Desde 2019, Ruba cuenta con el Distintivo Empresa Socialmente Responsable (ESR) que otorgan el Consejo Mexicano para la Filantropía (Cemefi) y la Alianza por la Responsabilidad Social Empresarial (AlaRSE), participando en la categoría de Empresas Grandes.

A mediados de 2020 Ruba inició el Proyecto “Ruba Sustentable” con el propósito de documentar, formalizar e integrar a su modelo de negocio los aspectos Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG) para garantizar la permanencia y la competitividad de la empresa en el largo plazo.

Ruba cuenta con un sólido modelo de negocios que le ha permitido consolidarse como una de las principales empresas de vivienda en el país, a continuación, mencionamos algunos de sus principales fundamentos:

- 1.- Organización con vivencia de sus valores, visión de largo plazo, trabajo en equipo y una cultura organizacional basada en la confianza y el respeto mutuo.
- 2.- Empoderamiento, institucionalización y profesionalización.
- 3.- Reinversión del 90% de las utilidades netas auditadas.
- 4.- Planeación Estratégica Participativa.
- 5.- Equipo de colaboradores consolidado
- 6.- Alianzas de largo plazo basadas en la confianza y la transparencia.
- 7.- Ruba contrata el total de la producción a constructoras independientes
- 8.- Crecimiento sostenible sin comprometer la viabilidad del negocio en el largo plazo
- 9.- Diversificación geográfica, de segmentos, de hipotecas y de negocios.

La emisora tiene sus principales oficinas corporativas en Cd. Juárez, Chihuahua en Ave. Pedro Rosales de León #7548, Fracc. Jardines del seminario CP 32507. Teléfono para atención en el (656) 692 04 00 Ext. 10487.

---

## Descripción del negocio:

---

### 2.2 Descripción del Negocio

---

#### Actividad Principal:

---

##### 2.2.1 Actividad Principal

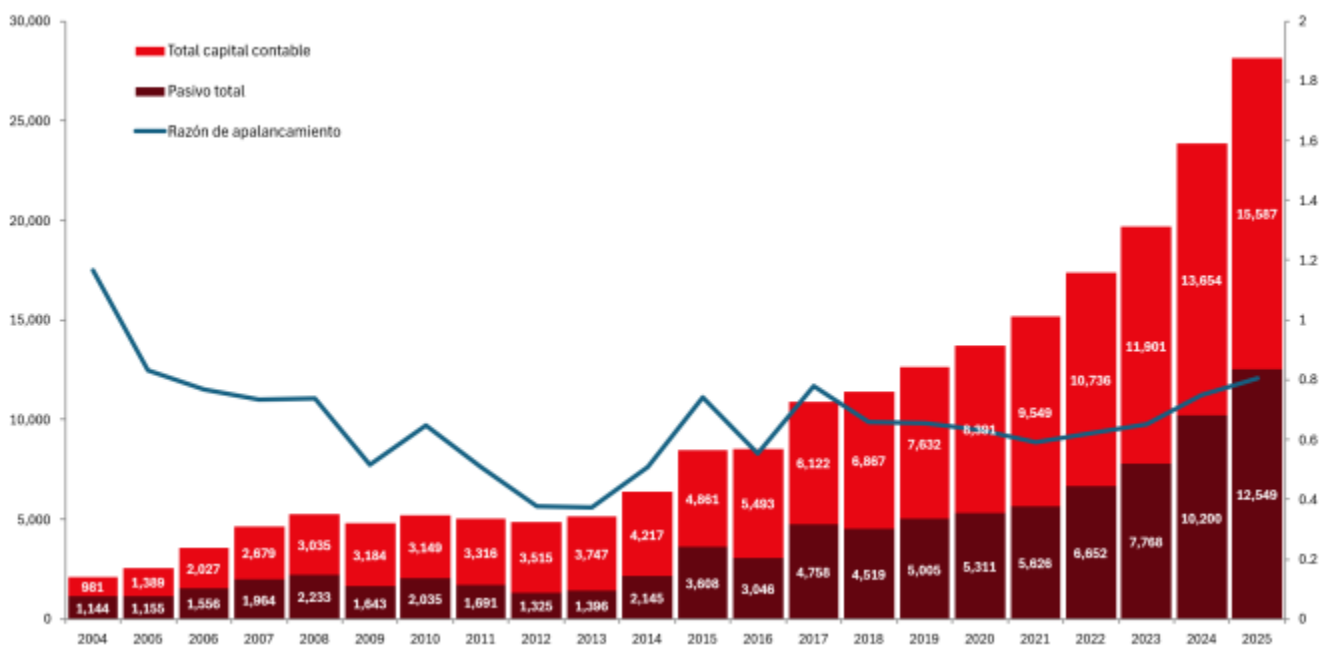
La actividad principal de la Compañía consiste en la adquisición, desarrollo y comercialización de proyectos habitacionales integrales VIS, VM y VR. Opera a través de contratos con constructoras independientes para

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

complementarse en el proceso de urbanización y edificación de sus proyectos, lo que le otorga flexibilidad en la operación y eficiencia en sus costos fijos.

La Compañía es muy cuidadosa y conservadora en cuanto a su estructura de capital, esta práctica le ha ayudado navegar de forma exitosa a través de las distintas crisis financieras globales, nacionales y locales. Actualmente cuenta con un activo total de \$28.1 mil millones, financiado 55% con capital y 45% con deuda.

La siguiente gráfica muestra el nivel de capitalización de la Compañía comparado con su nivel de apalancamiento total.



Las cifras se encuentran expresadas en millones de pesos.

De acuerdo con información pública, la Emisora se ha colocado como la empresa más importante en términos de ingresos, utilidades y calidad crediticia del sector.

Los principales insumos que utiliza la Emisora para llevar a cabo su operación, son su reserva territorial de nuevos proyectos, así como los materiales para la construcción.

La Emisora cuenta con una política de reserva territorial y de nuevos proyectos, dichos insumos están medidos en años-venta dependiendo del nivel de absorción correspondiente a cada una de las plazas y los segmentos en los que opera. Por ello, no depende de un principal proveedor de este insumo, por el contrario, es adquirida a múltiples vendedores, ya sean personas físicas o morales, que enajenan o aportan sus inmuebles en favor de la Emisora.

En cuanto a las materias primas requeridas por la Emisora son materiales para la construcción tales como cemento, block, varilla, pisos, azulejos, sanitarios y puertas; los cuales son adquiridos directamente por las constructoras independientes que se contratan para llevar a cabo la urbanización y edificación de los desarrollos habitacionales. Sin

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

embargo, para aprovechar las economías de escala, la Emisora negocia de forma corporativa y directa los términos y condiciones de compra con los principales proveedores de estos materiales.

En el mercado existe amplia disponibilidad de materias primas para el giro de la Compañía y, en consecuencia, la misma no depende de un proveedor en particular para su adquisición.

## Canales de distribución:

### 2.2.2 Canales de Distribución

En 2025 la Emisora logró escriturar 12,882 viviendas, +22% por arriba del 2024, con crecimientos del precio promedio de venta por vivienda del +3% y de +25% sobre los ingresos totales, en donde la vivienda de interés social creció +28.3% en unidades y en ingresos creció +41.7%, mientras que la vivienda media y residencial creció +16.5% en unidades y +20% en ingresos.

En las mezclas de unidades e ingresos, las viviendas escrituradas en el segmento de interés social representaron el 45% generando el 27% de los ingresos, mientras que el segmento medio y residencial con el 55% de las unidades generó el 73% de los ingresos.

La Compañía ajusta continuamente su propuesta de productos en función de las nuevas políticas públicas y de las nuevas tendencias del mercado.

### Segmentación

Segmento	Mínimo	Máximo
<b>Económica</b>	<	\$ 620,000
<b>Tradicional</b>	\$ 620,001	\$ 861,500
<b>Media Baja</b>	\$ 861,501	\$ 1,485,000
<b>Media Media</b>	\$ 1,485,001	\$ 1,962,000
<b>Media Alta</b>	\$ 1,962,001	\$ 2,900,000
<b>Residencial</b>	\$ 2,900,001	>

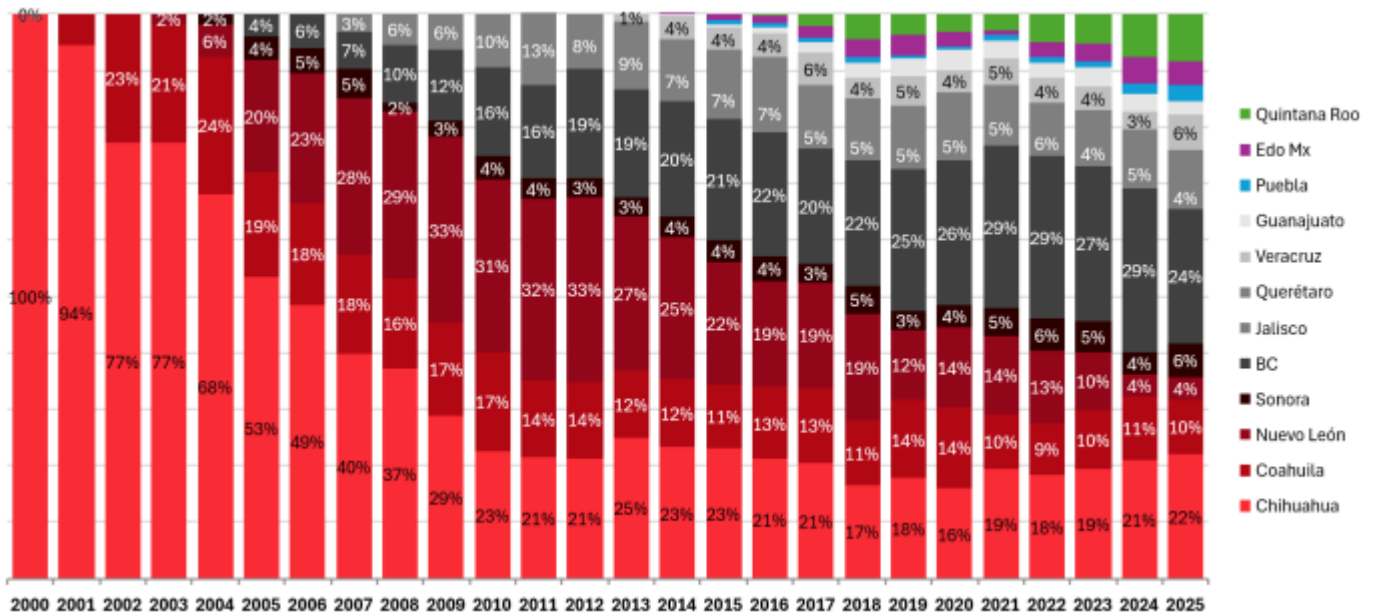
\*El segmento residencial no considera Residencial Plus ni Residencial Premium

Esta gráfica muestra la diversificación regional de la Compañía.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

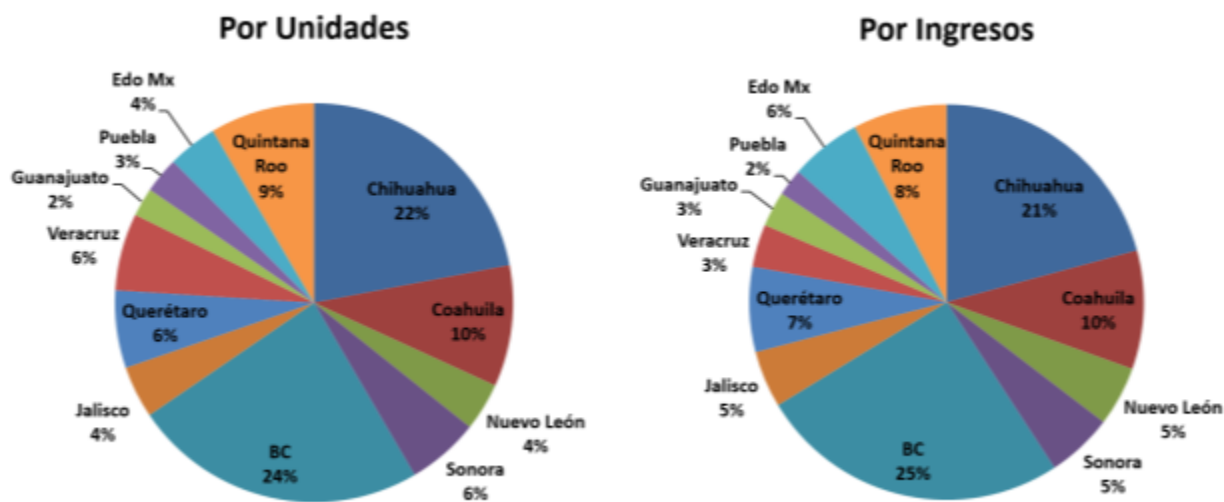


A continuación, se muestra la diversificación regional de la Compañía por entidades federativas durante los últimos años en unidades escrituradas:



Las siguientes gráficas muestran la diversificación geográfica tanto por unidades como por ingresos al cierre del 2025:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades



### 2.2.2.1 Estrategia de negocio

A inicios de la década anterior el reto de la industria fue satisfacer un importante rezago de vivienda nueva y para lograrlo se enfocó en masificar el acceso al crédito e industrializar la producción de vivienda. La crisis global de 2008 se caracterizó por una fuerte contracción de la demanda y del financiamiento. En respuesta, Ruba se vio obligada a replantear su modelo de negocio, dejó de lado su estrategia basada en el volumen con viviendas de bajo valor y se orientó al fortalecimiento de su balance, rentabilidad, eficiencia, reducción del ciclo de capital de trabajo y generación de flujos de efectivo, ofreciendo a sus clientes una propuesta de valor atractiva de alta calidad y a un precio razonable.

A pesar de la crisis, la Emisora no cesó sus esfuerzos para fortalecer su diversificación geográfica, en 2010 abrió Querétaro, en 2011 Veracruz, 2012 León, 2013 Puebla, 2014 Estado de México, 2015 Cancún y 2025 San Luis Potosí.

Actualmente tiene presencia en 13 entidades federativas, lo cual hizo posible que pasara de una empresa de cobertura regional a una de cobertura nacional.

Posteriormente, como medida contra cíclica para impulsar al sector y a la economía nacional pero sensible a los cambios del mercado, en 2013 el Gobierno Federal puso en marcha una serie de políticas orientadas a transitar hacia un nuevo modelo coordinado de desarrollo urbano privilegiando la creación de espacios habitacionales sustentables y más competitivos para responder responsablemente al rezago de vivienda de calidad. Y para lograrlo, una de las principales herramientas que el Gobierno utilizó para impulsar la demanda en los segmentos de bajos ingresos fue el subsidio federal para la vivienda otorgado por medio de la CONAVI, los cuales en 2014 y 2015 fueron los más altos en su historia.

De tal suerte que desde los \$10.4 mil millones ejercidos en 2015, los subsidios registran una tendencia a la baja hasta ser prácticamente nulos en 2025, ya que fundamentalmente se aplica a soluciones de vivienda en zonas rurales. En respuesta los organismos públicos de vivienda ajustaron su oferta de crédito hipotecario hacia los segmentos de mayor

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

valor, lo cual, sumado a los incrementos del empleo formal, los flujos de las remesas, el financiamiento de la banca y una creciente clase media hicieron posible que el sector mantuviera su dinamismo.

De 1997 a 2009 la Compañía enfocó su propuesta hacia la base de la demanda afiliada a los institutos de seguridad social y lo ha hecho principalmente con vivienda horizontal, en donde tuvo un mayor grado de concentración en el segmento de la VIS, sin embargo, a partir de 2010 ha hecho esfuerzos muy importantes para lograr una mezcla de ingresos más balanceada impulsando la venta de VM y VR. Mientras que en 2010 los segmentos de VM y VR representaron el 40% de los ingresos con el 22% de las viviendas escrituradas y la VIS generó el 60% de los ingresos con el 78% de las unidades. En 2025 la VM y VR generó 73% de los ingresos con 55% de las viviendas escrituradas y la de VIS generó el 27% de los ingresos con el 45% de las unidades.

La Compañía ha aprovechado la coyuntura favorable que en los últimos años ha representado el crecimiento de la venta de VM y VR en el país, sin embargo, consciente de que los segmentos de mayor valor en términos de volumen representan la menor parte de la demanda potencial, a partir de finales de 2019 la Compañía inició esfuerzos importantes para impulsar la producción de VIS con el propósito de que este segmento sea un detonador de su crecimiento. La Compañía mantiene su compromiso en los distintos segmentos y seguirá impulsando de manera decidida este segmento.

En resumen, Ruba seguirá alerta a los cambios del mercado y continuará con su estrategia enfocada en consolidar su estructura de capital, aprovechar las economías de escala, incrementar sus márgenes y mejorar su propuesta de valor.

Una de las mejores prácticas de negocio de la Compañía es su proceso de planeación estratégica participativa, la cual le ha permitido desarrollar las herramientas y las habilidades necesarias para responder rápidamente a las amenazas y a aprovechar las oportunidades del entorno.

A continuación, se mencionan los principales lineamientos estratégicos seguidos en 2025:

1. Mantener nuestra tendencia de crecimiento cuidando los niveles de apalancamiento, a través de las alianzas estratégicas para consolidar el liderazgo en Vivienda Horizontal.
2. Lograr niveles de desempeño de todas las plazas y colaboradores al nivel del promedio de desempeño y resultados que ha alcanzado la empresa en general.
3. Reestructurar y mejorar el sistema de producción.
4. Redefinir los procesos y la estructura organizacional a la realidad actual de la empresa.
5. Se priorizarán la sostenibilidad y la innovación tecnológica.

Como resultado de la exitosa implementación de su estrategia, por quinceavo año consecutivo, Ruba ha logrado mantener una tendencia favorable en sus principales indicadores operativos y financieros que la han llevado a consolidarse como la desarrolladora de vivienda más grande e importante del país en términos de ingresos, rentabilidad y calidad

### 2.2.2.2 *Proceso Productivo*

#### i) Adquisición de Terrenos

La estrategia de crecimiento de la Compañía requiere un nivel de reserva territorial adecuada que asegure el desarrollo de futuras viviendas y, por otro lado, que no provoque una sobre inversión que debilite la estructura financiera y el eficiente uso de los recursos de la empresa.

La Compañía ha desarrollado un proceso para la adquisición de terrenos que satisface sus necesidades, llevando a cabo un análisis continuo del mercado para determinar la demanda de los diversos segmentos de vivienda que cada plaza requiere. Para ser susceptibles de compra, los terrenos deben (i) estar ubicados dentro de la zona urbana y preferentemente dentro de las zonas de consolidación urbana definidas por el Infonavit, (ii) contar con la infraestructura básica o su factibilidad de servicios públicos (como electricidad, drenaje y agua, entre otros), (iii) ser topográficamente factibles para un desarrollo de vivienda, (iv) contar con estudios geotécnicos e hidrológicos que determinen técnicamente la no-existencia de riesgos y es viable la solución técnico-económica para el segmento de que se trate (v) contar con dictamen que asegure que la propiedad se adquiere sin riesgos jurídicos legales, (vi) estar libres de gravámenes y afectaciones. Los criterios adicionales que emplea la empresa en la selección de terrenos para desarrollo, incluyen la factibilidad de obtener todas las licencias, permisos y autorizaciones gubernamentales requeridas y un precio de compra que permita la comercialización de las viviendas en los segmentos de mercado a los que están orientados y (vii) que los precios de compra permitan obtener los márgenes establecidos para cada segmento de vivienda.

Los métodos de adquisición de terrenos de la Compañía incluyen la compra de contado, la compra a plazos y aportaciones.

Bajo contratos de compraventa sujetos a plazos, la Compañía normalmente paga un enganche a la firma de la escritura correspondiente y cubre el saldo en un número de exhibiciones diferidas. La Compañía no solo adquiere tierra en breña, sino que también puede adquirir lotes urbanizados y tierra con servicios a pie de lote, inclusive desarrollos con un grado de avance en construcción. En algunos casos, cuando el inmueble es aportado por su dueño, dicha aportación se lleva a cabo mediante un fideicomiso, recuperando de esta manera la inversión y rendimiento al momento de la cobranza de las viviendas.

La reserva territorial y de nuevos proyectos de la Compañía al 31 de diciembre del 2025 ascendía a 97,192 lotes habitacionales equivalentes a más de 5 años venta.

#### ii) Diseño

La Compañía cuenta con un equipo especializado de proyectos que se encarga de diseñar los conjuntos urbanos y prototipos de vivienda, buscando siempre implementar una propuesta de valor que atienda las necesidades de los clientes de cada una de las plazas en las que opera.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

La Compañía cuenta con un catálogo de prototipos por segmento, que estandariza en su diseño elementos arquitectónicos o especificaciones que permiten acceder a economías de escala en la compra de materiales y/o componentes de los mismos.

Todos los conjuntos urbanos y prototipos son diseñados con una metodología que aseguran el cumplimiento de la normatividad aplicable de cada localidad y los requerimientos de las entidades financieras encargadas del otorgamiento de créditos.

iii) Presupuestos y control de obra

Grupo Ruba establece el precio de venta partiendo del análisis de mercado en cada una de las plazas en las que opera, con el propósito de ofrecer un producto competitivo y de acuerdo con las necesidades y preferencias de nuestros clientes. Para lograr lo anterior, se coordinan los departamentos de Reserva Territorial, Comercial, proyectos, construcción, mercadotecnia, Costos y Presupuestos, con la finalidad de definir el producto, costo y precio de venta.

La Compañía no contrata la mano de obra ni compra los materiales, ya que estos son incluidos en los contratos a precio alzado que otorga a las empresas constructoras que ejecutan los trabajos de urbanización y construcción de vivienda, sin embargo, algunos insumos clave pueden ser adquiridos directamente, más no almacenados, por la Compañía con la finalidad de garantizar su abastecimiento, los tiempos de construcción y economías de escala. Para tales efectos, aplica las mejores prácticas para garantizar la transparencia y fortalecer las alianzas de largo plazo con sus proveedores.

Una de las funciones que realiza el departamento de presupuestos y control de obra consiste en definir y administrar los costos de cada fraccionamiento que la Compañía desarrolla, esto es, el costo de la tierra, la infraestructura, la urbanización y la edificación, una vez iniciadas las obras, también se lleva a cabo un proceso de revisión y actualización de dichos costos de forma mensual que nos permite en la medida de lo posible buscar eficiencias que nos aseguren el costo y margen propuesto. Por otro lado, se encarga de la selección, contratación y desarrollo de las empresas que ejecutan los trabajos con el fin de que estas cumplan en tiempo y forma con los programas de obra al igual que con sus obligaciones fiscales. Adicionalmente revisa y autoriza las estimaciones que son entregadas por el área de construcción, las cuales fueron previamente verificadas en campo junto con el representante de la constructora. Todas estas actividades permiten a la Compañía garantizar los costos presupuestados y la obtención de los márgenes de contribución proyectados.

La compañía tiene establecido un programa de desarrollo de contratistas el cual brinda soporte y asesoría, mediante empresas especializadas, en el desarrollo de competencias técnicas, financieras, contables, logística y de calidad con el fin de lograr un desempeño óptimo en su operación.

iv) Obtención de financiamiento de capital de trabajo para los desarrollos habitacionales

La Compañía no utiliza créditos puente para el financiamiento de la construcción de sus proyectos. La reserva territorial la financia con recursos propios y con emisiones de deuda bursátil de largo plazo. En el caso de la tierra aportada no se requiere financiamiento debido a que ésta se liquida con los recursos de la cobranza de los mismos proyectos. Por su parte la urbanización y la edificación los financia con recursos propios, factoraje a proveedores y líneas revolventes y emisiones de deuda de corto plazo.

v) Comercialización y Ventas

1. Investigación de Mercado. - La Compañía realiza permanentemente investigaciones de mercado en las plazas donde opera, así como en aquellas en las que evalúa su incursión, con el propósito de comprender las necesidades de sus clientes, las dinámicas del mercado y los movimientos de la competencia, así como para evaluar la factibilidad de todos los desarrollos y su puesta en marcha. Para tal propósito, la Compañía cuenta con el área de inteligencia comercial además de apoyarse en asesores externos.
2. Promoción y Publicidad. - La Compañía mantiene un constante esfuerzo de promoción y publicidad, basada en una estrategia comercial proactiva y orientada al cliente, tanto de manera individual como en forma institucional con empresas y organismos. Además de un consistente esfuerzo de promoción digital desde diversas plataformas, redes sociales y herramientas como e-mailing y chats. Derivado de estas acciones, se genera un flujo constante de clientes que permite asegurar el cumplimiento de las metas comerciales de desplazamiento de producto de nuestros desarrollos habitacionales previo al inicio del proceso de edificación de las viviendas, brindando certidumbre sobre la viabilidad de la inversión que se va a realizar.
3. La Compañía cuenta, además de sus oficinas principales en cada una de las plazas donde opera, con oficinas de ventas ubicadas directamente en el sitio de cada uno de sus desarrollos habitacionales. Estas oficinas están atendidas por personal especializado y están equipadas para operar de manera integral todas las etapas del proceso de ventas. La totalidad de los integrantes de la fuerza cuentan con certificación del INFONAVIT y dispone de equipos computacionales móviles, lo que les permite gestionar los procesos de comercialización desde cualquier lugar en el que se encuentren. Asimismo, la Compañía ha transformado su modelo comercial mediante la digitalización del proceso de venta, desde la etapa de prospección hasta la formalización de la operación, apoyándose en herramientas tecnológicas especializadas, como un sistema CRM desarrollado a la medida de las necesidades operativas de Compañía. Alineada a las necesidades del mercado y al perfil de los compradores potenciales, la Compañía orienta actualmente su esfuerzo de ventas en tres segmentos: ventas de vivienda de interés social (VIS); ventas de vivienda media (VM); ventas de vivienda residencial (VR); así como en las vocaciones de vivienda horizontal; vivienda vertical; lotes comerciales; y lotes industriales.
4. Administración de Ventas. - La Compañía considera que una de las estrategias para incrementar las ventas consiste en facilitar a los compradores potenciales mecanismos que les permitan conformar el enganche para la adquisición de una vivienda. En aquellos casos en los que los compradores que utilizan financiamiento hipotecario no cuentan con capacidad inmediata para cubrir dicho enganche, la Compañía les ofrece apoyo crediticio a plazos, los cuales se determinan en función de su capacidad de pago. Adicionalmente, la Compañía cuenta con un software de comercialización que permite administrar de manera eficiente el proceso de ventas, al mantener un registro actualizado, sistematizado y documentado de todas las interacciones de prospectos y clientes, desde el primer contacto hasta la atención postventa. Asimismo, la Compañía brinda asesoría y acompañamiento a los compradores potenciales para el cumplimiento de los requisitos y la integración de la documentación necesaria para la obtención de créditos hipotecarios otorgados por INFONAVIT, FOVISSSTE y la banca comercial. El personal de ventas realiza cada operación de forma que cumpla cabalmente con los requerimientos establecidos por la fuente de financiamiento correspondiente. Una vez que el comprador suscribe el contrato de compraventa, integra la documentación requerida y realiza el pago del enganche, la

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Compañía presenta el expediente crediticio ante la institución financiadora. Al momento de recibir el pago del crédito.

vi) Servicio Post-Venta y Desarrollo Comunitario

Congruente con la misión, la Compañía ha hecho del servicio al cliente una experiencia de excelencia y una ventaja competitiva. Además de la inspección y control de calidad realizados durante el proceso constructivo y previo a la entrega de las viviendas realizado por parte del área técnica, la Compañía brinda atención oportuna y eficientemente a las necesidades posteriores del cliente.

Previo a la entrega, el personal de la Compañía realiza una revisión a las viviendas y ejecuta, en su caso, los trabajos de corrección o de ajuste necesarios. Al momento de la entrega, se acompaña al cliente en un recorrido de verificación, con el objetivo de confirmar el cumplimiento de los estándares establecidos en materia de calidad y estética.

La Compañía cuenta, en todas sus plazas, con un departamento de Servicio al Cliente, responsable de salvaguardar la satisfacción del cliente y atender de manera oportuna cualquier eventual reclamación.

Este departamento dispone, además, de un área especializada en Desarrollo Comunitario, la cual, en coordinación con el área legal, contribuye a la formalización de comités de vecinos, con el propósito de que cada desarrollo habitacional preserve e incremente su plusvalía a través del programa CONVIVE.

La Compañía considera que la participación del personal de Servicio al Cliente, tanto durante como después del proceso de construcción, contribuye a la reducción de costos asociados a reparaciones, incrementa la satisfacción general de los clientes y favorece la generación de ventas adicionales. Asimismo, este esquema permite identificar de manera sistemática las preferencias, observaciones y áreas de oportunidad señaladas por los clientes, información que resulta clave para la mejora continua de los diseños de vivienda, el entorno de los desarrollos y las técnicas constructivas futuras.

## Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

### 2.2.3 Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos

La Emisora es titular del diseño y la marca “Ruba”. En general, las marcas registradas son válidas siempre y cuando estén en uso y/o los registros de las mismas se mantengan adecuadamente. En México los registros de marca generalmente pueden renovarse indefinidamente cada diez años y cuando estén en uso.

Número de registro o solicitud	Fecha Presentación	Vigencia	Tipo	Nombre de la marca	Clase
800817	18/12/2002	18/12/2032	Mixta	GRUPO RUBA	42
1457371	30/01/2014	30/01/2034	Nominativa	RUBA	36
1457372	30/01/2014	30/01/2034	Innominada	DISEÑO	36

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

1465429	28/03/2014	28/03/2034	Mixta	RUBA RESIDENCIAL	36
1463675	28/03/2014	28/03/2034	Mixta	RUBA RESIDENCIAL	37
2566032	21/06/2022	28/06/2033	Mixta	RUBA RESIDENCIAL	35
2475141	07/06/2022	14/11/2032	Mixta	RUBA LLEGASTE A CASA	35
2475142	07/06/2022	14/11/2032	Mixta	RUBA LLEGASTE A CASA	36
2474143	07/06/2022	14/11/2032	Mixta	RUBA LLEGASTE A CASA	37
2662515	22/08/2022	16/02/2034	Mixta	YO SOY RUBA	35
2502110	22/08/2022	26/01/2033	Mixta	YO SOY RUBA	36
2494966	22/08/2022	12/01/2033	Mixta	YO SOY RUBA	37

## Principales clientes:

### 2.2.4 Principales Clientes

Los clientes son todas aquellas personas que tengan, o puedan tener, necesidad y perfil para adquirir una VIS, VM o VR, ya sea a través de pago de contado o mediante financiamiento hipotecario. Las viviendas se ofrecen al público en general. Por esta razón, la Compañía no tiene dependencia de uno o más clientes en particular.

La gran mayoría de los clientes de la Compañía adquieren su vivienda utilizando un crédito hipotecario. Para el segmento de VIS se utilizan créditos hipotecarios de INFONAVIT y FOVISSSTE. Para el segmento de VM y VR, se utilizan preferentemente créditos hipotecarios financiados por la banca comercial, el FOVISSSTE y los cofinanciamientos entre INFONAVIT, FOVISSSTE y la banca privada. La distribución de la mezcla de ventas por segmento de mercado o tipo de financiamiento es dinámica y se determina con base en las condiciones del mercado.

## Legislación aplicable y situación tributaria:

### 2.2.5 Legislación Aplicable y Situación Tributaria

La operación de la Compañía está sujeta a regulaciones federales, estatales y municipales tales como: (i) la Ley General de Asentamientos Humanos, que rige el desarrollo urbano, la planeación y la zonificación, y delega a los gobiernos estatales la responsabilidad de promulgar leyes de desarrollo urbano en sus áreas de competencia; (ii) la Ley Federal de

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Vivienda, que norma la coordinación entre las entidades federativas y los municipios, por un lado, y el sector privado por el otro, a fin de operar el sistema nacional de vivienda con el objeto de establecer y regular la VIS; (iii) los Reglamentos de Construcción de los diferentes Estados, que rigen la construcción de viviendas, incluyendo los permisos y las licencias correspondientes; (iv) los planes de desarrollo urbano estatales o municipales que determinan la zonificación local y los requerimientos del uso de suelo; (v) la Ley del INFONAVIT; y (vi) La Ley del FOVISSSTE.

Durante el desarrollo de todo proyecto de vivienda, la Compañía realiza gestiones ante diversas dependencias públicas con el objeto de mantenerse dentro de los ordenamientos legales aplicables, evitando así la imposición de multas y sanciones que pudieran afectar el correcto desarrollo de las operaciones de la Compañía.

La Compañía y sus Subsidiarias son sociedades mercantiles, constituidas todas ellas de conformidad con las leyes de México y como tales obligados al pago de todos los impuestos federales y locales correspondientes, de acuerdo con las diversas disposiciones fiscales aplicables, como Impuesto Sobre la Renta (ISR), y el Impuesto al Valor Agregado (IVA), entre otros. La Compañía no goza de subsidio fiscal alguno ni exención fiscal especial. La Compañía se encuentra al corriente en cumplimiento de las obligaciones fiscales a su cargo. A partir del año 2019 la Compañía y sus Subsidiarias se apegaron al estímulo fiscal consistente en un crédito equivalente al 50% de la tasa del impuesto al valor agregado por los actos y actividades gravados con dicho impuesto, en los locales y establecimientos ubicados dentro de la región fronteriza norte.

De conformidad con el artículo 9, fracciones I y II de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, la enajenación del suelo y vivienda está exenta de dicho impuesto, por lo que el Impuesto al Valor Agregado pagado por la Compañía en la adquisición de bienes y servicios no es acreditable y se considera como parte de los costos o los gastos, según corresponda.

---

## Recursos humanos:

---

### 2.2.6 Recursos Humanos

En el ámbito de la gestión del talento, al cierre del año 2025 Grupo RUBA contaba con 1,837 colaboradores, incluyendo su fuerza de ventas.

En ese mismo año obtuvimos varios reconocimientos ante las instancias certificadoras de clima laboral: Great Place to Work y Top Companies. En la primera certificadora, de alcance internacional, logramos el 6to. Lugar, en la categoría de 500 a 5000 colaboradores; en las Mejores Empresas para Trabajar en México GPTW For All; 1er lugar en “Los Mejores Lugares para Trabajar en México 2025 Sectoriales” (Categoría Construcción, Infraestructura y bienes raíces 500 a 5000); Ubicados en el salón de la fama; reconocidos por la participación de Ruba durante 21 años consecutivos aplicando esta metodología; 1ero. lugar en “Los Mejores Lugares para Trabajar en México Regionales” Región Noroeste; Lugar 17 en ‘Los Mejores Lugares para Trabajar, para Mujeres en México’, además nos volvimos a ubicar en el Ranking Los Mejores lugares para trabajar en América Latina y por cuarto año consecutivo se otorgaron reconocimientos durante este periodo a dos liderazgos de RUBA: uno a nuestro Director General (CEO), Jesús Sandoval Armenta y el otro al Director de Recursos Humanos (CHRO) Jaime Rangel Salgueiro, por estar ubicados dentro de los

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

100 mejor evaluados a nivel nacional; siendo esto motivo de gran orgullo y reconocimiento de nuestra filosofía humanista.

Es la segunda certificadora, de alcance nacional, fuimos reconocidos en el 6to lugar de la categoría de 500 a 3,000 colaboradores, en el Ranking de Top Companies – Las Súper Empresas de Expansión, en la cual participamos por 11º año consecutivos.

Obtuvimos por 7mo. año consecutivo el Distintivo de Empresa Socialmente Responsable (ESR) que otorga el Consejo Mexicano para la Filantropía (Cemefi), haciendo público nuestro compromiso de ser generadores de valor en el ámbito social, ambiental y económico. Estamos conscientes del impacto que nuestras acciones generan, por lo cual reafirmamos nuestro compromiso a partir del reconocimiento y del diálogo con nuestros grupos de interés prioritarios. En Grupo RUBA a través de programas de Responsabilidad Social, buscamos contribuir en acciones que creen una cultura de transformación y aporten un beneficio para nuestros clientes, colaboradores, familias, contratistas y sociedad, en conjunto con la visión de ser la desarrolladora de vivienda más importante y rentable en México.



De acuerdo a los lineamientos estratégicos Grupo RUBA da relevancia al fortalecimiento de la Cultura de valores y ética empresarial. Bajo el principio de la acción correcta se busca el desarrollo de actitudes y hábitos positivos, puntualizados en El Código de Ética y Conducta, que todos los colaboradores conocen desde su ingreso y firman su Carta Compromiso con renovación anual, así mismo, opera el canal de denuncia Ruba Exprésate, como medio para reportar faltas del código mismo.

El Programa de Formación en Valores mediante talleres formativos que promueve en los colaboradores la reflexión, análisis y compromiso con cada uno de los valores de la empresa. La compañía no tiene relación contractual con ningún sindicato, ya que el personal obrero forma parte de las empresas constructoras independientes que realizan la construcción y urbanización de los proyectos de la compañía.

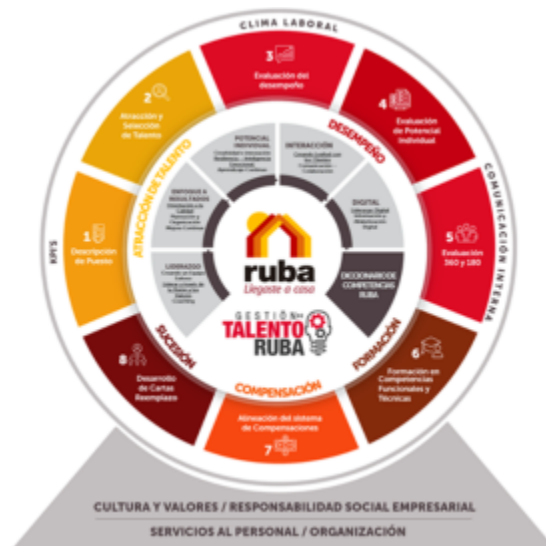
Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Adicionalmente, la organización constantemente revisa que todos sus contratistas estén al corriente en el pago de las contribuciones obrero patronales del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR) y el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).

Las relaciones laborales con los trabajadores temporales se rigen por contratos individuales de trabajo, que están limitados al desarrollo específico para el cual han sido contratados. Los convenios permiten escalar el tamaño de la fuerza de trabajo según van terminando las labores asignadas.

La compañía no ha experimentado en el pasado huelgas de ninguna naturaleza. Las relaciones laborales con los colaboradores, directores y gerentes, se rigen por contratos individuales de trabajo de duración indefinida. La empresa tiene establecido un bono de productividad que se otorga a todos sus colaboradores sobre la base del desempeño financiero de cada una de las unidades estratégicas de negocios. Esta prestación no es garantizada puesto que se calcula a través de una metodología institucional.

En RUBA el Modelo de Gestión de Talento establece la importancia del marco de procesos alineados a nuestro esquema de competencias funcionales y técnicas de los diferentes puestos y niveles de la organización. Las competencias son la base para la atracción del talento, integración, formación, orientación, servicios, desarrollo y transcendencia de los colaboradores; de manera ágil, automatizada, interactiva y al alcance de todos, en aras del óptimo funcionamiento de la organización, permanencia y el logro de sus objetivos; todo lo anterior se materializa a través de nuestra plataforma de gestión de talento / Corner Stone.



## Desempeño ambiental:

### 2.2.7 Sustentabilidad y Desempeño Ambiental

Las operaciones de la Compañía están sujetas al cumplimiento de la legislación nacional en materia ambiental así como las leyes y los reglamentos aplicables de las jurisdicciones locales en las que opera para cumplir los objetivos de cuidado y preservación del medio ambiente que en el ámbito federal se rigen a lo que marca la Ley General de Equilibrio

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Ecológico y Protección al Ambiente, la Ley de Aguas Nacionales, y la Ley de Cambio Climático para nuevos asentamientos humanos con la preservación y restauración del equilibrio ecológico, la protección al ambiente y uso o aprovechamiento de recursos hídricos con acciones relacionadas como la protección de biodiversidad, el manejo adecuado de los residuos, la emisión de humos y partículas, la contaminación del suelo y el cuidado, preservación y calidad de los recursos hídricos entre otros, para lograr su desarrollo integral sustentable y de las cuales se derivan las leyes y reglamentos medioambientales estatales y municipales aplicables.

En particular, el estudio de impacto ambiental (MIA) de los conjuntos habitacionales debe ser aprobado por las autoridades ambientales federales y estatales con el fin de obtener los permisos de zonificación local, de uso de suelo y construcción y cumplir con lo establecido para prevenir, mitigar y compensar los impactos al medio ambiente que además sirven para Identificar y gestionar los riesgos de los impactos ambientales. La aplicación de las leyes ambientales es responsabilidad de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de su órgano regulador, el Instituto Nacional de Ecología; su órgano rector, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente.

Las infracciones a las leyes ambientales y a las leyes locales están sujetas a diferentes sanciones que, dependiendo de la gravedad de la infracción, pueden consistir en (i) multas; (ii) arresto administrativo; (iii) clausura temporal o definitiva, total o parcial, de la actividad contaminante; (iv) confiscación de los dispositivos, especímenes, productos o derivados que causen la violación o resulte de la misma; y (v) suspensión o cancelación de concesiones, licencias, permisos o autorizaciones. Las infracciones también pueden perseguirse por la vía penal e imponérselos elevadas multas y penas de prisión.

A su vez, la compañía asume la sostenibilidad como un elemento fundamental dentro del modelo de negocio con el fin de garantizar la permanencia y la competitividad de la misma en el largo plazo. Por esto, en 2020, se estableció como tema estratégico el Proyecto Ruba Sostenible que busca integrar los aspectos Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG) en la planeación estratégica y la operación a través de la cadena de valor.

En relación con el Gobierno Corporativo y Visión de la Sustentabilidad; en lo que se refiere a la Ética y Normatividad, en 2020 se reeditó el Código de Ética y Conducta de Grupo Ruba, complementando e incorporando algunos elementos que dan precisión al compromiso como Empresa Socialmente Responsable; a la vez que alcanza las políticas a las que se les integraran los aspectos Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG).

En 2021 se establece el Comité de Sostenibilidad formado por miembros de la alta dirección, la dirección de operaciones, finanzas, administración, recursos humanos y técnicas para validar el marco de políticas, procedimientos y normas que institucionalizan la sostenibilidad y la toma de decisiones que fortalezcan los avances en la gestión sostenible.

Desde agosto de 2022 BID Invest otorgó un financiamiento por \$1,500 millones de pesos a Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. (Ruba), para financiar el desarrollo de vivienda de interés social y vivienda media baja en el país. A partir de esa transacción BID Invest y Ruba trabajan de forma conjunta no solo para promover el acceso a financiamiento para viviendas adecuadas y asequibles en México, sino que BID Invest apoya a Ruba en la implementación de mejoras en su plan ambiental, social y de gobernanza para robustecer su estrategia de sostenibilidad. Derivado de esto se, tiene un Plan de Gobernanza en el que trabaja con acciones de Gobierno Corporativo que resultaron en 2022 en tres políticas para el Consejo de Administración: Política Anticorrupción, Política de Conflicto de Intereses y Política de Partes

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Relacionadas.

Para lograr esa transición a la operación sostenible Ruba tiene con el BID Invest un Plan de Acción Ambiental y Social derivado del cual Ruba tiene en este momento una Política de Sostenibilidad con directrices enfocadas en identificar y gestionar los riesgos e impactos ambientales, sociales, de seguridad y salud ocupacional a través de la cadena de valor y una Política de Trabajo y Derechos Laborales con directrices enfocadas en el compromiso de proteger y promover los derechos humanos y laborales de los trabajadores ratificando el compromiso de Ruba de considerar a las personas el centro de toda su operación creando relaciones constructivas que mejoren la calidad de vida de los trabajadores contribuyendo en promover condiciones de trabajo justas, seguras y saludables en base a la legislación nacional y los requisitos de las Normas Desempeño (ND) de la International Finance Corporation (IFC). Ambas políticas han sido comunicadas a toda la organización.

Se cuenta con un el Sistema de Gestión Ambiental y Social (SGAS) formado por las políticas y procedimientos que incluyen identificación Riesgos A&S Cadena Suministro, Identificación Riesgos A&S en los proyectos y los mecanismos para medir, monitorear, evaluar y comunicar mejoras continuas de implementaciones de las acciones ambientales en nuestros desarrollos como la protección y conservación de flora y fauna, gestión integral de residuos sólidos y líquidos; de la calidad de aire; y de materiales peligrosos, compatibles con la legislación nacional y las guías internacionales generales de medio ambiente, salud y seguridad (MASS) de la IFC.

El Sistema de Gestión ambiental y social también incluye los procedimientos para las acciones sociales y de seguridad y salud en el trabajo que abordan Mecanismo de Quejas tanto externos como internos, Respuesta ante Emergencias (PPRE), Atención, Registro e Investigación de Accidentes de Trabajo, compatibles con la legislación nacional y las guías internacionales generales de medio ambiente, salud y seguridad (MASS) de la IFC.

Como parte de la mejora continua en las prácticas de Responsabilidad Social se obtuvo por séptimo año consecutivo el distintivo de Empresa Socialmente Responsable que otorga CEMEFI, el cual ha permitido madurar el modelo de Responsabilidad Social y por consiguiente llevará a mayores compromisos e indicadores sustentables.

---

## Información de mercado:

---

### 2.2.8 Información del Mercado

#### 2.2.8.1 Desempeño y fundamentales de la industria

A lo largo de los últimos 28 años el sector de la vivienda ha logrado construir sólidas instituciones y un marco normativo robusto que han contribuido al crecimiento sostenido del sector. Si bien en 2025 el número de hipotecas otorgadas decrecieron -0.2% y el monto de los créditos creció 6.2%, respecto a 2024, de acuerdo con información publicada por SNIIV, el crecimiento se concentra en el INFONAVIT con un 2.7% de crecimiento, y en donde FOVISSTE y BANCOS decrecen en un 14.4% y 5.1%%, respectivamente. Sin embargo, los incrementos en los tickets promedio contribuyeron a lograr un crecimiento en los montos de hipotecas en INFONAVIT del 13.0%, en

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

FOVISSSTE 3.0% y en BANCOS del 0.3%. La Compañía considera que a pesar de la coyuntura actual los fundamentales del país y la industria mantienen expectativas sólidas para un crecimiento sostenido en el largo plazo.

	Número de Créditos			Monto de Créditos			Ticket Promedio de Venta		
	dic-25	dic-24	Var% Anual	dic-25	dic-24	Var% Anual	dic-25	dic-24	Var% Anual
Infonavit	376,300	366,300	2.7%	288,100	254,900	13.0%	766	696	10.0%
Fovissste	30,800	36,000	-14.4%	33,800	32,800	3.0%	1,097	911	20.4%
Bancos	114,000	120,100	-5.1%	279,000	278,200	0.3%	2,447	2,316	5.7%
	<b>521,100</b>	<b>522,400</b>	<b>-0.2%</b>	<b>600,900</b>	<b>565,900</b>	<b>6.2%</b>	<b>1,153</b>	<b>1,083</b>	<b>6.4%</b>

\* Monto de créditos en millones de pesos corrientes  
 \*\* Tickets promedio en miles de pesos  
 Fuente: SNIIV

#### 2.2.8.2 Condiciones económicas y jurídicas

La actual situación macroeconómica de México sumada al trabajo conjunto entre las principales secretarías de estado, los organismos públicos de vivienda y el sector privado han mantenido las condiciones favorables para que el sector mantenga su dinamismo, incluso, a pesar de las adversidades del entorno actual.

#### 2.2.8.3 Productos

Durante los últimos años se han dado las condiciones favorables para el crecimiento de la venta de VM y VR y, en consecuencia, la Compañía ha ajustado su propuesta de productos para aprovechar esta coyuntura, de tal forma que, mientras que en 2010 los segmentos de VM y VR representaron 40% de los ingresos con 22% de las viviendas escrituradas, en 2025 pasaron a representar el 73% de los ingresos con el 55% de las unidades.

En resumen, la Compañía seguirá ajustando continuamente su propuesta de productos en función de las políticas públicas y de las nuevas tendencias del mercado en cada una de sus plazas.

#### 2.2.8.4 Vivienda de Interés Social

No obstante, lo anterior, de acuerdo con información obtenida del IMSS, alrededor del 72% de la demanda potencial tiene un perfil de VIS y 28% restante corresponde a los segmentos de VM y VR. Como se puede apreciar el crecimiento de la industria en los últimos años se ha basado en los segmentos de altos ingresos y, en contraste, el segmento de bajos ingresos ha perdido dinamismo por falta de oferta y por una pérdida en la capacidad adquisitiva de los compradores potenciales. En virtud de lo anterior, la Compañía considera que en el largo plazo esta tendencia no es sostenible y que actualmente la VIS representa una oportunidad de crecimiento, por lo que a partir de finales de 2019 la Compañía inició esfuerzos importantes para impulsar la producción de VIS con el propósito de que este segmento sea un detonador de su crecimiento. La Compañía mantiene su compromiso en los distintos segmentos y seguirá impulsando de manera decidida este segmento.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El INFONAVIT y FOVISSSTE acreditan directamente a sus derechohabientes y por su vocación están enfocados a atender mayormente al perfil de compradores con ingresos de menor rango. De acuerdo con el SNIIV en 2025 el ticket promedio por hipoteca de INFONAVIT fue de \$766 mil y de FOVISSSTE \$1,097 mil y contribuyeron con el 78.1% del monto total de hipotecas ejercidas.

2.2.8.5 Vivienda Media y Vivienda Residencial

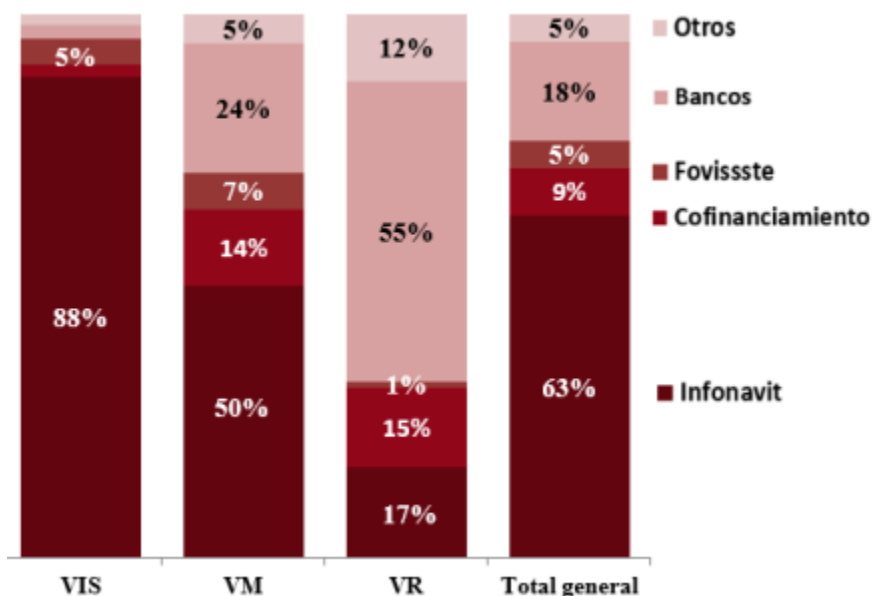
Dentro del mercado de la vivienda, la VM y la VR representan, por su volumen, una minoría, pero son significativas por su valor de venta y sus márgenes de utilidad. Este segmento lo componen los compradores potenciales con un poder de adquisición más alto, los cuales representan aproximadamente 28% de la demanda potencial. Como factores para su desempeño se ubican el nivel de empleo e ingreso, la oferta de créditos hipotecarios, la tasa de interés, la ubicación y el entorno del desarrollo y la oferta de viviendas.

2.2.8.7 Fuentes de financiamiento para la vivienda

El sistema financiero para el mercado de la vivienda en México se encuentra segmentado fundamentalmente en dos fuentes de financiamiento hipotecario, con diferentes procedimientos operativos y beneficiarios:

- 1) Fondos de vivienda gubernamentales, como son el INFONAVIT, para empleados del sector privado y el FOVISSSTE, para empleados del sector público. Estos fondos operan principalmente con aportaciones patronales;
- 2) Banca comercial, que otorga financiamiento principalmente a los adquirientes de VM y VR.

Esta gráfica muestra la diversificación de hipotecas de la Compañía durante 2025 sobre la base de unidades escrituradas:



---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

### *2.2.8.8 Segmentación del mercado de la construcción*

El mercado de la vivienda en México puede dividirse en aquellas viviendas “construidas por desarrolladores” y la “autoconstrucción”. Generalmente estas últimas son construidas sobre terrenos que pueden estar o no registrados y escriturados a nombre del ocupante, y que pueden no contar inicialmente con servicios municipales tales como electricidad, drenaje y agua. Tradicionalmente, el financiamiento hipotecario está dirigido al mercado de viviendas construidas por los desarrolladores, y la autoconstrucción carece de un financiamiento institucional.

### *2.2.8.9 Competencia*

La crisis financiera del 2008, trajo consigo una astringencia en el financiamiento y una reducción en la demanda, lo que provocó que sólo se mantuvieran las desarrolladoras de vivienda financieramente sanas. Posteriormente, el sector entró en un proceso de consolidación en el que gradualmente la producción se alineó a la venta, en función de las nuevas políticas y la demanda real del mercado.

En la actualidad, la competencia sigue fragmentada y con un menor grado de concentración, y es evidente que seguirán creciendo las que tengan finanzas sanas, logren adaptarse a las nuevas tendencias del mercado y ofrezcan productos de calidad. Y solo aquellas que tengan una buena diversificación geográfica serán las que puedan incrementar su participación de mercado.

La Compañía considera que es la desarrolladora de vivienda más importantes del país en términos de ingresos, utilidades y rentabilidad, y define como sus principales ventajas competitivas las siguientes:

1. Alineación de inversionistas, Consejo, Presidente y Colaboradores con un modelo de negocio probado, con crecimiento constante y sostenido, basado en la filosofía, cultura, herramientas y estrategias de la Empresa en una visión de largo plazo.
2. Solidez financiera, bajos niveles de apalancamiento, consistencia de resultados y un crecimiento sostenido durante los últimos 14 años le han permitido obtener la más alta calificación crediticia de la industria y acceder a diversas fuentes de financiamiento en condiciones competitivas.

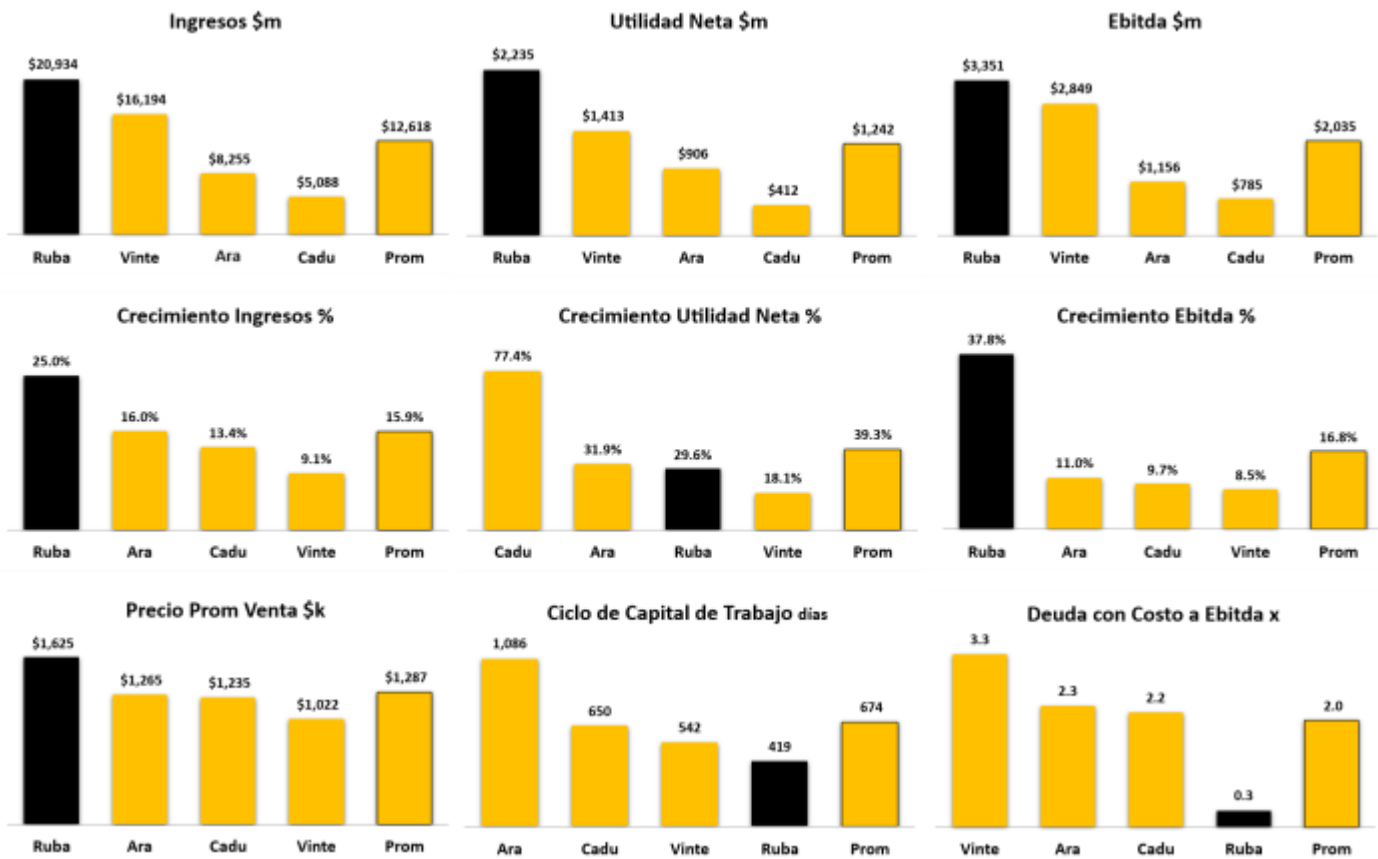
### *Desventajas competitivas*

El crecimiento de la Compañía implica varios retos como son el mantener estructuras completas y consolidadas, con una reserva territorial suficiente y un modelo de producción robusto que garanticen la continuidad de los ingresos futuros en todas las plazas y segmentos en los cuales tiene presencia. También requiere de un mayor número de autorizaciones, permisos y licencias por parte de los reguladores municipales y estatales. En algunas ocasiones es necesario llevar a cabo gestiones simultáneas a todos los niveles de gobierno (federal, estatal o municipal), lo que conlleva un incremento en el tiempo de resolución de estos procesos.

### *Comparativo de la industria de empresas públicas*

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Haciendo referencia a lo anterior, a continuación, mostramos un comparativo de la industria al 31 de diciembre del 2025; el siguiente comparativo es únicamente de las empresas públicas, cabe mencionar que las cifras de RUBA son dictaminadas. *(Las cifras se encuentran expresadas en millones pesos)*



## Estructura corporativa:

### 2.2.9 Estructura Corporativa

A la fecha del presente informe anual la estructura corporativa de la Compañía es como sigue, incluyendo el porcentaje de participación de Inmobiliaria Ruba en sus Subsidiarias y asociada, así como la descripción general de sus actividades principales:

Empresas Subsidiarias	Actividad	% de Participación
Ruba Servicios, S.A. de C.V.	Constituida en 2002, se dedica a la renta de equipo de cómputo, mobiliario y equipo de oficina y otros activos.	100.00%
Grupo Ruba, S.A. de C.V.	Constituida en 1996, se dedica a la adquisición, urbanización y	100.00%

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	enajenación de terrenos para desarrollo de vivienda.	
Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.	Adquirida en 2007, se dedica a la construcción de fraccionamientos urbanos la compra venta de inmuebles urbanos y rústicos, proyectos, asesoría y actos conexos. La compra venta de terrenos para su urbanización, división en lotes y fraccionarlos para su venta en forma individual.	100.00%
Ruba Comercial, S.A. de C.V.	Constituida en 2008, se dedica a la prestación de servicios de gestión de proyectos inmobiliarios.	100.00%
Rubadminper, S.A. de C.V.	Constituida en 2012, se dedica a la prestación de servicios administrativos.	100.00%
DGA Desarrollos, S.A. de C.V.	Constituida en 1989, se dedica a la adquisición, urbanización y enajenación de terrenos para desarrollo de vivienda media alta y al desarrollo de conjuntos habitacionales en zonas turísticas.	100.00%
Grupo logístico y soluciones integral del norte S.A de C.V	Adquirida a finales del 2016, se dedica a la adquisición, urbanización y enajenación de terrenos para desarrollo de vivienda.	100.00%
Asesoría e Inmobiliaria Ruba, S.A de C.V	Constituida en 2017, se dedica a la prestación de servicios profesionales y administrativos.	100.00%
Servicios Proseem S.A de C.V	Empresa constituida en 2020 dedicada a la prestación de servicios de guardias de seguridad.	100.00%

Entre Inmobiliaria Ruba y sus Subsidiarias existen únicamente relaciones de negocios consistentes en compra de terrenos urbanizados para desarrollos habitacionales, edificación y comercialización de vivienda. Todas las operaciones intercompañías están debidamente documentadas y bajo condiciones de mercado.

## Descripción de los principales activos:

### 2.2.10 Descripción de los Principales Activos

Los activos totales de la Compañía al 31 de diciembre del 2025 ascendieron a \$28,136 millones, donde destacan las cuentas de efectivo y otras disponibilidades por \$559 millones representando el 2% del total, las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar por \$995 millones, representando el 3%, los inventarios (terrenos, reservas territoriales y obras en proceso), por \$24,803 millones representando el 88% y las inversiones permanentes por \$1,471 millones representando el 5%. En su conjunto estos 4 activos representan el 99% del activo total de la Emisora. La reserva territorial y de nuevos proyectos equivale a 97,192 mil lotes aproximadamente, los cuales representan más de 5 años venta.

Asimismo, cabe mencionar que la Compañía ha otorgado activos como garantía para la obtención de ciertos créditos, mismos que se describen a continuación:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Acreditante	Tipo de crédito	Tipo de Activo	Monto	Plazo	Procedimiento de Ejecución de Garantía
BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer	Línea de Crédito en Cuenta Corriente comprometida	Inmuebles otorgados en garantía hipotecaria	\$1,000	21 de septiembre de 2030	Vía ejecutiva mercantil ante Juez de primera instancia del ramo civil competente
BID Invest, Corporación Interamericana de Inversiones.	Línea de Crédito en Cuenta Corriente comprometida	Inmuebles otorgados en garantía hipotecaria.	\$1,000	2 de agosto de 2029	Vía ejecutiva mercantil ante Juez de primera instancia del ramo civil competente

\*Cifras en millones de pesos

## Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

### 2.2.11 Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

La Compañía enfrenta ciertos procedimientos legales que no se describen en el presente documento que son inherentes al curso normal de sus respectivos negocios. La administración de la Compañía considera que las obligaciones relacionadas con tales procedimientos no van a tener una repercusión adversa en su situación financiera o en los resultados de su operación.

A la fecha no se ha declarado en concurso mercantil, siendo que no se encuentra en el supuesto establecido en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles.

## Acciones representativas del capital social:

### 2.2.12 Acciones representativas del capital social

El capital social de la emisora al 31 de diciembre del 2025 está representado por 20,710,585 acciones con valor nominal de cien pesos cada una. En los estados de situación financiera el capital social se presenta actualizado mediante factores de inflación, hasta el 31 de diciembre de 1998.

Todas las acciones están íntegramente suscritas y pagadas. A continuación, se detallan las series de las acciones ordinarias:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	31 Dic. 2025	31 Dic. 2024
Número de acciones	20,710,585	20,710,585
Valor nominal de las acciones (pesos mexicanos)	\$100	\$100
<b>Importe del capital social que representan (pesos Mx)</b>	<b>\$2,071,058,500</b>	<b>\$2,071,058,500</b>

El 17 de abril de 2026 se incrementó el capital social en la parte variable por la cantidad de \$490,000.00 (Cuatrocientos noventa mil Pesos. 00/100 M.N.) equivalente a 4,900 acciones con valor nominal de \$100.00 (Cien Pesos 00/100 Moneda Nacional) cada una, para llegar a un capital social de \$2,071,548,500.00 (Dos Mil Setenta y Un Millones Quinientos Cuarenta y Ocho Mil Quinientos Pesos 00/100 M.N.), mismo que estará representado por 20,715,485 acciones con valor nominal de \$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) cada una.

## Dividendos:

### 2.2.13 Dividendos

La declaración de reparto de dividendos, su cantidad y fecha de pago están determinadas por los accionistas reunidos en la Asamblea General Ordinaria de accionistas. La política de dividendos es repartir hasta el 10% de la utilidad neta dictaminada del año inmediato anterior.

En los últimos tres años se han decretado dividendos de la siguiente forma:

DIVIDENDOS			
Año	Decretado total	# Acciones	Pesos por acción
2025	\$223,452	20,710,585	\$ 10.79
2024	\$172,430	20,710,585	\$ 8.33
2023	\$142,513	20,696,285	\$ 6.89

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**[424000-N] Información financiera**

Concepto	Periodo Anual Actual 2025-01-01 - 2025-12-31	Periodo Anual Anterior 2024-01-01 - 2024-12-31	Periodo Anual Previo Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31
Ingresos	20,933,995,000	16,753,070,000	14,534,038,000
Utilidad (pérdida) bruta	6,053,562,000	4,687,969,000	3,891,667,000
Utilidad (pérdida) de operación	3,315,297,000	2,396,847,000	2,027,501,000
Utilidad (pérdida) neta	2,234,525,000	1,724,304,000	1,425,134,000
Utilidad (pérdida) por acción básica	107.8928963136	83.26	68.86
Adquisición de propiedades y equipo	49,019,000	71,603,000	51,473,000
Depreciación y amortización operativa	35,345,000	35,160,000	34,388,000
Total de activos	28,135,868,000	23,854,032,000	19,668,455,000
Total de pasivos de largo plazo	3,398,946,000	2,762,078,000	1,914,205,000
Rotación de cuentas por cobrar	17	20	20
Rotación de cuentas por pagar	191	198	174
Rotación de inventarios	600	605	564
Total de Capital contable	15,586,630,000	13,654,068,000	11,900,841,000
Dividendos en efectivo decretados por acción	11	8	7

**Descripción o explicación de la Información financiera seleccionada:****3.1 Información Financiera Seleccionada**

Las siguientes tablas presentan información financiera consolidada, seleccionada de la Compañía. Dicha información debe considerarse junto con los Estados Financieros y sus notas, véase “VI. ANEXOS – 6.1 Estados Financieros” y está referida en su totalidad a la información financiera contenida en los mismos. Los Estados Financieros han sido elaborados de acuerdo a las NIIF.

**Información financiera trimestral seleccionada:**

Información seleccionada del estado de resultados de Inmobiliaria Ruba y Subsidiarias por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	dic-25		dic-24		dic-23	
	MXN\$MM	%/Ventas	MXN\$MM	%/Ventas	MXN\$MM	%/Ventas
Ventas en unidades	12,882		10,597		10,066	
Ventas netas	20,934	100%	16,753	100%	14,534	100%
Costo de ventas	14,880	71%	12,065	72%	10,642	73%
Utilidad bruta	6,054	29%	4,688	28%	3,892	27%
Gastos de operación	2,738	13%	2,291	14%	1,864	13%
Utilidad de operación	3,315	16%	2,397	14%	2,028	14%
RIF	-144	-1%	14	0%	-55	0%
Otros ingresos	15	0%	36	0%	37	0%
Utilidad antes de impuestos	3,186	15%	2,448	15%	2,009	14%
Impuestos	951	5%	723	4%	584	4%
Utilidad neta	2,235	11%	1,724	10%	1,425	10%
<b>EBITDA</b>	<b>3,351</b>	<b>16%</b>	<b>2,432</b>	<b>15%</b>	<b>2,062</b>	<b>14%</b>

Las cifras se encuentran expresadas en millones de Pesos.

Información seleccionada del balance general de Inmobiliaria Ruba y Subsidiarias por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	dic-25		dic-24		dic-23	
	MXN\$MM	% Tot. Activos	MXN\$MM	% Tot. Activos	MXN\$MM	% Tot. Activos
Efectivo e inv temporales	559	2%	965	5%	987	5%
Clientes	973	3%	902	4%	769	4%
Inventarios	24,803	88%	20,287	85%	16,678	85%
Activo circulante	26,402	94%	22,267	94%	18,518	94%
Inversiones permanentes	1,471	5%	1,349	5%	954	5%
Activo no circulante	1,734	6%	1,587	6%	1,151	6%
<b>Total de activo</b>	<b>28,136</b>	<b>100%</b>	<b>23,854</b>	<b>100%</b>	<b>19,668</b>	<b>100%</b>
Préstamos bancarios CP	195	1%	498	2%	400	2%
Deuda bursátil CP	500	2%	268	0%	-	0%
Proveedores CP	7,443	26%	5,978	25%	4,837	25%
Pasivo circulante	9,150	33%	7,438	30%	5,853	30%
Deuda bursátil LP	361	1%	-	0%	-	0%
Préstamos bancarios LP	-	0%	-	0%	-	0%
Proveedores LP	453	2%	672	2%	303	2%
ISR diferido y otros	2,585	9%	2,090	8%	1,611	8%
Pasivo de largo plazo	3,399	12%	2,762	10%	1,914	10%
<b>Pasivo total</b>	<b>12,549</b>	<b>45%</b>	<b>10,200</b>	<b>39%</b>	<b>7,768</b>	<b>39%</b>
Capital social	2,193	8%	2,193	11%	2,186	11%
Utilidades acumuladas	11,332	40%	9,780	43%	8,497	43%
Utilidad neta del ejercicio	2,235	8%	1,724	7%	1,425	7%
Otros resultados integrales	-173	0%	-44	-1%	-208	-1%
Total capital contable	15,587	55%	13,654	61%	11,901	61%
<b>Total pasivo y capital</b>	<b>28,136</b>	<b>100%</b>	<b>23,854</b>	<b>100%</b>	<b>19,668</b>	<b>100%</b>

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

contable						
----------	--	--	--	--	--	--

Las cifras se encuentran expresadas en millones de Pesos.

### Información en caso de emisiones avaladas por subsidiarias de la emisora:

Información Financiera Seleccionada de las Compañías Subsidiarias.

Al 31 Diciembre del 2025			
Desarrollos	Activo Total	Capital Contable	Ventas
Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.	25,617	12,575	20,207
Grupo Ruba, S.A. de C.V.	1,462	1,458	-
Ruba Servicios, S.A. de C.V.	34	34	4
Ruba Comercial, S.A. de C.V.	42	30	35
Rubadminper, S.A. de C.V.	1	0	-
DGA Desarrollos, S.A. de C.V.	187	184	-
Grupo Logístico y Soluciones del norte S.A de C.V.	1,106	923	619

Las cifras se encuentran expresadas en millones de Pesos.

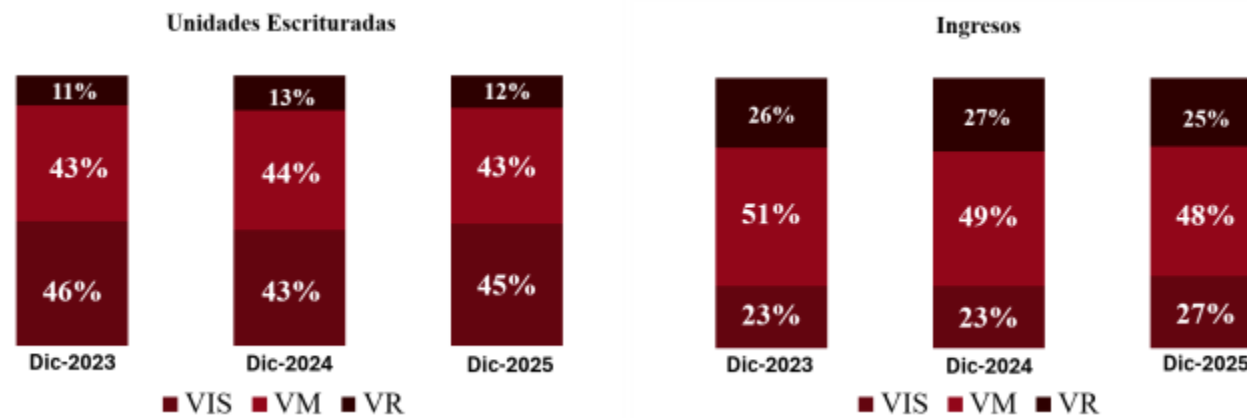
### Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

### 3.2 Información Financiera por Línea de Negocio, Zona Geográfica y Ventas de Exportación

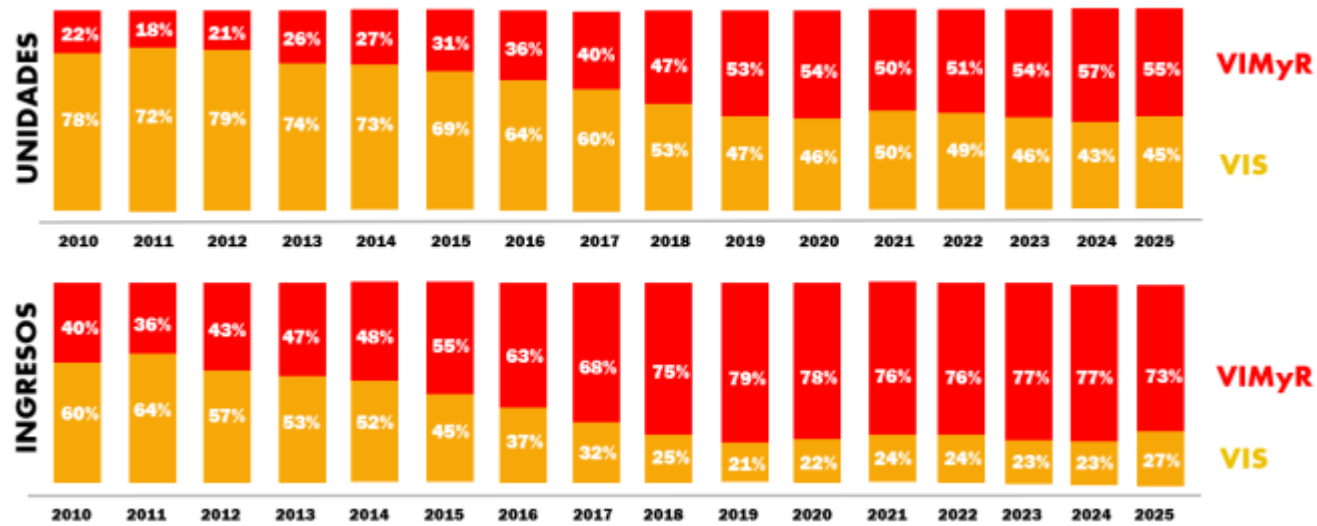
Las siguientes tablas presentan información financiera seleccionada de la Compañía. Esta deberá ser leída conjuntamente con los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

#### 3.2.1 Volúmenes e ingresos



Ingresos y Unidades de la Compañía por segmentos de vivienda

Cantidades monetarias expresadas en Unidades



**Informe de créditos relevantes:**

**1.3 Informe de Créditos Relevantes**

Al 31 de diciembre 2025 la empresa contaba con líneas firmadas de créditos revolventes comprometidos y no comprometidos por \$3,160 millones, de los cuales se tenían dispuestos \$556 millones al cierre de año.

Líneas financiamiento bancario firmadas y por pagar al 31 de diciembre del 2025				
Institución	Firmado	Por pagar	Descripción	Vencimiento / Plazo
BID Invest	1,000	0	Revolvente comprometida con garantía hipotecaria	jul-29

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

BBVA	1,000	0	Revolvente comprometida con garantía hipotecaria	sep-30
BBVA	174	0	Revolvente sin garantía hipotecaria corto plazo	jul-27
Actinver	200	0	Revolvente sin garantía hipotecaria corto plazo	jul-26
Banregio	278	243	Simple sin garantía hipotecaria	jun-29
Bancrea	150	0	Revolvente sin garantía hipotecaria corto plazo	dic-27
Sabadell	300	300	Simple sin garantía hipotecaria	mar-28
Santander	58	13	Crédito puente con garantía hipotecaria	mar-26
<b>Total</b>	<b>3,160</b>	<b>556</b>		

El contrato con el BID está vinculado a una serie de compromisos en materia ambiental, social y de gobierno corporativo con los cuales esperamos contribuir con cinco Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la ONU.

## Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora:

### 3.4 Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Emisora del ejercicio 2025

Los siguientes comentarios deben ser leídos en conjunto con los Estados Financieros y sus notas, mismos que fueron elaborados de acuerdo a la NIIF. Véase “ANEXOS – 6.1 Estados Financieros”.

#### *Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 comparado con el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024*

Los siguientes comentarios deben ser leídos en conjunto con los Estados Financieros adjuntos y sus notas, los cuales se encuentran expresados en millones de pesos.

Al cierre de 2025, ante un entorno marcado por grandes desafíos y oportunidades, en Ruba, desde el inicio del año alineamos a toda la organización y a nuestros socios estratégicos en una dinámica enfocada en la eficiencia, velocidad y volumen, lo que nos permitió lograr el mejor año en la historia de la empresa, manteniendo nuestra tendencia positiva de crecimiento por 15 años consecutivos, con incrementos de +25% en ingresos, de +37.8% en EBITDA y de +29.6% en la utilidad neta, respecto al ejercicio 2024.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

## Resultados de la operación:

---

### 3.4.1 Resultados de operación.

A diciembre 2025 logramos escriturar 12,882 viviendas, +21.6% por arriba del 2024, con crecimientos del precio promedio de venta por vivienda del +2.9% y de +25.0% sobre los ingresos totales. En las mezclas de unidades e ingresos, las viviendas escrituradas en el segmento de interés social representaron el 45% generando el 27% de los ingresos, mientras que el segmento medio y residencial con el 55% de las unidades generó el 73% de los ingresos.

El crecimiento en las unidades escrituradas, aunado a un mayor margen bruto de +0.9pp y un control del gasto operativo, impulsaron +38.3% la utilidad de operación. Por su parte, la utilidad neta creció +29.6% y el margen neto mejoró +0.4pp para cerrar en 10.7%.

---

## Situación financiera, liquidez y recursos de capital:

---

### 3.4.2 Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital.

Al 31 de diciembre de 2025 mantenemos un balance sólido con un activo total de \$28.1 mil millones, financiado 55% con capital y 45% con deuda. Comparado con diciembre de 2024, el activo total creció un +18%, principalmente por las inversiones en nuevos proyectos, reserva territorial y producción de vivienda con +22.3%. Los principales activos son el inventario, representando el 88% del total, inversiones permanentes con el 5%, cuentas por cobrar a clientes el 3% y caja 2%.

La deuda total está dirigida principalmente para financiar los inventarios y está conformada 63% de proveedores, 29% de otros pasivos sin costo y 8% de deuda con costo.

Nuestro ciclo de capital de trabajo a diciembre 2025 fue de 419 días, 17 de cartera, 8 de anticipo de clientes, 600 de inventarios y 191 de proveedores. No obstante, las importantes inversiones que hicimos en inventarios y un flujo operativo negativo de -\$516 millones, el crecimiento de +25% en ingresos nos permitió reducir un día nuestro ciclo de capital de trabajo, comparado con 2024.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

El reporte de flujo de efectivo indirecto muestra que las principales fuentes de fondeo provienen, 60% del resultado de la operación, 27% de proveedores y 6% de deuda financiera. Los cuales se aplicaron 89% para inventarios, 5% en la inversión en nuevos negocios inmobiliarios, 3% en dividendos, los cuales corresponden al 10% de la utilidad neta de 2024, 2% de clientes y otros 1%.

---

## Control Interno:

---

### 3.4.3 Control Interno.

La Emisora es tenedora de varias Subsidiarias a las que obliga a cumplir con todas las disposiciones establecidas para cada una de sus diferentes áreas de operación. Estos lineamientos están registrados en diversos manuales de políticas y procedimientos, que contienen además criterios y principios de contabilidad aplicables. Dichos lineamientos están estructurados de tal forma que permiten proporcionar seguridad razonable de que las operaciones se realizan y registran conforme a las directrices establecidas por la administración. El sistema de Control Interno persigue los siguientes propósitos:

- Emitir información confiable, oportuna y razonable;
- Delegar autoridad y asignar responsabilidades para la consecución de las metas y objetivos trazados;
- Detallar las prácticas de negocio en la organización; y
- Aportar los métodos de control administrativo que ayuden a supervisar y dar seguimiento al cumplimiento de las políticas y procedimientos.

Existen manuales de políticas y procedimientos definidos relativos (i) a la puesta en marcha, ejecución y promoción de los negocios de la Compañía, que incluyen la factibilidad, coordinación y control de los mismos; (ii) al control y seguimiento en la urbanización, edificación y terminación de los proyectos de vivienda en sus diferentes procesos y etapas (iii) a la promoción y venta de los proyectos de vivienda; (iv) a las áreas de recursos humanos, tesorería, contabilidad, jurídico, fiscal e informática, entre otras.

A continuación, se describen brevemente algunas de las Políticas y Procedimientos de Control Interno más importantes:

#### *Recursos Humanos:*

La Compañía se apoya en los conocimientos, experiencias, motivación, aptitudes, actitudes y habilidades de su capital humano para lograr sus objetivos. En este sentido, cuenta con políticas y procedimientos que regulan el reclutamiento, selección, contratación e inducción de todo el personal, así como su capacitación, promoción, compensación y asistencias. Asimismo, contempla los aspectos relativos al control de bajas, prestaciones, pago de nóminas y listas de raya. Estos lineamientos cumplen con las disposiciones legales vigentes y buscan incrementar la eficiencia y productividad.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

#### *Control de obra:*

Incluye la normatividad relativa al control de la obra con base en presupuestos, programas, estimaciones, control de costos y control de calidad. Las políticas y lineamientos establecidos aseguran el abasto en tiempo y forma de los insumos necesarios para completar las construcciones conforme a los tiempos planeados, y contemplan además el control y registro de los insumos, tanto en valor como en unidades. Finalmente se verifica el que los inventarios reportados correspondan con las existencias físicas.

#### *Adquisiciones:*

La adquisición de bienes y servicios relacionados con los procesos de operación y construcción se realiza con base a presupuestos y programas autorizados. Estas políticas ayudan a que las compras se realicen a precio competitivo y condiciones favorables de calidad, oportunidad de entrega y servicio. Para cada operación de compra se definen los niveles de autorización y responsabilidad. Tratándose de la asignación de los contratos de construcción, estos son administrados a través de los comités de compras constituidos en cada una de las unidades estratégicas de negocios.

#### *Sistemas:*

Se cuenta con manuales para el uso y resguardo de los sistemas y programas de cómputo que se distribuyen entre los usuarios responsables. Existen procedimientos para la correcta asignación, resguardo y uso de los equipos, así como el control de los mismos y de sus accesorios. Se cuenta con un sistema interno de soporte para la atención de reportes sobre fallas o requerimientos de servicio sobre los equipos de cómputo y sus programas de manera que el personal pueda realizar sus actividades diarias con el mínimo de contratiempos.

#### *Tesorería:*

La función de Tesorería está centralizada y da servicio a las subsidiarias en los diferentes lugares donde tiene presencia. Tiene como responsabilidad central la administración estratégica y operativa de sus activos financieros en términos de: a) eficiencia en el movimiento del dinero, optimizando el costo del manejo de los fondos a través de la correcta planeación y logística de flujo de efectivo, con un nivel riesgo administrable, y, b) generación, análisis y seguimiento de la estrategia de aplicación y administración del flujo de efectivo. Comprende los procedimientos de gestión de ingresos, gestión de egresos, concentración y dispersión de fondos, administración de flujo de efectivo y financiamientos.

#### *Políticas de la función de Tesorería de la Emisora*

La función de Tesorería está centralizada y da servicio a las subsidiarias en los diferentes lugares donde tiene presencia; tiene como responsabilidad central la administración estratégica y operativa de sus activos financieros en términos de: a) eficiencia en el movimiento del dinero, optimizando el costo del manejo de los fondos a través de la correcta planeación y logística de flujo de efectivo, con un nivel riesgo administrable, y, b) generación, análisis y seguimiento de la estrategia de aplicación y administración del flujo de efectivo.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

La Emisora tiene una visión del control interno como apoyo a las áreas, en el diseño e implantación de las directrices que determinen las acciones a seguir en cada uno de sus procesos, validando y supervisando el cumplimiento de las políticas y procedimientos, para asegurar que las operaciones garanticen el resultado óptimo y eficiente de la organización.

A continuación, se mencionan las siete políticas básicas de la función de Tesorería:

1. *Gestión de Ingresos.* - Hacer eficiente las acciones de obtención de recursos económicos a través de una estructura de cuentas bancarias óptima, que busque hacer efectivo el ingreso en el menor tiempo posible y con un nivel de riesgo administrable.
2. *Gestión de Egresos.* - Hacer eficiente las acciones de ejecución de egresos a través de una estructura de cuentas bancarias óptima, que busque hacer efectivo el egreso al menor costo posible y con un nivel de riesgo administrable.
3. *Concentración y Dispersión de Fondos.* - Hacer eficiente el movimiento del dinero a través del control de la infraestructura bancaria que apoya la labor de conocer cuánto dinero hay y dónde está, así como la seguridad y eficiencia en su traslado, y la administración de información de previsiones confirmadas de ingresos y egresos contra movimientos bancarios para conocer fidedigna y oportunamente la disponibilidad de efectivo diaria de cada plaza.
4. *Administración de Flujo de Efectivo.* - Hacer eficiente el uso del dinero a través de la generación, análisis y seguimiento del pronóstico de flujo de efectivo, considerando condiciones de hacer y no hacer, así como aspectos contables y fiscales. Esto le permite fundamentar la toma de decisiones de proyectos de inversión, anticipar operaciones de financiamiento externo, planear adquisición de activos y diseñar estrategias para la administración de excedentes.
5. *Financiamientos.* - Administración estratégica y operación de los pasivos financieros optimizando el gasto financiero. Asegurar el cumplimiento impecable de las obligaciones internas y externas producto de la ejecución de operaciones financieras.
6. *Administración de afiliaciones en factoraje electrónico.* - Gestionar directamente con los proveedores el seguimiento de su trámite con las diversas entidades financieras su registro para operar el pago de sus facturas a través de factoraje.
7. *Operación del factoraje electrónico.* - Administración del pago a proveedores por medio de factoraje electrónico, con controles operativos y seguimiento puntual de la operación, tanto a la entidad financiera como al proveedor.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

**Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:**

---

La Compañía mantiene estimaciones contables con base a las NIIF que le son aplicables en lo referente a estimaciones de carácter laboral y fiscal, en términos comúnmente utilizados para dichas estimaciones. Véase “ANEXOS Estados Financieros e Informe del Comisario al 31 de diciembre de 2025”.

---

## [427000-N] Administración

### Audidores externos de la administración:

---

Los auditores independientes encargados de dictaminar la información financiera de la Emisora y sus Subsidiarias son el despacho de GOSSLER, S.C. (miembros de Crowe Horwath International), quienes han fungido como auditores de la Compañía desde 1996. Dicho despacho ha dictaminado los estados financieros de la Compañía correspondientes a los años 2001 al 2025. Los estados financieros de la Compañía correspondientes a los años 2001 al 2025 no han contenido salvedad u opinión negativa por parte de los auditores. La designación de los auditores independientes está a cargo del consejo de administración, y es el presidente del propio consejo quien propone el nombramiento y/o remoción de los mismos.

---

### Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

---

Durante los últimos tres ejercicios sociales y hasta la fecha de este informe anual, la Compañía no ha llevado a cabo transacciones o créditos relevantes con cualquiera de las siguientes personas o empresas:

1. Empresas que directa o indirectamente controlan o están controladas por la Compañía.
2. Empresas que son controladas por los mismos accionistas que la Compañía.
3. Empresas sobre las cuales la Compañía tiene una influencia significativa o empresas que tienen una influencia significativa sobre la Compañía.
4. Personas que por su tenencia accionaría, directa o indirecta sobre la Compañía, puedan ejercer influencia significativa sobre la misma, o personas que tengan parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado o civil con estas personas, incluyendo en dicho grupo a sus cónyuges, concubinas o concubinarios.
5. Administradores clave, entendiéndose por esto a aquellas personas que tengan responsabilidad sobre la planeación, dirección y control de las actividades de la Compañía, incluyendo consejeros y funcionarios de alto nivel, así como personas que tengan parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado o civil con estos, incluyendo en dicho grupo a sus cónyuges, concubinas o concubinarios.
6. Empresas sobre las que las personas descritas en los numerales 4. y 5. detentan, de forma directa o indirecta, un importante porcentaje de las acciones con voto o empresas sobre lo que dichas personas pueden ejercer influencia significativa.

---

## Administradores y accionistas:

---

La administración de Inmobiliaria Ruba se encuentra a cargo de un consejo de administración, mismo que se encuentra integrado por 13 consejeros, los cuales se eligen y/o ratifican anualmente en la asamblea general ordinaria de accionistas y son responsables de la administración de los negocios de la Compañía. Los estatutos de Inmobiliaria Ruba establecen que el consejo de administración debe consistir de por lo menos 5 miembros. Cada uno de los miembros del consejo de administración debe garantizar su manejo con una fianza o acciones por la cantidad de \$1,000.00 M.N. (Un mil pesos 00/100 M.N.) Actualmente el consejo de administración de Inmobiliaria Ruba está integrado únicamente por consejeros propietarios. Los miembros del consejo de administración no requieren ser accionistas. Durarán en su cargo un año y podrán ser reelectos. Inmobiliaria Ruba debe tener por lo menos un comisario propietario y uno suplente, quienes podrán ser o no accionistas de la sociedad y son elegidos por los accionistas en la asamblea general anual ordinaria de accionistas y deberán prestar la misma garantía que los miembros del consejo de administración. La función principal del comisario es informar a los accionistas de Inmobiliaria Ruba en la asamblea general anual ordinaria de accionistas la precisión de los Estados Financieros presentados por el consejo de administración.

De conformidad con las leyes mexicanas, el comisario también está facultado para: (i) convocar a asambleas ordinarias o extraordinarias de accionistas en caso de omisión de los administradores y en cualquier otro caso que lo juzguen conveniente; (ii) hacer que se inserten en el orden del día de las asambleas de accionistas o en las sesiones del consejo de administración los puntos que considere pertinentes; (iii) asistir a las asambleas de accionistas o a las sesiones del consejo de administración con voz pero sin voto, a las cuales deberán ser citados; y (iv) en general, vigilar la gestión, conducción y ejecución de los negocios de la sociedad. El comisario también puede solicitar informes mensuales al consejo de administración en relación con aspectos importantes relativos a los asuntos de la Compañía, incluida la situación financiera.

De acuerdo a los estatutos sociales vigentes de Inmobiliaria Ruba, el consejo de administración cuenta con las siguientes facultades:

- a. Para llevar a cabo todas las operaciones, actos y contratos permitidos por la Ley, incluyendo contratar préstamos bancarios y comerciales, otorgar avales y fianzas a favor de terceros y suscribir toda clase de títulos de crédito en los términos del Artículo 9º de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito;
- b. Para llevar a cabo actos de dominio de los bienes muebles e inmuebles de la sociedad, en sus derechos reales y personales, así como para gravar, hipotecar, entregar en fideicomiso y realizar cualquier acto jurídico sobre dichos bienes a título de dueño;
- c. Para representar a la sociedad ante toda clase de autoridades y en toda clase de negocios, y ejercite todas las facultades generales inherentes al mandato para pleitos y cobranzas y las especiales aunque requieran cláusula especial conforme a la Ley, inclusive las facultades para presentar denuncias y querrelas demandas de amparo, y para desistirse de ellas; comprometer en árbitros, absolver posiciones y repreguntar; celebrar convenios y

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- transacciones y cualquier otra facultad que quede comprendida bajo este concepto de representación para pleitos y cobranzas;
- d. Para ejecutar todos los acuerdos de las asambleas generales de accionistas y llevar a cabo cuantos actos y operaciones exigiere la conveniencia del interés social, con excepción de los expresamente reservados por la ley y los estatutos sociales de Inmobiliaria Ruba;
- e. Para nombrar apoderados generales y especiales, a los directores, confiriéndoles la suma de facultades que estime necesarias y convenientes para el manejo y más eficaz desempeño de sus mandatos; por tanto, podrá sustituir total o parcialmente las facultades y poderes otorgados, conservando íntegramente sus facultades y revocar total o parcialmente los poderes que otorgue;
- f. Para actuar y representar a la Emisora en todos los asuntos obrero-patronales, tales como conflictos con sindicatos y conflictos con trabajadores; y
- g. Para actuar en el desahogo de sus atribuciones por medio de delegado o delegados nombrados de entre sus miembros y, en su defecto por medio de su presidente.

Asimismo, el consejo de administración también se encuentra facultado para: (i) establecer y regular planes de compensación para ejecutivos y consejeros, así como para tomar cualquier otro tipo de decisión en donde puedan tener algún interés personal; (ii) autorizar la distribución de acciones para directivos relevantes una vez que los accionistas de Ruba hayan renunciado al derecho de preferencia en una oferta de venta acciones; y (iii) determinar el precio de las mismas.

La tabla siguiente muestra la relación de los actuales consejeros de Inmobiliaria Ruba, quienes fueron electos y/o ratificados en la asamblea general ordinaria de accionistas del 17 de abril del 2026.

Nombre	Cargo	Fecha en que fue electo
Ing. Luis Enrique Terrazas Seyffert	Presidente	30 de marzo de 1990
Ing. Enrique Guillermo de Jesús Terrazas Torres	Presidente honorario y Primer Vocal	23 de mayo de 1980
Lic. Rodrigo A. Tena Cruz	Secretario	28 de abril de 2005
Sra. María Martha J. Márquez Villalobos	Segundo Vocal	27 de abril del 2006
Lic. Federico Terrazas Becerra	Tercer Vocal	23 de mayo de 1980
Sr. Luis Bernardo Márquez Villalobos	Cuarto Vocal	7 de mayo de 1990
Ing. Alberto Federico Terrazas Seyffert	Quinto Vocal	30 de marzo de 1990
Sr. Sergio Alejandro Rodríguez Márquez	Sexto Vocal	26 de abril del 2022
Sra. Silvia María Márquez Villalobos	Séptimo Vocal	30 de abril de 2009
Sr. Federico Adrián Terrazas Creel	Octavo Vocal	24 de abril del 2019
Sra. Adriana Corral Marquez	Noveno Vocal	28 de abril de 2023
Ing. Jesús Miguel Sandoval Armenta	Décimo Vocal	28 de abril de 2005

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Sr. Ariel Cano Cuevas	Décimo primer Vocal	28 de abril de 2023
-----------------------	---------------------	---------------------

Asimismo, el Comisario Propietario de Inmobiliaria Ruba, es el señor C.P. MANUEL ESPARZA ZUBERZA quien igualmente fue ratificado en la asamblea general ordinaria de accionistas el 17 de abril del 2026.

Los consejeros designados, Rodrigo Atahualpa Tena Cruz y Ariel Cano Cuevas tienen el carácter de Consejeros Independientes de conformidad con lo establecido en las regulaciones legales vigentes.

A continuación, se presenta una breve descripción de la trayectoria profesional de los principales miembros del consejo de administración de Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.:

**Luis Enrique Terrazas Seyffert.** Ingeniero Industrial egresado del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) con especialidad en Dirección de Empresas AD2 en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE), funge como Presidente y Director General de Cubiertas Industriales de México, S.A. de C.V. y es miembro de los consejos de administración de Grupo Cementos de Chihuahua, S.A. de C.V., Copachisa, S.A. de C.V., Ingeniería de Estructuras Metálicas y de Concreto, S.A. de C.V., Grupo Avance, S.A. de C.V., Promotora de Hospitales Mexicanos, S.A. de C.V., También ha desarrollado actividades como Presidente del Consejo Directivo de COPARMEX Chihuahua, miembro del Patronato del ITESM campus Chihuahua y CELIDERH.

**Enrique Guillermo de Jesús Terrazas Torres.** Ingeniero Civil egresado de Cornell University en Ithaca, N.Y.; con especialidad en Dirección de Empresas AD2 en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas. Cuenta con experiencia en la industria de la Construcción desde 1959. Ha sido Presidente del Consejo de Administración de Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V., Copachisa, S.A. de C.V., Grupo Punto Alto, S.A.P.I. DE C.V., Ingeniería de Estructuras Metálicas y de Concreto, S.A. de C.V. y DEMEK, S.A. de C.V., entre otras. Además, es Miembro del Consejo de Administración de: Grupo Cementos de Chihuahua, S.A. de C.V.; Calhida y Mortero de Chihuahua, S.A. de C.V.; Materiales Industriales de Chihuahua, S.A. de C.V.; Construcentro de Chihuahua, S.A. de C.V.; COPRECHISA, S.A. de C.V. y es Consejero Regional Norte de Banamex.

**Miguel Márquez Prieto.** Contador Público, participa como Presidente del Consejo de Administración de Acciones y Valores del Norte, S.A. de C.V., Miembro del Consejo de Administración de las siguientes empresas: Grupo Cementos de Chihuahua S.A. de C.V., Materiales Industriales de Chihuahua S.A., GCC Concreto S.A. de C. V; Promotora de Hospitales Mexicanos S.A. de C.V.; Comercial de Fierro y Acero S.A. de C.V.

**Martha J. Márquez Villalobos.** Es Licenciada en Administración Financiera por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) con Diplomado en Dirección de Empresas AD1 en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE), participa en el Consejo de Administración de las siguientes empresas Premet, S.A. de C.V., Grupo Cementos de Chihuahua, S.A. de C.V., Comercializadora de Fierro y Acero, S.A. de C.V., Promotora de Hospitales Mexicanos, S.A. de C.V. y en las siguientes Asociaciones Fundación Cima Chihuahua, A.C., y en la Asociación Nacional de Superación Personal, A.C.

**Federico Terrazas Becerra.** El licenciado Terrazas actualmente es el Presidente del Consejo de Administración de GCC, participando en el consejo desde 1991. Asimismo, es consejero de Grupo Ruba, S.A. de C.V., Comercializadora de Fierro y Acero, S.A. de C.V., COPARMEX Chihuahua, Banco BBVA Bancomer, S.A. y Canacindra Chihuahua. Es

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

socio de la empresa Previsión Integral de México, S.A. de C.V. desde el año de 1995. El licenciado Terrazas es egresado del ITESM, campus Monterrey con el título de Licenciado en Administración de Empresas y cuenta con una maestría en Administración en el ITESM, campus Chihuahua. Asimismo, cuenta con un curso de alta dirección en Harvard Business School.

**Luis Bernardo Márquez Villalobos.** Quien actualmente desempeña el puesto de Gerente de Zona en Grupo Cofiasa, contando con 19 años de experiencia en el ramo acerero, desempeñando diversos puestos relacionados con la compraventa de fierro y acero. Es miembro del Consejo de Administración de las empresas Comercial de Fierro y Acero, S.A. de C.V., Grupo Cementos de Chihuahua, S.A. de C.V., Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V., Control Administrativo Mexicano, S.A. de C.V., GCC Cemento, S.A. de C.V., y GCC Concreto, S.A. de C.V.

**Alberto Terrazas Seyffert.** El Ingeniero Terrazas es consejero suplente de GCC desde 1991. Actualmente es Presidente del Consejo de Administración de Grupo Punto Alto, S.A.P.I. de C.V., Asimismo, es consejero de las siguientes empresas: EMYCSA, S.A. de C.V., ESJ, SA de CV, Grupo Ruba, S.A. de C.V., Grupo Cofiasa, S.A. de C.V., Copachisa, S.A. de C.V, Demek, S.A. de C.V., IPA, S.A. de C.V., PREMET, S.A. de C.V. y SPEC, Ingeniería S.A. de C.V. También participa en los siguientes organismos: CANACINTRA Chihuahua, Coordinador del CODER Chihuahua, Consejero de Desarrollo Económico A.C., COPARMEX, A.C., FECHAC, ITESM Chihuahua, y miembro de Grupo Avance Empresarial A.C. El ingeniero Terrazas es egresado del ITESM, campus Monterrey con el título de Ingeniero Industrial y de Sistemas.

**Silvia María Márquez Villalobos.** Es Licenciada en Administración de Empresas egresada del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), con Maestría en Derecho Financiero, participa en el Consejo de Administración de Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. desde el año 2009 y participa en el Consejo Administración de GCC desde el año 2017.

**Jesús Miguel Sandoval Armenta.** Director General, accionista y miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. Vicepresidente de la Coparmex en Ciudad Juárez Chihuahua, Asambleísta del Instituto Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT) y Miembro de la Comisión Consultiva Regional del INFONAVIT. En el Pasado participo como Director Ejecutivo, socio y miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V de 1998 al 2010; Subsecretario y Secretario de Fomento Económico del Gobierno del Estado de Chihuahua en la Administración 1992-1998 ; Presidente del Comité Técnico de Promotora de la Industria Chihuahuense, organismo descentralizado del Gobierno del Estado de Chihuahua; Presidente del Comité Técnico del Fideicomiso para el Fomento de las Actividades Productivas del Estado de Chihuahua. (FIDEAPECH); Miembro del Comité Técnico del Instituto de la Vivienda del Gobierno del Estado de Chihuahua; Del Comité Técnico del Fideicomiso Expo-Chihuahua, Del Consejo Asesor Regional para las negociaciones Comerciales Internacionales de la Zona VI Centro – Norte de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial y Director Fundador del Centro de Liderazgo y Desarrollo Humano A.C en la ciudad de Chihuahua de 1988 a 1992. Realizo sus estudios de Ingeniero en Zootecnia, en la Facultad de Zootecnia de la Universidad Autónoma de Chihuahua, Maestría en Administración de Empresas, en la Facultad de Contabilidad y Administración de la Universidad Autónoma de Chihuahua, Egresado del Programa de Alta Dirección de Empresa AD- 2 del IPADE y del Programa en Desarrollo Internacional Fellows VI de la Fundación W.K. Kellogg y Partners of the América.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**Rodrigo Atahualpa Tena Cruz.** Abogado, egresado de la Universidad Autónoma de Chihuahua, con especialidad en Dirección de Empresas AD2 en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE). De noviembre de 1998 a diciembre de 2002, miembro de la Firma Consultaría Legal Empresarial, S.C., con la calidad de Socio, administrando ese Despacho hasta el año 2000, siendo Titular del Área Corporativa. De enero de 2003 a la fecha, Socio Fundador del Despacho Tena, Sotelo, Aguilera & Cruz, como Titular del Área Corporativa (Asesoría Corporativa Legal, S.C.) y fungiendo en ese mismo año con el cargo de Secretario del Consejo de Administración y Asesor Jurídico de las siguientes empresas Inmobiliaria Médica de México, S.A. de C.V. (Hospital CIMA Chihuahua), Servicios de Previsión Integral, S.A. de C.V. (Mausoleos Luz Eterna), Xpedx, S.A. de C.V. (International Paper Company), entre otras. Integrante del Consejo Directivo del Centro Chihuahuense para la Calidad y la Productividad, A.C. Miembro activo como instructor en Desarrollo Empresarial Mexicano, A.C.; y Asesor Jurídico de las siguientes personas morales no lucrativas: Educación Básica del Norte, A.C., Esnac, A.C. (Tec de Monterrey), Espabi, A.C., Fondo Cultural de Chihuahua, A.C., Fundación Cima, A.C., Asilo de Niños y Casa Hogar, I.B.P. (Granja Hogar de los Niños), Misiones Coloniales de Chihuahua A.C., entre otras, actualmente Secretario del Consejo de Administración de las empresas que conforman Grupo Ruba.

**Ariel Cano Cuevas.** Actuario, egresado del Instituto Tecnológico Autónomo de México, con especialidad en estadística aplicada en la Universidad de Columbia. Cuenta con más de 25 años de experiencia en el sector financiero y vivienda, fue consultor en planeación estratégica, administración de riesgos, procesos organizacionales y política pública de vivienda. De 1998 a 2002, director global de crédito y riesgos en BBVA. Entre 2006 y 2008 fungió como director general de planeación y finanzas del INFONAVIT y entre 2008 y 2012, director general de la CONAVI. En ALSIS FUNDS se desempeñó como Contry Head entre 2016 y 2019 y como socio crédito del 2020 a 2022.

Con referencia a los miembros que integran el Consejo de Administración de Inmobiliaria Ruba y los principales funcionarios de la Compañía, a continuación, se señalan la relación de parentesco por consanguinidad o afinidad entre los mismos:

Sres. Luis Enrique Terrazas Seyffert y Alberto Federico Terrazas Seyffert, son hijos del Ing. Enrique Guillermo de Jesús Terrazas Torres. Los Sres. Miguel Márquez Villalobos, Luis Bernardo Márquez Villalobos, Silvia Márquez Villalobos y Martha Márquez Villalobos, son hijos de Don Miguel Márquez Prieto, quien es primo en segundo grado de los Sres. Terrazas Torres. A su vez, el Sr. Federico Adrián Terrazas Creel es hijo de Federico Terrazas Becerra.

La tabla siguiente muestra a los principales funcionarios de la Compañía, el cargo que ocupan dentro de la Compañía, los años que han colaborado en la Compañía, el grado de estudio obtenido, su edad y los años que se han desempeñado dentro del ramo:

Nombre	Cargo	Años en la Compañía	Grado de Estudio	Edad	Años en el Ramo
Jesús Miguel Sandoval	Director General	27	Ing. con Maestría en Admon. Y AD2 IPADE	62	27
Augusto Zurbá	Director Comercial y Mkt	14	Lic. y Maestría en Mercadotecnia	51	22
Fernando Roldán	Director de Costos	33	Arquitecto y AD1 IPADE	60	34
Francisco Gaytán	Director de Operaciones	19	Ing. Sistemas Comp. y Maestría	58	20

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

			en administración		
Jaime Rangel	Director de RH y Admón	25	Contador Público y Maestría en desarrollo organizacional y cambios	49	26
Claudia Ramos	Director de Construcción	15	Ing. Arquitecto con maestría en Ciencias en Ing. de la Construcción	61	37
Luis Gerardo Corral	Contralor	20	Contador Público	65	21
Omar Encinas	Director Proyectos	24	Arquitecto y AD IPADE	50	25
Otto Schmal	Director Rel. Institucionales	25	Lic. Sists Comp. y Maestría Admón.	57	26
Ramón Vidal	Director de Finanzas y Tesorería	25	Contador Público y AD1 IPADE	60	25
Ivone Aviña	Director Jurídico	21	Lic. en derecho y Maestría en Derecho Empresarial (MDE)	43	21
Alejandro Cantú	Director UAT TI	17	Ingeniero Administrador de Sistemas y PCG ICAMI	51	22

Asimismo, el 28 de abril de 2005 mediante asamblea ordinaria de accionistas, se creó un comité de auditoría. En la asamblea del 17 de abril de 2026 dicho Comité quedó compuesto por los siguientes miembros, los cuales, cuentan con experiencia financiera y reconocimiento en el ámbito empresarial:

Nombre	Cargo
Ariel Cano Cuevas	Presidente
Sra. María Martha J. Márquez Villalobos	Vocal
Federico Terrazas Becerra	Vocal
Rodrigo A. Tena Cruz	Vocal

Algunas de las funciones del comité de auditoría son: a) la elaboración de un reporte anual de actividades, el cual es entregado al consejo de administración, para que este, a su vez, lo presente ante la asamblea general anual de accionistas.- b) es responsable de la designación, comprensión y supervisión de los auditores externos de la sociedad.- c) adopta o sugiere los procedimientos para el manejo de reportes relacionados con asuntos contables o de auditoría, incluyendo métodos anónimos y confidenciales para el manejo de reportes expresados por los empleados.- d) opina sobre transacciones con personas relacionadas a que alude la Ley de Mercado de Valores, y e) propone la contratación de especialistas independientes en los casos en que juzgue conveniente, a fin de expresar su opinión respecto a las transacciones efectuadas por la sociedad.

Durante el año 2025, la Compañía erogó por concepto de emolumentos al consejo de administración la cantidad de \$ 2,200,000 (dos millones doscientos mil 00/100 M.N.).

La Compañía no cuenta con planes de pensiones, retiro o similares para los integrantes del consejo de administración, directivos relevantes o personas relacionadas. De igual modo, la Emisora no cuenta con convenios o programas otorgados en beneficio de los miembros del consejo de administración, directivos relevantes o empleados, mediante los

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

cuales, les permitan participar en el capital social de Ruba. Por esta razón, no existe una mecánica establecida para la distribución de acciones y la determinación de los precios a los que se distribuyan; ya que se atiende a lo dispuesto por el director de la Compañía y se encuentra sujeto a la aprobación del consejo de administración.

No existen códigos de conducta aplicables al consejo de administración y directivos relevantes, ya que la actuación y desempeño de los mismos se fundamenta con base en los valores de la Compañía, como lo es el trabajo en equipo, profesionalismo, honestidad y servicio.

#### 4.3.2 Principales Accionistas

Al 17 de abril del 2026, fecha de la última asamblea anual, el capital social de Inmobiliaria Ruba se encuentra compuesto por 20,715,485 acciones ordinarias, nominativas con valor nominal de \$100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.) cada una, de las cuales, 10,000 corresponden a la Serie “A”, capital fijo y 20,705,485 corresponden a la Serie “B” capital variable.

La tabla siguiente muestra los accionistas de Inmobiliaria Ruba y su tenencia accionaria respecto del capital suscrito, ninguno de los cuales ejerce control o poder de mando en la Emisora:

Accionista	Número de Acciones Serie A	Número de Acciones Serie B	Número Total de Acciones	Capital Social	Porcentaje
Promotora de Inversiones Mexicanas, S.A. de C.V.	4,961	9,523,272	9,528,233	952,823,300	45.99%
Acciones y Valores del Norte, S.A. de C.V.	4,838	9,523,395	9,528,233	952,823,300	45.99%
Abastecedora de Fierro y Acero, S.A.	9	371,304	371,313	37,131,300	1.79%
GPA Capital Partner S.A.P.I de C.V.	192	355,201	355,393	35,539,300	1.72%
Otros Minoritarios		932,313	932,313	93,231,300	4.51%
<b>Total</b>	<b>10,000</b>	<b>20,705,485</b>	<b>20,715,485</b>	<b>2,071,548,500</b>	<b>100.00%</b>

Inmobiliaria Ruba no es controlada, ya sea directa o indirectamente por otra empresa, gobierno extranjero, o por cualquier otra persona física o moral distinta a las antes mencionadas. Asimismo, no cuenta con convenios o acuerdos que tengan por efecto retrasar, prevenir, diferir o hacer más oneroso un cambio en el control.

Por último, a la fecha del presente se desconoce de cualquier compromiso que pudiera significar un cambio de control en sus acciones.

Clave de Cotización: RUBA

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**Independientes [Miembro]**

Tena Cruz Rodrigo Atahualpa				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]				
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
SI		NO	NO	
Otros				
TECR731029Q16				
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2005-08-04				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo definido		Secretario	No aplica	0
Información adicional				

Cano Cuevas Ariel				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]				
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
SI		NO	NO	
Otros				
CACX700804986				
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2023-04-28				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo definido		Décimo primer vocal	No aplica	0
Información adicional				

**Patrimoniales [Miembro]**

Marquez Villalobos Silvia María				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Mujer		Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]				
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO		NO	NO	
Otros				
MAVS-720427-EH0				
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2009-04-30				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo definido		Séptimo Vocal	No aplica	0
Información adicional				

Clave de Cotización: RUBA

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Terrazas Creel Federico Adrian			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
TECF980808T43			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2019-04-24			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo definido	Octavo Vocal	No aplica	0
Información adicional			

Corral Marquez Adriana			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
COMA880507556			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-04-28			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo definido	Noveno Vocal	No aplica	0
Información adicional			

Terrazas Seyffert Luis Enrique			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
TESL-640122-KN6			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
1990-04-30			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo definido	Presidente	No aplica	0
Información adicional			

Terrazas Torres Enrique Guillermo de Jesus	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario

Clave de Cotización: RUBA

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
TETE-350907-3B2			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
1980-05-23			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo definido	Presidente honorario y primer vocal	No aplica	0
Información adicional			

Marquez Villalobos María Martha J.			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Mujer	Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
SI	NO	NO	
Otros			
MAVM-630325-JC3			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2006-04-27			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo definido	Segundo Vocal	No aplica	0
Información adicional			

Terrazas Becerra Federico			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
SI	NO	NO	
Otros			
TEBF-670821-CAA			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
1980-05-23			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo definido	Tercer Vocal	No aplica	0
Información adicional			

Marquez Villalobos Luis Bernardo			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	

Clave de Cotización: RUBA

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Otros			
MAVL-661016-TG4			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
1990-05-07			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo definido	Cuarto Vocal	No aplica	0
Información adicional			

Terrazas Seyffert Alberto Federico			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			
TESA-650421-1Y6			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
1990-03-30			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo definido	Quinto Vocal	No aplica	0
Información adicional			

Rodríguez Márquez Sergio Alejandro			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			
ROMS930123126			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2022-04-26			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo definido	Sexto Vocal	No aplica	0
Información adicional			

### Relacionados [Miembro]

Sandoval Armenta Jesus Miguel			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			

Clave de Cotización: RUBA

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

SAAJ-630218-833			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2005-04-28			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo definido	Décimo vocal	27	
Información adicional			

**Directivos relevantes [Miembro]**

Sandoval Armenta Jesus Miguel			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
SAAJ-630218-833			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2004-01-10		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo establecido	Director general	27	2%
Información adicional			
Sin comentarios			

Gaytan Aguirre Francisco Luis			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
GAAF-671004-BL7			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2010-01-01		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo establecido	Director de operaciones	19	
Información adicional			
Directivo que no es consejero			

Rangel Salgueiro Jaime			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			

Clave de Cotización: RUBA

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

<b>RASJ-760901-EF9</b>			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2009-01-02		No aplica	
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo establecido	Director de RH y administración	25	
Información adicional			
Directivo que no es consejero			

<b>Schmal Thomae Otto</b>			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
<b>SATO-681129-HB4</b>			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2012-01-07		No aplica	
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo establecido	Director de relaciones institucionales	25	
Información adicional			
Directivo que no es consejero			

<b>Vidal Lopez Ramón</b>			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
<b>VILR-651010-TJ9</b>			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2009-01-02		No aplica	
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo establecido	Director de finanzas	25	
Información adicional			
Directivo que no es consejero			

<b>Zurbia Betancourt Augusto</b>			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
<b>ZUBA740527MS5</b>			

Clave de Cotización: RUBA

Año: 2025

## Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2016-01-01		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo establecido	Director comercial y de Mkt	14	
Información adicional			
Directivo que no es consejero			

Cantú Reyna Cesar Alejandro			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
CARC740827U36			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2021-01-12		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo establecido	Director UAT TI	17	
Información adicional			
Directivo que no es consejero			

Ramos Nuñez Claudia Marcela			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
RANC650130M74			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2023-07-02		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo establecido	Director de producción	15	
Información adicional			
Directivo que no es consejero			

Roldan Mancinas Fernando			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
ROMF651021J71			

Clave de Cotización: RUBA

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2009-01-02		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo establecido	Director de costos	33	
Información adicional			
Directivo que no es consejero			

Corral Bernal Luis Gerardo			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
COBL600930FT8			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2009-01-02		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo establecido	Director de contraloria	20	
Información adicional			
Directivo que no es consejero			

Encinas Ordoñez Omar			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
EIOO750708BT6			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2014-01-11		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo establecido	Director de proyectos	24	
Información adicional			
Directivo que no es consejero			

**Porcentaje total de hombres como Directivos**

**Relevantes:** 0

**Porcentaje total de mujeres como Directivos**

**Relevantes:** 0

**Porcentaje total de hombres como Consejeros:** 0

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**Porcentaje total de mujeres como Consejeros:** 0

**Cuenta con programa o política de inclusión laboral:** No

## Accionistas de la empresa [Sinopsis]

### Accionistas beneficiarios de más del 10% del capital social de la emisora [Miembro]

Promotora de Inversiones Mexicanas SA de CV	
Participación accionaria (en %)	0.4599
Información adicional	

Acciones y Valores del Norte SA de CV	
Participación accionaria (en %)	0.4599
Información adicional	

### Accionistas que ejerzan influencia significativa [Miembro]

Sandoval Armenta Jesus Miguel	
Participación accionaria (en %)	0.0244
Información adicional	
Director General de Ruba	

### Accionistas que ejerzan control o poder de mando[Miembro]

Sandoval Armenta Jesus Miguel	
Participación accionaria (en %)	0.0244
Información adicional	
Director General de Ruba	

## Estatutos sociales y otros convenios:

### 4.4.1 Estatutos Sociales

Las cláusulas más importantes de los estatutos sociales vigentes de la Emisora son las siguientes:

**Denominación:** La sociedad se denomina Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.

**Objeto:** La sociedad tiene por objeto la inversión, financiamiento, planeación de desarrollos inmobiliarios destinados a casa habitación de interés social, medio o residencial, departamentos, vivienda vertical, edificios y locales comerciales, industriales o de cualquier índole, ya sea para su enajenación, arrendamiento, o cualquier forma comercial que permita conceder el uso y/o goce de los bienes de su propiedad. La adquisición, compraventa, administración, financiamiento, corretaje, explotación y enajenación de toda clase de bienes inmuebles en general, terrenos, casas o edificios o derechos reales constituidos sobre los mismos, y en general la ejecución de toda clase de actos de riguroso dominio sobre los mismos. La contratación a favor o a cargo de la Sociedad de toda clase de préstamos o mutuos con toda clase de garantía

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

personal, prendaria, hipotecaria, fiduciaria fianzas con o sin garantía, así como el otorgamiento de tales garantías por deudas o créditos de empresas subsidiarias o en las que tenga algún interés o participación accionaria o parte social y otras empresas que tengan intereses comunes con la sociedad, con quienes podrá obligarse solidaria o mancomunadamente, ser deudor solidario, otorgar garantías y avales de cualquier clase, todo ello, respecto de obligaciones contraídas, o de los títulos de crédito emitidos y aceptados por terceros, sin que pueda hacerse al público en general. Recibir en arrendamiento los bienes inmuebles necesarios para el establecimiento de oficinas, sucursales y cualquier otro establecimiento que sea necesario para la consecución de los fines sociales. Tomar y dar en arrendamiento, arrendamiento puro o arrendamientos financiero que no requiera autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, toda clase de bienes inmuebles o muebles a favor de terceros, incluyendo enunciativamente mas no limitativamente, terrenos, casas, edificios, oficinas, locales comerciales, medios de transporte, equipo y maquinaria, herramientas, utensilios, artefactos y toda clase de materiales y materias primas de cualquier especie. Constituir fideicomisos, adquirir y transmitir derechos fideicomisarios por cualquier medio, establecer el régimen de condominio en propiedad, o constituir derechos de uso en tiempo compartido, así como adquirir y administrar toda clase de inmuebles, o derechos fideicomisarios. Para llevar a cabo esta actividad, la sociedad podrá asociarse por cualquier medio legal con terceros que aporten bienes o servicios, o complementen aquellas actividades no comprendidas en su objeto social; o bien, la Sociedad podrá contratar cualquier tipo de servicios especializados y/o independientes y de obra especializada que no formen parte de su objeto social o actividad principal, entre ellos, los de construcción de obras en cualquiera de sus etapas o procesos, la urbanización, electrificación, drenaje y alcantarillado, pavimentación, plomería, pintura, acabados, e instalación de bienes que por su naturaleza o por así estar convenido deban formar parte de dichos bienes inmuebles; o bien, para llevar a cabo actividades de promoción, comisión y correduría, necesarias para la comercialización de los referidos inmuebles. Adquirir y transmitir por cualquier medio, acciones, activos y partes sociales de sociedades y empresas nacionales o extranjeras, así como participar en su constitución, administración o liquidación de sociedades. Emitir, suscribir, avalar, endosar y adquirir todo tipo de activos de naturaleza financiera, tales como: bonos, obligaciones, pagarés, acciones, cédulas hipotecarias, créditos de cualquier naturaleza, ya sean con garantía, hipotecarios, prendarios o sin garantía, propias o de terceros, pudiendo otorgar garantías a favor de terceros, constituirse como aval, garante u obligado solidario, endosar y en cualquier otra forma negociar títulos de crédito u obligar cambiariamente a la sociedad conforme al artículo 9º de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. En general, la ejecución de todos los actos y la celebración de todos los convenios y contratos que se relacionen con los objetos anteriores y que estén permitidos por las leyes. La sociedad no podrá realizar actos de intermediación habitual en los mercados financieros, mediante los cuales se obtengan recursos del público destinados a su colocación lucrativa, ya sea por cuenta propia o ajena.

*Domicilio:* El domicilio de la Emisora es Chihuahua, Estado de Chihuahua. La sociedad puede establecer sucursales o agencias en cualquier parte de la República o del Extranjero, pudiendo así mismo señalar domicilios convencionales en los contratos que celebre.

*Duración:* La duración de la sociedad es indefinida.

*Nacionalidad:* La Sociedad es y será de nacionalidad mexicana y por lo tanto los socios extranjeros actuales o futuros se obligan formalmente con la Secretaría de Relaciones Exteriores a considerarse como nacionales respecto de:- I).- Las acciones, partes sociales o derechos que adquieran de la Sociedad.- II).- Los bienes, derechos, concesiones, participaciones o intereses de que sea titular la Sociedad, y.- III).- Los derechos y obligaciones que deriven de los contratos en que sea parte la propia sociedad.- Así mismo, y en forma expresa renuncian a

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

invocar la protección de sus Gobiernos, bajo la pena en caso contrario, de perder en beneficio de la Nación, los derechos y bienes que hubieren adquirido. Lo anterior aparecerá consignado en los títulos o certificados provisionales que emita la Sociedad.

*Acciones:* Las acciones de la Emisora son ordinarias, comunes y confieren a sus accionistas los mismos derechos. Actualmente no existen series especiales de acciones. La única distinción entre las series accionarias es que la Serie “A” corresponde al capital fijo y las series “B”, “C” y posteriores que se emitan corresponden al capital variable.

Las acciones de la Emisora obligan al accionista propietario de las mismas que quisiera enajenarlas, a respetar el derecho al tanto que tienen el resto de los accionistas a adquirirlas en su misma proporción en la que son dueños de acciones de la sociedad. El Artículo Sexto de los estatutos sociales regula la manera en la que se debe respetar y hacer uso del mencionado derecho de preferencia.

Actualmente los únicos accionistas que tienen una influencia significativa en la emisora con motivo de la participación accionaria de la que son propietarios son Promotora de Inversiones Mexicanas, S.A. de C.V. y Acciones y Valores del Norte, S.A. de C.V.

*Asambleas de Accionistas:* El órgano supremo de la Emisora son las asambleas de accionistas, las cuales serán ordinarias o extraordinarias cuando se trate alguno de los asuntos que les encomienda el Artículo 182 de la ley General de Sociedades Mercantiles y aquellos que, conforme a la Ley, sean de su competencia.

Las asambleas generales ordinarias se reunirán por los menos una vez al año, mientras que las extraordinarias podrán reunirse en cualquier tiempo. Las convocatorias para las asambleas de accionistas deberán hacerse por medio de la publicación de un aviso en el Periódico Oficial del Estado y/o en uno de los diarios de mayor circulación en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua con una anticipación no menos de diez días respecto de la fecha en que deba de celebrarse la reunión. La convocatoria será firmada por quien la haga y contendrá el orden del día en el que se enuncie la lista de los negocios que deban tratarse en la asamblea. Si por medio de las convocatorias privadas se lograra la asistencia y representación de la totalidad de las acciones emitidas, no será necesaria la publicación de la convocatoria.

La convocatoria deberá hacerse por el consejo de administración o por el comisario. Sin embargo, los accionistas que representen por los menos el treinta y tres por ciento del capital social pagado, podrán pedir, por escrito, en cualquier tiempo al consejo de administración o a los comisarios en su caso, la convocatoria de una asamblea para tratar y resolver los asuntos que indiquen en su petición. Asimismo, cualquier accionista, aun cuando sea tenedor de una sola acción, podrá solicitar la convocatoria para una asamblea general de accionistas, en el caso, forma y términos previstos por el artículo 185 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Para que las asambleas de accionistas puedan sesionar válidamente, deberán cumplir con los siguientes supuestos:

- a) Asambleas Ordinarias: contar con una asistencia mínima de acciones que representen el 55% del capital social suscrito y pagado ya sea en primera o ulterior convocatoria. Las resoluciones se tomarán por el voto afirmativo de la mayoría de las acciones representadas en asamblea.

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

- b) Asambleas Extraordinarias: contar con una asistencia mínima de acciones que representen el 75% del capital social suscrito y pagado ya sea en primera o ulterior convocatoria. Las resoluciones se tomarán por el voto afirmativo de las acciones que representen el 55% del capital social suscrito y pagado.

Cada acción tendrá derecho a un voto.

Si la asamblea a que se hubiere convocado no pudiese celebrarse el día señalado para la reunión por falta de quórum, se hará una segunda convocatoria con expresión de esta circunstancia y en la junta se resolverá sobre los asuntos indicados en el orden del Día.

Para concurrir a las asambleas los accionistas deberán depositar sus acciones en la secretaría de la sociedad o en alguna institución de crédito, antes que se haya abierto la sesión y la secretaría extenderá al depositante una constancia de recibo que le servirá de credencial. Los accionistas que no hubieren podido depositar oportunamente sus acciones, podrán presentar las originales en la asamblea y serán admitidos. Los accionistas podrán hacerse representar en las asambleas, por apoderados mediante simple carta poder, no pudiendo desempeñar este mandato ninguno de los miembros de Consejo de Administración, ni el comisario. Las acciones o certificados de acciones no se devolverán sino después de celebrada la asamblea y a cambio de la constancia que se hubiere expedido al accionista.

#### **4.4.2 Otros Convenios**

Actualmente, los accionistas de la Emisora no tienen celebrados fideicomisos o cualesquier otros mecanismos, en virtud de los cuales se limiten o restrinjan los derechos económicos y/o corporativos que confieren las acciones.

---

---

Clave de Cotización: RUBA

Año: 2025

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades


---

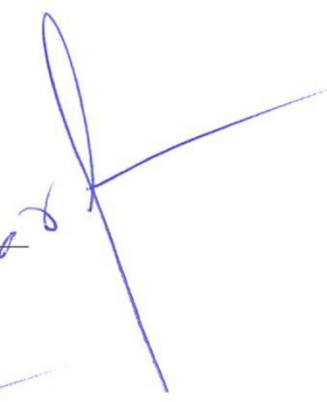
## **[431000-N] Personas responsables**




“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

Inmobiliaria Ruba S.A de CV

  
\_\_\_\_\_  
Por: Jesus Miguel Sandoval Armenta  
Director General

  
\_\_\_\_\_  
Por: Ramon Vidal Lopez  
Director de Finanzas

  
\_\_\_\_\_  
Por: Reyna Ivon Avina Rivera  
Encargado Jurídico

Clave de Cotización: RUBA

Año: 2025

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [432000-N] Anexos

Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos tres ejercicios:



Denominación social y nombre comercial o, en su caso, nombre de la persona física, así como una descripción del negocio en el que participe

Ruba

Cualquier otra información que se considere relevante para evaluar el riesgo de crédito de que se trate del aval o garante

Sin información relevante adicional a lo explicado en el presente reporte

---

Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

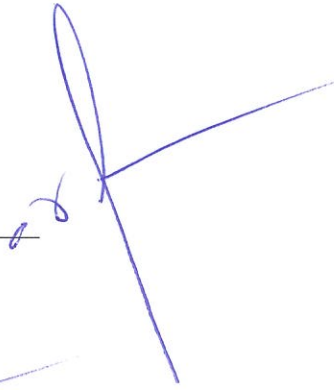
---

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

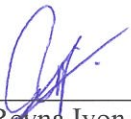
Inmobiliaria Ruba S.A de CV



Por: Jesus Miguel Sandoval Armenta  
Director General



Por: Ramon Vidal Lopez  
Director de Finanzas



Por: Reyna Ivon Avina Rivera  
Encargado Jurídico

---

Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y  
opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos  
tres ejercicios

---

H. Asamblea de Accionistas de:

**INMOBILIARIA RUBA, S.A. de C.V.**

En mi Carácter de Comisario y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 166 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y los estatutos sociales de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. de C.V.**, rindo a ustedes mi dictamen sobre la veracidad, suficiencia y razonabilidad de la información que ha presentado a ustedes la Administración y el Presidente del Consejo con relación a la marcha de la sociedad por el por año terminado el 31 de diciembre de 2025.

He asistido a las Asambleas de Accionistas y Juntas del Consejo de Administración a las que he sido convocado y he obtenido de los Directores y Administradores, la información sobre las operaciones, documentación y registros que consideré necesario examinar. Revisé, con el alcance que consideré necesario en las circunstancias, el dictamen que sin salvedades ni limitaciones emitieron los auditores externos independientes de Gossler, S.C., en relación con el examen que llevaron a cabo de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, de los estados financieros preparados por la administración de la compañía. Me reuní con los citados auditores externos para revisar los papeles de trabajo y los procedimientos que aplicaron con motivo de su auditoría; asimismo, revisé las observaciones y recomendaciones que hicieron, las cuales considero correctas y aplicables.

En mi opinión, con base en el trabajo y revisiones efectuados:

- a) Las políticas y criterios contables y de información seguidos por la compañía son adecuados y suficientes en las circunstancias y se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior.
- b) Los estados financieros presentados reflejan razonablemente la situación financiera de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. de C.V.**, al 31 de diciembre de 2025, los resultados de sus operaciones, los cambios en el capital contable y los flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Por lo anteriormente expuesto, no tengo mayor inconveniente en recomendar a esta H. Asamblea de Accionistas la aprobación de los citados estados financieros.

Atentamente

  
C.P.C. Manuel Esparza Zuberza  
Comisario

Chihuahua, Chih.  
20 de enero de 2026

H. Asamblea de Accionistas de:

**INMOBILIARIA RUBA, S.A. de C.V.**

En mi Carácter de Comisario y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 166 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y los estatutos sociales de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. de C.V.**, rindo a ustedes mi dictamen sobre la veracidad, suficiencia y razonabilidad de la información que ha presentado a ustedes la Administración y el Presidente del Consejo con relación a la marcha de la sociedad por el por año terminado el 31 de diciembre de 2023.

He asistido a las Asambleas de Accionistas y Juntas del Consejo de Administración a las que he sido convocado y he obtenido de los Directores y Administradores, la información sobre las operaciones, documentación y registros que consideré necesario examinar. Revisé, con el alcance que consideré necesario en las circunstancias, el dictamen que sin salvedades ni limitaciones emitieron los auditores externos independientes de Gossler, S.C., en relación con el examen que llevaron a cabo de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, de los estados financieros preparados por la administración de la compañía. Me reuní con los citados auditores externos para revisar los papeles de trabajo y los procedimientos que aplicaron con motivo de su auditoría; asimismo, revisé las observaciones y recomendaciones que hicieron, las cuales considero correctas y aplicables.

En mi opinión, con base en el trabajo y revisiones efectuados:

- a) Las políticas y criterios contables y de información seguidos por la compañía son adecuados y suficientes en las circunstancias y se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior.
- b) Los estados financieros presentados reflejan razonablemente la situación financiera de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. de C.V.**, al 31 de diciembre de 2023, los resultados de sus operaciones, los cambios en el capital contable y los flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Por lo anteriormente expuesto, no tengo mayor inconveniente en recomendar a esta H. Asamblea de Accionistas la aprobación de los citados estados financieros.

Atentamente

  
C.P.C. Manuel Esparza Zuberza  
Comisario

Chihuahua, Chih.  
Enero 30, 2024

H. Asamblea de Accionistas de:

**INMOBILIARIA RUBA, S.A. de C.V.**

En mi Carácter de Comisario y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 166 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y los estatutos sociales de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. de C.V.**, rindo a ustedes mi dictamen sobre la veracidad, suficiencia y razonabilidad de la información que ha presentado a ustedes la Administración y el Presidente del Consejo con relación a la marcha de la sociedad por el por año terminado el 31 de diciembre de 2024.

He asistido a las Asambleas de Accionistas y Juntas del Consejo de Administración a las que he sido convocado y he obtenido de los Directores y Administradores, la información sobre las operaciones, documentación y registros que consideré necesario examinar. Revisé, con el alcance que consideré necesario en las circunstancias, el dictamen que sin salvedades ni limitaciones emitieron los auditores externos independientes de Gossler, S.C., en relación con el examen que llevaron a cabo de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, de los estados financieros preparados por la administración de la compañía. Me reuní con los citados auditores externos para revisar los papeles de trabajo y los procedimientos que aplicaron con motivo de su auditoría; asimismo, revisé las observaciones y recomendaciones que hicieron, las cuales considero correctas y aplicables.

En mi opinión, con base en el trabajo y revisiones efectuados:

- a) Las políticas y criterios contables y de información seguidos por la compañía son adecuados y suficientes en las circunstancias y se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior.
- b) Los estados financieros presentados reflejan razonablemente la situación financiera de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. de C.V.**, al 31 de diciembre de 2024, los resultados de sus operaciones, los cambios en el capital contable y los flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Por lo anteriormente expuesto, no tengo mayor inconveniente en recomendar a esta H. Asamblea de Accionistas la aprobación de los citados estados financieros.

**Atentamente**

**C.P.C. Manuel Esparza Zuberza**  
**Comisario**

Chihuahua, Chih.  
17 de enero de 2025

**INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.  
Y  
SUBSIDIARIAS**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES  
Y  
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**



## ÍNDICE

1. Informe de auditoría emitido por un auditor independiente
- Estados financieros consolidados:
2. Estados de situación financiera
3. Estados de resultado consolidados
4. Estados de resultado consolidados integral
5. Estados de cambios en el capital contable
6. Estados de flujos de efectivo
7. Notas a los estados financieros



## INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

**Al Consejo de Administración y a los Accionistas de:  
INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**, que comprenden los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, y los estados de resultado integral consolidados; de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo consolidados, correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, así como a las notas explicativas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera consolidada de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, así como sus resultados y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de 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 de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el *Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C.* (Código de Ética Profesional), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de los estados financieros en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de ética Profesional. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.



### **Cuestiones clave de la auditoría**

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

#### **Impuestos a la utilidad diferidos**

Algunas de las compañías que se incluyen en la consolidación de estados financieros, tuvieron pérdidas fiscales que al cierre del ejercicio 2023 no han sido amortizadas, por lo que se reconoció el efecto de las mismas en la determinación del impuesto diferidos reconocidos en el estado de situación financiera de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 12 (IAS 12).

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el riesgo de que no se esté considerando un periodo razonable de recuperación de dichas pérdidas, incluyen el análisis de las proyecciones hechas por la Dirección de la compañía para amortizarlas. El resultado de las pruebas de auditoría fue satisfactorio.

Las bases de registro de los impuestos diferidos y el detalle de cómo están integradas se muestran en las notas 3 k) y 17, respectivamente, de los estados financieros consolidados adjuntos.

#### **Responsabilidades de la Dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros**

La Dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con las NIIF y del control interno que la Dirección consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Dirección es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en su caso, las cuestiones relativas con la empresa en funcionamiento y utilizando la norma contable de empresa en funcionamiento excepto si la Dirección tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

El gobierno de la entidad es responsable de la supervisión del proceso de la información financiera de la Compañía.



## Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros 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 una desviación material cuando exista. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideraran materiales si, individualmente o de forma conjunta, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material derivado de un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento 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 la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de la correspondiente información revelada por la Dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Dirección, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía 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 Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.



- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes logrando una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del 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 los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido más significativas en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro 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.

GOSSLER, S.C.



C.P.C. Carlos Terrazas Limas  
Socio


Cd. Juárez, Chih.  
16 de enero de 2024.



**INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**  
(En miles de pesos mexicanos)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<b>PASIVO</b>
<b>ACTIVO</b>			
<b>CIRCULANTE</b>			<b>A CORTO PLAZO</b>
Efectivo y otras disponibilidades	\$ 986,505	\$ 1,580,302	Préstamos bancarios - porción a corto plazo
Cuentas por cobrar:			Documentos por pagar - porción a corto plazo
Documentos y cuentas por cobrar a clientes - neto	735,638	596,181	Proveedores y otras cuentas por pagar
Otras cuentas por cobrar	33,201	30,050	Impuestos por pagar
Impuestos por recuperar	26,605	25,841	Total Pasivo A Corto Plazo
	<u>795,444</u>	<u>652,072</u>	
Inventarios	16,677,903	14,113,582	<b>A LARGO PLAZO</b>
Pagos anticipados	43,308	36,552	Documentos por pagar
Total Activo Circulante	<u>18,503,160</u>	<u>16,382,508</u>	Beneficios a los empleados
			Impuesto sobre la renta diferido
			<b>COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS</b>
			Total Pasivo
			<u>7,767,614</u>
			<u>6,652,229</u>
<b>INVERSIONES EN ASOCIADAS</b>	968,797	826,348	
<b>INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO - Neto</b>	160,721	143,636	<b>CAPITAL CONTABLE</b>
<b>INTANGIBLES Y OTROS ACTIVOS DIFERIDOS - Neto</b>	35,777	35,904	Capital Social
			Prima por colocación de acciones
			Reserva legal
			Resultado de ejercicios anteriores
			Utilidad neta e integral del ejercicio
			Total Capital Contable
			<u>11,900,841</u>
			<u>10,736,167</u>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<u>\$ 19,668,455</u>	<u>\$ 17,388,396</u>	<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>
			<u>\$ 19,668,455</u>
			<u>\$ 17,388,396</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados.

  
**ING. JESÚS MIGUEL SANDOVAL ARMENTA**  
Director General



**INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS**  
**POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**  
(En miles de pesos mexicanos)

	<u>2 0 2 3</u>	<u>2 0 2 2</u>
<b>VENTAS NETAS</b>	<b>\$ 14,534,037</b>	<b>\$ 13,136,934</b>
<b>COSTO DE VENTAS</b>	<b>10,642,371</b>	<b>9,607,633</b>
Utilidad bruta	<u>3,891,666</u>	<u>3,529,301</u>
<b>GASTOS OPERACIÓN</b>	<b>1,874,370</b>	<b>1,619,626</b>
<b>OTROS GASTOS Y (PRODUCTOS) - Neto</b>	<b>(10,204)</b>	<b>(5,384)</b>
	<u>1,864,166</u>	<u>1,614,242</u>
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>89,796</b>	<b>127,183</b>
<b>PRODUCTOS FINANCIEROS</b>	<b>(34,609)</b>	<b>(121,253)</b>
	<u>55,187</u>	<u>5,930</u>
Utilidad antes de impuestos	<u>1,972,313</u>	<u>1,909,129</u>
<b>PARTICIPACION EN ASOCIADAS</b>	<b>37,085</b>	<b>20,550</b>
<b>IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>	<b>(257,953)</b>	<b>(240,683)</b>
<b>IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO</b>	<b>(326,311)</b>	<b>(324,677)</b>
<b>IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>	<b>(584,264)</b>	<b>(565,360)</b>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>\$ <u>1,425,134</u></b>	<b>\$ <u>1,364,319</u></b>

Las notas adjuntas son parte de estos estados.



**INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**  
(En miles de pesos mexicanos)

	<u>2 0 2 3</u>	<u>2 0 2 2</u>
<b>UTILIDAD NETA CONSOLIDADA</b>	<b>\$ <u>1,425,134</u></b>	<b>\$ <u>1,364,319</u></b>
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>		
Efecto de valuación de inversiones en asociadas	(1,827)	(3,793)
Efecto por conversión de operaciones extranjeras	<u>(130,419)</u>	<u>(62,447)</u>
<b>UTILIDAD NETA E INTEGRAL</b>	<b>\$ <u><u>1,292,888</u></u></b>	<b>\$ <u><u>1,298,079</u></u></b>

Las notas adjuntas son parte de estos estados.



**INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE**  
**POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**  
(En miles de pesos mexicanos)

	Total	Capital Social Controladora	Prima por Colocación De Acciones	Reserva Legal	Resultado de Ejercicios Anteriores	Resultado Integral
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	\$ 9,548,915	\$ 2,098,602	\$ 71,810	\$ 427,710	\$ 5,764,603	\$ 1,186,190
Aplicación del resultado del ejercicio de 2021						
Dividendos pagados	-	-	-	59,310	1,126,880	(1,186,190)
Aportación de capital	1,983	1,983	-	-	(118,618)	-
Pago de prima por suscripción de acciones	5,808	-	5,808	-	-	0
Utilidad integral del ejercicio 2022	1,298,079	-	-	-	(66,240)	1,364,319
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	10,736,167	2,100,585	77,618	487,020	6,706,625	1,364,319
Aplicación del resultado del ejercicio de 2022						
Aportación de capital social	1,860	1,860	-	-	-	-
Pago de prima por suscripción de acciones	6,350	-	6,350	-	-	-
Dividendos pagados	( 136,424)	-	-	-	(136,424)	-
Utilidad integral del ejercicio 2023	1,292,888	-	-	-	(132,246)	1,425,134
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>\$ 11,900,841</b>	<b>\$ 2,102,445</b>	<b>\$ 83,968</b>	<b>\$ 487,020</b>	<b>\$ 7,802,274</b>	<b>\$ 1,425,134</b>

Las notas adjuntas son parte de estos estados.



**INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**  
(En miles de pesos mexicanos)

	<u>2 0 2 3</u>	<u>2 0 2 2</u>
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$ 1,972,313	\$ 1,909,129
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Depreciación y amortización	34,388	28,582
Provisiones y estimaciones	33,968	37,340
Participaciones en asociadas y negocios conjuntos	37,085	20,550
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Intereses a favor	(22,470)	(51,287)
Intereses a cargo	29,447	8,113
Suma	<u>2,084,731</u>	<u>1,952,427</u>
(Incremento) decremento en:		
Cuentas por cobrar	(145,337)	(299,660)
Otras cuentas por cobrar e Impuestos	(10,671)	(5,931)
Inventarios	(2,564,321)	(2,354,588)
Incremento (decremento) en:		
Proveedores y otras cuentas por pagar	358,765	892,737
Impuestos y contribuciones por pagar	(255,732)	(295,484)
<b>FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE OPERACIÓN</b>	<u>(532,565)</u>	<u>(110,499)</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Inversiones en acciones y negocios conjuntos	(274,695)	(168,266)
Adquisición de activo fijo	(51,346)	(51,550)
Aportación de capital	1,860	1,983
Prima por suscripción de acciones	6,350	5,808
Intereses cobrados	22,470	51,287
<b>FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE INVERSIÓN</b>	<u>(295,361)</u>	<u>(160,738)</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Préstamos bancarios	400,000	(614)
Intereses pagados	(29,447)	(8,113)
Dividendos pagados	(136,424)	(118,618)
Valores bursátiles	-	(166,667)
<b>FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE FINANCIAMIENTO</b>	<u>234,129</u>	<u>(294,012)</u>
<b>DECREMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	(593,797)	(565,249)
<b>EFFECTIVO AL PRINCIPIO DEL EJERCICIO</b>	<u>1,580,302</u>	<u>2,145,551</u>
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL EJERCICIO</b>	<u>\$ 986,505</u>	<u>\$ 1,580,302</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados.



**INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022  
(En miles de pesos mexicanos)

**Nota 1. ACTIVIDAD DE LA COMPAÑIA**

**1.1 Información General**

Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. y sus subsidiarias se dedican a la adquisición y desarrollo de terrenos urbanos, así como al diseño, construcción, comercialización y financiamiento de casas-habitación terminadas y de toda clase de desarrollos inmobiliarios.

La mayor parte de sus ventas de viviendas son financiadas con créditos hipotecarios otorgados a los adquirentes por el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT), Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), y banca comercial, por esa razón la Compañía asiste y apoya a sus clientes en las gestiones y trámites necesarios para la obtención de sus créditos.

El domicilio de las oficinas corporativas es Calle Pedro Rosales de León No. 7548, Col. Jardines del Seminario, C.P. 32507, Cd. Juárez, Chihuahua, México.

**Nota 2. BASES DE PRESENTACION**

**2.1 Normas contables aplicadas**

La Compañía, prepara sus estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con sus interpretaciones, traducidas al español y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés) vigentes al 31 de diciembre de 2023.

Las normas internacionales de información financiera (NIIF) a las que nos referimos en el párrafo anterior, se integran por las propias NIIF, y por:

- Interpretaciones a las NIIF, emitidas por el comité de interpretaciones de NIIF (CINIIF).
- Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) emitidas por Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC, por sus siglas en inglés) que no han sido modificadas, substituidas o derogadas por nuevas NIIF.

### **2.1.1 Efectos de la inflación en estos estados**

De conformidad con lo dispuesto en la NIC 29 *“Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias”*, el reconocimiento de la inflación es requerido únicamente cuando se opera en un entorno económico hiperinflacionario, definido cuando la inflación sobrepasa el 100% anual.

### **2.2. Nuevas normas y modificaciones aplicadas por la Compañía**

Algunos pronunciamientos contables que han entrado en vigor a partir del 1 de enero de 2023 y, por lo tanto, han sido adoptadas, no tienen impacto significativo en los resultados o posición financiera de la Compañía.

#### **2.2.1 Modificaciones a la NIC 1, Presentación de estados financieros, el Documento Declaración de práctica No. 2 de IFRS, Realización de juicios sobre materialidad, y a la NIC 8, Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores - Información a revelar sobre políticas contables**

Las modificaciones que entran en vigor a partir del 1º de enero de 2023, tienen como objetivo mejorar la información a revelar sobre políticas contables y ayudar a los usuarios de los estados financieros a distinguir entre cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables. Estas modificaciones incluyen:

- exigir a las entidades que revelen sus políticas contables materiales en lugar de sus políticas contables significativas;
- aclarar que las políticas contables relacionadas con transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son en sí mismos inmateriales y no necesitan ser revelados; y
- aclarar que no todas las políticas contables que se relacionan con transacciones materiales, otros eventos o condiciones son materiales en sí mismas.

El IASB también modificó el Documento de práctica No. 2 de la IFRS para incluir orientación y ejemplos sobre la aplicación de la materialidad a las revelaciones de políticas contables.

#### **2.2.2 Modificaciones a la NIC 12, Impuestos a la Utilidad - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción**

A partir del 1º de enero de 2023, estas modificaciones reducen el alcance de la exención del reconocimiento inicial para que no se aplique a transacciones que den lugar a diferencias temporales deducibles y gravables. Como resultado, las entidades deberán reconocer un activo por impuestos diferidos y un pasivo por impuestos diferidos en el reconocimiento inicial por las diferencias temporales asociadas con:

- activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento, y
- pasivos por desmantelamiento, restauración y similares, y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo de los activos relacionados.

La modificación debe aplicarse a transacciones que ocurran en o después del comienzo del primer periodo comparativo presentado.

### **2.3 Normas, modificaciones e interpretaciones que entraron en vigor, pero no tendrán un impacto significativo**

A la fecha de autorización de los estados financieros, diversas nuevas normas y modificaciones a las normas e interpretaciones existentes han sido publicadas por el IASB. Ninguna de las cuales han sido adoptadas de forma anticipada por la Compañía.

La administración de la Compañía anticipa que todos los pronunciamientos relevantes serán adoptados en las políticas contables de la Compañía para el primer periodo que inicia después de la fecha de vigencia del pronunciamiento. Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones, que no han sido adoptadas no han sido reveladas en virtud de no que se espera que tengan algún impacto material en los estados financieros de la Compañía.

### **2.4 Bases de preparación**

La Compañía tiene definido por estatutos efectuar un corte de sus cuentas, preparar y difundir estados financieros de propósito general una vez al año. Para efectos legales en México, los estados financieros principales son los estados financieros separados o individuales, los cuales se expresan en pesos mexicanos, por ser la moneda de presentación o reporte para todos los efectos. La moneda funcional es el peso mexicano que corresponde a la moneda del entorno económico principal en el que opera la Compañía. La Compañía ha aplicado las políticas contables, los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos descritos en la nota 3.

## **Nota 3 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

- a) **BASES DE CONSOLIDACIÓN** - De conformidad con la NIIF 10 "*Estados Financieros Consolidados*", los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la propia Compañía y de las subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando esta Compañía:

Posee o adquiere poder sobre la inversión.

Está expuesto, o tiene los derechos a los rendimientos variables que deriven de su participación en otra entidad.

Posee la capacidad de afectar los rendimientos por medio de su poder en la entidad en que tiene la inversión.

La Compañía evalúa periódicamente las inversiones que posee, analizando si existen hechos o circunstancias que indiquen que haya algún cambio en alguno de los elementos de control anteriores.

Subsidiaria	Participación
Ruba Comercial, S.A. de C.V.	100%
Grupo Ruba, S.A. de C.V.	100%
Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.	100%
Ruba Servicios, S.A. de C.V.	100%
Rubadminper, S.A. de C.V.	100%
DGA Desarrollos, S.A. de C.V.	100%
Grupo Logístico y Soluciones Integral del Norte, S.A. de C.V.	100%
Asesoría e Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.	100%
Servicios Proseem, S.A. de C.V.	100%
Ruba Investment, INC. (subsidiaria de Grupo Ruba, S.A. de C.V.)	100%

Los estados financieros de las subsidiarias están preparados a la misma fecha que la Compañía tenedora, siendo consistente en las políticas contables aplicadas. Los saldos, inversiones y transacciones entre las entidades han sido eliminados en los estados financieros consolidados.

- b) **OTRAS DISPONIBILIDADES** - Estas inversiones son instrumentos financieros a corto plazo, fácilmente convertibles en efectivo, por lo que se encuentran valuadas a su costo más los rendimientos devengados, lo que se asemeja a su valor de mercado.
- c) **CUENTAS POR COBRAR CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES** - La Compañía otorga créditos a plazos para el financiamiento parcial de ventas de terrenos y casas habitación. Las cuentas por cobrar generadas por estas operaciones se clasifican como activo circulante; en algunos casos los plazos pueden exceder de 12 meses.

Se registra una estimación para cuentas de cobro dudoso cuando es necesario, basada en estudios específicos de las cuentas por cobrar.

- d) **INVENTARIOS** - Se registran a costos identificados de adquisición. Los inventarios se clasifican como activo circulante; en algunos casos el plazo de realización puede excederse en 12 meses.

Por lo que respecta a los inventarios de terrenos, la Compañía registra como parte de los mismos los intereses y fluctuación cambiaria que generan los pasivos por compra de tierra.

- e) **INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO** - Este rubro se encuentra valuado a su costo de adquisición. La Compañía consideró reconocer para sus inmuebles el valor razonable basado en avalúos llevados a cabo por peritos independientes. El resto de los activos quedó reconocido a su costo de adquisición.
- f) **DEPRECIACIÓN** - La depreciación se aplicó en función de la vida útil de los activos, sobre la base del valor actualizado al cierre del ejercicio. La estimación de las vidas útiles que sirvieron de base para este cálculo fue hecha por la administración de la Compañía. Las tasas aplicadas fueron las siguientes:

Edificio	1.66%
Equipo de transporte	11.11%
Muebles y enseres	6.66%
Equipo de comunicación	20%
Equipo de computo	25%
Equipo telefónico	20%
Mobiliario casas muestras	33%

- g) **OTROS ACTIVOS INTANGIBLES** - Se amortizan con base en el método de línea recta utilizando la tasa del 10% anual. En cuanto al crédito mercantil está registrado por la adquisición de las acciones de subsidiarias a precios superiores al de su valor en libros de la sociedad emisora, y no se amortiza ya que su valor está sujeto a reglas de deterioro.
- h) **VALOR DE LOS ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN Y SU DISPOSICIÓN** - La NIC-36 "*Deterioro del Valor de los Activos*", establece que los estados financieros deben reconocer las pérdidas por deterioro en el valor de los activos de larga duración. Las pérdidas por deterioro se presentan cuando existe un exceso del valor neto en libros sobre el valor de recuperación de los activos.

El valor de recuperación representa los ingresos potenciales que se espera razonablemente obtener de la utilización o realización de los activos.

Los estados financieros que se acompañan, no reconocen ningún efecto de pérdidas por deterioro, toda vez que la administración determinó que no existen indicios de posibles deterioros de los activos de larga duración, además de que se estima que su valor en libros no excede valor de recuperación (precio neto de venta o valor de uso).

- i) **BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS** - De conformidad con la Ley Federal del Trabajo, los trabajadores tienen derecho, en el caso de despido o renuncia, a ciertos pagos basados en sus años de servicios. Se tiene registrada una provisión para cubrir probables indemnizaciones y primas de antigüedad determinadas mediante cálculo actuarial, de conformidad con la norma de información financiera NIC 19 "*Beneficios a empleados*".
- j) **TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA** - Las operaciones en divisas extranjeras se registran al tipo de cambio vigente en la fecha de cada transacción, y los activos y pasivos en dichas monedas se ajustan al tipo de cambio en vigor al fin de cada mes y al cierre del ejercicio, afectando los resultados como parte del rubro de fluctuaciones cambiarias, excepto tratándose de las fluctuaciones provenientes de la adquisición de terrenos, en cuyo caso la utilidad o pérdida cambiaria se lleva al costo de los mismos, como se explica en la nota 6.
- k) **IMPUESTOS DIFERIDOS** - Éstos se calculan de acuerdo con la NIC 12 "*Impuesto a las ganancias*", utilizando la tasa de Impuesto sobre la renta (ISR), que se aplica a las diferencias temporales de las bases fiscales y los valores contables, de acuerdo a la fecha cuando el activo se realice o el pasivo se liquide, con base en las leyes fiscales vigentes a la fecha del estado de situación financiera.

En la nota 17 se informa sobre el efecto que se llevó a resultados; su efecto acumulado se muestra en la misma nota.

- l) **COMPROMISOS** - Se revelan en estas notas cuando su naturaleza lo hace necesario, en los términos de la norma NIC 37 "*Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes*".
- m) **PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES (PTU)** - La PTU causada se determina de conformidad con las disposiciones fiscales vigentes.
- n) **CONTINGENCIAS** - En forma similar a los compromisos mencionados en el inciso anterior, se revelan las contingencias conforme a lo prescrito por las normas NIC 37, y NIC 39, "*Instrumentos Financieros*": reconocimiento y medición, cuando se observa la probabilidad de que se materialicen.
- o) **INFORMACIÓN POR SEGMENTOS** - La Compañía considero no incluir este tipo de información en sus notas a los estados financieros, debido a que sus ingresos por conceptos distintos a las ventas de casa habitación no son significativos.
- p) **RECONOCIMIENTO DE LOS INGRESOS** - Ingresos por ventas de casas-habitación. Los ingresos de la Compañía por enajenación de viviendas se registran una vez que se ha firmado la escritura pública de la vivienda, cualquiera que sea la fuente de financiamiento de la operación y de cualquier segmento.

Otros ingresos – los ingresos por arrendamiento y otros ingresos se reconocen conforme se devengan

#### **Nota 4. NUEVAS NORMAS Y ENMIENDAS (MODIFICACIONES) EMITIDAS POR EL IASB**

A continuación, se detallan algunas normas e interpretaciones que son de aplicación en los ejercicios anuales que comiencen el 1º de enero de 2024 o posteriormente, las cuales, una vez sean aprobadas por la Administración de la Compañía serán aplicadas en la preparación de estos Estados Financieros:

##### **4.1 Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF)**

###### **4.1.1 Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes - Modificaciones a la NIC 1**

La NIC 1 ha definido algunas situaciones que pueden modificar esta clasificación de un pasivo en corriente y no corrientes, dependiendo de los derechos que existen al final del período sobre el que se informa.

La clasificación no se ve afectada por las expectativas o eventos de la entidad posteriores a la fecha de presentación de informes (por ejemplo, la recepción de una exención o un incumplimiento de un covenant). Los covenants de acuerdos de préstamo no afectarán la clasificación de un pasivo como circulante o no circulante en la fecha de presentación de informes si la entidad sólo debe cumplir con los covenants después de la fecha de presentación de informes. Sin embargo, si la entidad debe cumplir con un covenant ya sea antes o en la fecha de presentación del informe, esto afectará la clasificación como corriente o no corriente, incluso si el compromiso sólo se prueba para determinar su cumplimiento después de la fecha de presentación de informes.

Las modificaciones requieren revelaciones si una entidad clasifica un pasivo como no corriente y ese pasivo está sujeto a covenants que la entidad debe cumplir dentro de los doce meses siguientes a la fecha de presentación del informe. Las revelaciones incluyen:

- el importe en libros del pasivo
- información sobre los covenants, y
- hechos y circunstancias, si los hubiere, que indiquen que la entidad puede tener dificultades para cumplir con los covenants.

Las modificaciones también aclaran lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la “liquidación” de un pasivo. Los términos de un pasivo que podrían, a opción de la contraparte, dar lugar a su liquidación mediante la transferencia del instrumento de patrimonio propio de la entidad sólo pueden ignorarse a los efectos de clasificar el pasivo como corriente o no corriente si la entidad clasifica la opción como instrumento de patrimonio. Sin embargo, las opciones de conversión que se clasifican como pasivo deben considerarse al determinar la clasificación circulante/no circulante de una nota convertible.

Las modificaciones deben aplicarse retrospectivamente de acuerdo con los requisitos comunes de la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores. Se aplican reglas transitorias especiales si una entidad hubiera adoptado anticipadamente las modificaciones de 2020 con respecto a la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes.

Todas estas situaciones deben ser analizadas previamente al clasificar y presentar un pasivo dentro de los estados financieros.

#### **4.1.2 Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior - Modificaciones a la NIIF 16**

Las modificaciones especifican que, al medir el pasivo por arrendamiento posterior a la venta y arrendamiento posterior, el vendedor-arrendatario determina los “pagos de arrendamiento” y los “pagos de arrendamiento revisados” de una manera que no resulte en que el vendedor-arrendatario reconozca cualquier monto de la ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso que conserva. Esto podría afectar particularmente a las transacciones de venta y arrendamiento posterior donde los pagos de arrendamiento incluyen pagos variables que no dependen de un índice o una tasa.

#### **4.1.3 Acuerdos de financiamiento con proveedores (AFP) - Modificaciones a la NIC 7 y a la NIIF 7**

El objetivo de las nuevas revelaciones es proporcionar información sobre los AFP que permita a los inversores evaluar los efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una entidad. Las nuevas revelaciones incluyen información sobre lo siguiente:

- a) Los términos y condiciones de los AFP
- b) Los importes en libros de los pasivos financieros que forman parte de AFP y las partidas en las que se presentan esos pasivos.
- c) El importe en libros de los pasivos financieros en (b) por los cuales los proveedores ya han recibido el pago de las instituciones financieras.
- d) El rango de fechas de vencimiento de pago tanto para los pasivos financieros que forman parte de AFP como para las cuentas por pagar comparables que no forman parte de dichos acuerdos.
- e) Cambios no monetarios en los importes en libros de los pasivos financieros, según el inciso b anterior.

El IASB ha proporcionado una exención transitoria al no exigir información comparativa en el primer año y tampoco exigir la revelación de saldos iniciales específicos. Además, las revelaciones requeridas solo son aplicables para períodos anuales durante el primer año de aplicación.

#### **4.1.4 Venta o contribución de activos entre el inversionista y su asociada o negocio conjunto - Modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28**

El IASB hizo modificaciones limitadas de alcance a la NIIF 10 Estados financieros consolidados y NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos. Las modificaciones aclaran el tratamiento contable para la venta o contribución de activos entre el inversionista y sus asociadas o negocios conjuntos. Confirman que el tratamiento contable depende si activos no monetarios son vendidos o contribuidos a la asociada o negocio conjunto constituyen un "Negocio" (como se define en la NIIF 3 Combinación de negocios). Donde los activos no monetarios constituyen un negocio, el inversionista reconocerá en su totalidad la ganancia o pérdida obtenida en la venta o contribución del activo.

Si el activo no cumple con la definición de un negocio, la ganancia o pérdida se reconoce por el inversionista solo por el porcentaje de participación de los otros inversionistas en la asociada o negocio conjunto. Las modificaciones se aplican prospectivamente. \*\* En diciembre de 2015 el IASB decidió aplazar la fecha de aplicación de esta modificación hasta la fecha en que el IASB haya finalizado su proyecto de investigación sobre el método de participación. las cuentas por pagar comparables que no forman parte de dichos acuerdos.

Cambios no monetarios en los importes en libros de los pasivos financieros, según el inciso b) anterior.

El IASB ha proporcionado una exención transitoria al no exigir información comparativa en el primer año y tampoco exigir la revelación de saldos iniciales específicos. Además, las revelaciones requeridas solo son aplicables para períodos anuales durante el primer año de aplicación.

**Nota 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Este rubro se integra como sigue:

	Dic. 2023	Dic. 2022
Inversiones temporales	\$ 843,476	\$ 540,449
Saldos en cuentas disponibles a la vista	143,029	1,039,853
	<u>\$ 986,505</u>	<u>\$ 1,580,302</u>

**Nota 6. POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA**

Al cierre de cada ejercicio se tienen cuentas denominadas en dólares estadounidenses, valuados a los tipos de cambio de \$ 16.8935 y 19.3615 para 2023 y 2022 respectivamente por US dólar, como sigue (valores nominales):

	Dic. 2023	Dic. 2022
Activo a corto y largo plazo	US\$ 13,405	US\$ 50,278
Pasivo a corto y largo plazo	( 10,270)	( 12,839)
Posición neta activa (pasiva)	US\$ 3,135	US\$ 37,439
Equivalente en pesos mexicanos	\$ 52,961	\$ 724,875

A la fecha del dictamen de nuestros auditores, la posición en moneda extranjera no auditada es similar al cierre del ejercicio de 2023, y el tipo de cambio es de \$ 16.8580.

**Nota 7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES - NETO**

Este rubro se integra de la siguiente forma:

	Dic. 2023	Dic. 2022
INFONAVIT	\$ 487,949	\$ 368,974
Financiamiento directo a clientes	94,711	136,333
Instituciones de crédito	158,470	82,272

Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado	71,064	79,278
	<u>812,194</u>	<u>666,857</u>
Estimación para cuentas incobrables	( 76,556)	( 70,676)
	<u>\$ 735,638</u>	<u>\$ 596,181</u>

**Nota 8. IMPUESTOS POR RECUPERAR**

Este rubro se integra como sigue:

	Dic. 2023	Dic. 2022
Impuesto sobre la renta	\$ 20,942	\$ 16,527
Impuesto al valor agregado	5,663	9,314
	<u>\$ 26,605</u>	<u>\$ 25,841</u>

**Nota 9. INVENTARIOS**

Este rubro se integra como sigue:

	Dic. 2023	Dic. 2022
Reserva territorial	\$ 7,168,678	\$ 5,588,773
Terrenos	2,235,299	2,393,018
Obras en proceso	7,037,293	5,925,352
Anticipos a proveedores	236,633	206,439
	<u>\$ 16,677,903</u>	<u>\$ 14,113,582</u>

**Nota 10. INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO – NETO**

Se integra de la manera siguiente:

	Dic. 2023	Dic. 2022
Terrenos	\$ 9,839	\$ 9,839
Edificios	50,351	50,350
Equipo de transporte	25,829	15,287
Muebles y enseres	111,637	102,661
Equipo de comunicación	20,762	20,429
Equipo de cómputo	74,401	59,073
Equipo telefónico	15,111	14,829

Otros activos	<u>49,020</u>	<u>42,766</u>
	347,111	305,395
Menos depreciación acumulada	<u>( 196,229)</u>	<u>( 171,598)</u>
	150,882	133,797
	<u>\$ 160,721</u>	<u>\$ 143,636</u>

Los inmuebles están valuados a su valor razonable mediante avalúos practicados a la fecha de transición de las NIIF y los demás activos se encuentran valuados a su costo de adquisición.

#### Nota 11. INTANGIBLES Y OTROS ACTIVOS DIFERIDOS - NETO

Este rubro se integra de la siguiente forma:

	Dic. <u>2 0 2 3</u>	Dic. <u>2 0 2 2</u>
Depósitos en garantía	\$ 20,066	\$ 19,040
Cargos diferidos – neto	12,065	13,218
Crédito mercantil	3,646	3,646
	<u>\$ 35,777</u>	<u>\$ 35,904</u>

#### Nota 12. PRÉSTAMOS BANCARIOS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se integran como sigue:

	Dic. <u>2 0 2 3</u>	Dic. <u>2 0 2 2</u>
Corporación Interamericana de Inversiones (BID)	\$ 400,000	-
Total	<u>\$ 400,000</u>	<u>-</u>

#### Nota 13. DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre 2023 y 2022, se integran como sigue:

	Dic. <u>2 0 2 3</u>	Dic. <u>2 0 2 2</u>
Pagarés suscritos a favor de diversas personas por la compra de terrenos con reserva de dominio, a diferentes vencimientos, denominados en moneda nacional	\$ 1,327,135	\$ 1,481,369
Menos porción a largo plazo	<u>302,714</u>	<u>347,774</u>
Porción a corto plazo	<u>\$ 1,024,421</u>	<u>\$ 1,133,595</u>

#### Nota 14. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Para determinar la provisión para primas de antigüedad e indemnizaciones legales a los trabajadores, se atendió a las disposiciones de la NIC 19, "Beneficios a los Empleados".

El siguiente cuadro resume los datos y cifras de mayor relevancia a valores nominales, tomados del estudio actuarial elaborado por Lockton México, Agente de Seguros y Fianzas S.A de C.V., peritos independientes, quienes efectuaron el cálculo conforme al método de crédito unitario proyectado.

	Prima de antigüedad	2 0 2 3 Indemniza- ciones	T o t a l
Obligaciones por beneficios definidos	\$ ( 24,844)	\$ (35,282)	\$ (60,126)
(Pasivo)/activo neto proyectado	<u>\$ ( 24,844)</u>	<u>\$ (35,282)</u>	<u>\$ (60,126)</u>
Tasas de descuento	10.30%	10.30%	
Tasas de incremento de sueldo	5.50%	5.50%	

	Prima de antigüedad	2 0 2 2 Indemniza- ciones	T o t a l
Obligaciones por beneficios definidos	\$ ( 20,343)	\$ (32,130)	\$ (52,473)
(Pasivo)/activo neto proyectado	<u>\$ ( 20,343)</u>	<u>\$ (33,130)</u>	<u>\$ (52,473)</u>
Tasas de descuento	10.30%	10.30%	
Tasas de incremento de sueldo	5.50%	5.50%	

#### Nota 15. CERTIFICADOS BURSÁTILES

##### i) Emisión RUBA 17

El 9 de noviembre de 2017, la Compañía colocó una nueva emisión de Certificados Bursátiles a largo plazo por \$ 500 millones de pesos moneda nacional, para capital de trabajo, sin garantía específica, sólo cuentan con el aval de algunas de las compañías subsidiarias. El plazo de vigencia del programa es de 5 años contados a partir de la autorización del programa por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) autorizó en esa misma fecha la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores, así como la oferta pública de los mismos, asignándole la clave de pizarra "RUBA 17". Los intermediarios colocadores fueron Actinver y Banorte, y el representante común de los tenedores es Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V. en noviembre de 2022 la empresa ha liquidado total y oportunamente esta emisión.

## Nota 16. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

### a) FIDEICOMISOS DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA

La Compañía y sus subsidiarias cuentan con varias alianzas estratégicas, las cuales funcionan como un mecanismo de coinversión para el desarrollo de proyectos habitacionales, para tal propósito se han constituido varios Fideicomisos de Administración con derechos de reversión, en los cuales los dueños de los predios pueden aportar la tierra en breña o urbanizada y Ruba se encarga de gestionar permisos y licencias, aporta la inversión complementaria para terminar el desarrollo y la comercialización. Ambas partes recuperan su inversión y su utilidad por medio de una participación sobre los ingresos del proyecto. Las obligaciones de hacer y no hacer son las propias para este tipo de transacciones.

### b) AVALES OTORGADOS

La Compañía ha otorgado avales a sus subsidiarias y éstas a su vez son aval de la controladora en diversos créditos bancarios.

### c) OTROS

El 22 de marzo de 2018 la Sociedad contrató una cobertura para topar la tasa TIEE al 7.59% por el periodo comprendido del 1 de marzo de 2018 al 3 de noviembre de 2022. Con el propósito de mitigar el riesgo por el incremento en las tasas de interés sobre esta deuda de certificado bursátil con clave de pizarra "RUBA17". La empresa cumplió en tiempo y forma con esta obligación.

## Nota 17. IMPUESTOS DIFERIDOS

El efecto del impuesto sobre la renta (ISR) diferido, calculado en los términos señalados en la nota 3, inciso k) proviene de las diferencias entre los valores contables y fiscales de las siguientes cuentas:

	Dic. 2023	Dic. 2022
Inventarios	\$ 5,642,992	\$ 4,417,607
Estimación de cuentas de cobro dudoso	( 69,638)	( 62,545)
Pagos anticipados	27,729	26,246
Inmuebles, maquinaria y equipo neto	2,458	( 5,182)
Provisiones de pasivo	( 250,201)	( 227,567)
Depósitos de clientes	( 18,511)	( 14,945)
Pérdidas fiscales por amortizar	( 163,611)	( 50,099)
Partidas temporales (netas)	\$ 5,171,218	\$ 4,083,515
I.S.R. al 30%	\$ 1,551,365	\$ 1,225,055
Aumento (disminución) de impuestos diferidos ejercicios 2023 y 2022	\$ 326,311	\$ 324,677

**Nota 18. CAPITAL SOCIAL, RESERVA LEGAL, UTILIDAD INTEGRAL E INTERÉS MINORITARIO**

- a) El capital social de la empresa está representado por 20'696,285 acciones con valor nominal de cien pesos cada una. En los estados de situación financiera el capital social se presenta actualizado mediante factores de inflación, hasta el 31 de diciembre de 1998.

Todas las acciones están íntegramente suscritas y pagadas.

	<u>Dic.</u> <u>2 0 2 3</u>	<u>Dic.</u> <u>2 0 2 2</u>
Número de acciones	\$ 20,696,285	\$ 20,677,682
Valor nominal de las acciones (pesos mexicanos)	<u>100</u>	<u>100</u>
Importe del capital social que representan	<u>\$ 2,069,628</u>	<u>\$ 2,067,768</u>

- b) En asamblea ordinaria de accionistas en 2023 se decretó un dividendo por un importe de \$136,424.
- c) De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles la reserva legal se incrementa separando de la utilidad neta de cada ejercicio, por lo menos el 5% hasta que importe la quinta parte del capital social actualizado. La reserva legal no puede distribuirse como dividendos, pero puede usarse para absorber pérdidas de capital o puede capitalizarse; asimismo, la reserva legal deberá ser reconstituida cuando disminuya por cualquier causa.
- d) El importe de la utilidad integral que se presenta en el estado de cambios en el capital contable, es el resultado de la actuación total de la empresa durante el periodo, en 2023 se registraron las cantidades de \$ 130,419 por concepto de conversión del año de los estados financieros de subsidiaria localizada en Estados Unidos de Norteamérica, y la cantidad de \$ 1,827 por valuación del valor de asociadas.

**Nota 19. ENTORNO FISCAL EN MEXICO**

**a) IMPUESTO A LA UTILIDAD CAUSADO**

En 2023 y 2022 algunas subsidiarias causaron este impuesto a tasa del 30% sobre su resultado fiscal.

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía y sus subsidiarias cuentan con pérdidas fiscales susceptibles de deducir de las utilidades fiscales futuras, para efectos del impuesto sobre la renta, por un importe de \$ 163,611.

## **b) CAPITAL CONTABLE Y RESTRICCIONES A LAS UTILIDADES ACUMULADAS**

La distribución del capital contable (aportaciones y dividendos) que rebase los montos actualizados del capital social aportado (CUCA) y de las utilidades fiscales retenidas (CUFIN), causará impuesto sobre la renta sobre dividendos a cargo de la Compañía. El ISR que se pague por dicha distribución, será acreditable contra el propio impuesto del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre los dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

Con motivo de la reforma fiscal 2014, a partir de este año, los dividendos que distribuya la Compañía a sus accionistas (personas físicas y residentes en el extranjero, sean personas físicas o morales), causarán una retención de ISR equivalente al 10% sobre las utilidades distribuidas multiplicadas por el factor previsto en la LISR. Este gravamen no se causará por las utilidades que se distribuyan y se hayan generado hasta 2013, es decir, solamente será aplicable a las utilidades generadas y distribuidas a partir de 2014.

## **Nota 20. CAMBIOS FISCALES PARA 2024**

El 13 de noviembre 2023, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el decreto en se expide la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio 2024. A continuación, se mencionan, entre otros, algunos aspectos que se consideran relevantes:

### **Ley de Ingresos de la Federación**

Como en años anteriores, se mantienen los siguientes estímulos fiscales:

- En el IEPS por adquisición de diésel para uso agrícola, silvícola y de transporte,
- En el uso de carreteras de peaje,
- Para titulares de concesiones mineras, y
- Para quienes enajenen libros, periódicos y revistas.

Se aumenta la tasa de retención de ISR del 0.15% al 0.50% sobre el capital invertido aplicable a los intereses pagados por el sistema financiero.

### **Otras disposiciones fiscales**

Cabe señalar que no se contemplaron cambios para el ejercicio 2024 tanto en el Código Fiscal de la Federación como en los tributos más importantes (Impuesto Sobre la Renta, Impuesto al Valor Agregado, Impuesto Especial sobre Producción y Servicios)

### **Actualización de tarifas para ISR para personas físicas**

La Ley del ISR establece un mecanismo cuando la inflación acumulada rebase el 10% desde la última vez que fueron actualizadas (lo cual ocurrió en diciembre de 2022 para aplicarse a partir de 2023). Toda vez que la inflación acumulada hasta 2023 no rebasa el parámetro señalado, durante 2024 no se actualizarán las tarifas correspondientes, las cuales fueron dadas a conocer en reglas de carácter general emitidas por el SAT.

## **Código Fiscal de la Federación**

### *Dictamen fiscal de estados financieros*

Se establece en el artículo 32-A, la obligación de dictaminar estados financieros, en los términos del artículo 52 del Código Fiscal de la Federación, por contador público inscrito, las personas morales que tributen en términos del Título II de la Ley del Impuesto sobre la Renta, que en el último ejercicio fiscal inmediato anterior declarado hayan consignado en sus declaraciones normales ingresos acumulables para efectos del impuesto sobre la renta iguales o superiores a un monto equivalente a \$1,650,490,600.00, así como aquéllas que al cierre del ejercicio fiscal inmediato anterior tengan acciones colocadas entre el gran público inversionista, en bolsa de valores.

El artículo 32-H, extiende la obligación a los contribuyentes que sean partes relacionadas de los sujetos establecidos en el artículo 32-A, segundo párrafo del Código

### *Dictamen fiscal, de las infracciones*

Se reforma el artículo 91-A para considerar como infracción, la relacionada con el dictamen de estados financieros, cuando el contador público omita denunciar que el contribuyente ha incumplido con las disposiciones fiscales y aduaneras o que ha llevado a cabo alguna conducta que pueda constituir un delito fiscal de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52, fracción III, tercer párrafo del Código.

### *Dictamen fiscal, del encubrimiento*

Se reforma y adiciona la fracción III al artículo 96, Es responsable de encubrimiento en los delitos fiscales, cuando derivado de la elaboración del dictamen de estados financieros, el contador público inscrito haya tenido conocimiento de un hecho probablemente constitutivo de delito sin haberlo informado en términos del artículo 52, fracción III, tercer párrafo del Código.

## **Nota 21. EMISIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE SOSTENIBILIDAD**

El 26 de junio de 2023, el Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB, por sus siglas en inglés) de la Fundación IFRS emitió sus normas inaugurales, las NIIF S1 y NIIF S2. Dichas normas crean un lenguaje común para revelar el efecto de los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima de acuerdo con las características propias de la empresa.

NIIF S1, Requisitos generales para la revelación de información financiera relacionada con la Sostenibilidad

La NIIF S1 requiere revelar información sobre todos los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad que razonablemente se podría esperar que afecten los flujos de efectivo de la entidad, su acceso a financiamiento o el costo de capital a corto, mediano o largo plazo. Esta norma establece cómo una entidad debe preparar e informar dichas revelaciones y los requisitos generales para su contenido y presentación, de modo que la información revelada sea útil para los usuarios en la toma de decisiones relacionadas con el suministro de recursos a la entidad.

#### NIIF S2, Revelaciones relacionadas con el clima

La NIIF S2 requiere que una entidad revele información sobre los riesgos, físicos y de transición, así como las oportunidades, relacionados con el clima que podría esperarse razonablemente que afecten los flujos de efectivo de la entidad, su acceso a financiamiento o el costo de capital a corto, mediano o largo plazo.

#### Aplicación de las NIIF S1 y NIIF S2

Las NIIF S1 y NIIF S2 tienen vigencia para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024 y se permite su aplicación anticipada siempre que ambas normas se apliquen en forma conjunta.

En México, se espera que la Comisión Nacional Bancaria y de Valores se pronuncie para establecer si las NIIF S1 y NIIF S2 serán aplicables a las entidades que están bajo su regulación, así como, en su caso, para establecer la fecha a partir de la cual serían aplicables.

#### **Nota 22. AUTORIZACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS**

Estas notas forman parte integrante de los estados financieros que se acompañan, los que fueron autorizados para su emisión el 15 de enero de 2024, por el Ing. Jesús Miguel Sandoval Armenta, en su carácter de Director General de la Compañía.



**INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.  
Y  
SUBSIDIARIAS**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES  
Y  
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**



## ÍNDICE

1. Informe de auditoría emitido por un auditor independiente
- Estados financieros consolidados:
2. Estados de situación financiera
3. Estados de resultado consolidados
4. Estados de resultado consolidados integral
5. Estados de cambios en el capital contable
6. Estados de flujos de efectivo
7. Notas a los estados financieros



## INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Consejo de Administración y a los Accionistas de:  
**INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**, que comprenden los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, y los estados de resultado integral consolidados; de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo consolidados, correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, así como a las notas explicativas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera consolidada de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, así como sus resultados y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de 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 de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el *Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C.* (Código de Ética Profesional), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de los estados financieros en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de ética Profesional. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.



### **Cuestiones clave de la auditoría**

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

#### **Impuestos a la utilidad diferidos**

Algunas de las compañías que se incluyen en la consolidación de estados financieros, tuvieron pérdidas fiscales que al cierre del ejercicio 2024 no han sido amortizadas, por lo que se reconoció el efecto de las mismas en la determinación del impuesto diferidos reconocidos en el estado de situación financiera de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 12 (IAS 12).

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el riesgo de que no se esté considerando un periodo razonable de recuperación de dichas pérdidas, incluyen el análisis de las proyecciones hechas por la Dirección de la compañía para amortizarlas. El resultado de las pruebas de auditoría fue satisfactorio.

Las bases de registro de los impuestos diferidos y el detalle de cómo están integradas se muestran en las notas 3 k) y 17, respectivamente, de los estados financieros consolidados adjuntos.

#### **Responsabilidades de la Dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros**

La Dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con las NIIF y del control interno que la Dirección consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Dirección es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en su caso, las cuestiones relativas con la empresa en funcionamiento y utilizando la norma contable de empresa en funcionamiento excepto si la Dirección tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

El gobierno de la entidad es responsable de la supervisión del proceso de la información financiera de la Compañía.



## Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros 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 una desviación material cuando exista. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideraran materiales si, individualmente o de forma conjunta, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material derivado de un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento 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 la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de la correspondiente información revelada por la Dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Dirección, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía 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 Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.



- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes logrando una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del 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 los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido más significativas en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro 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.

GOSSLER, S.C.

C.P.C. Carlos Terrazas Limas  
Socio


Cd. Juárez, Chih.  
17 de enero de 2025.



**INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**  
(En miles de pesos mexicanos)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>ACTIVO</b>			<b>PASIVO</b>	
<b>CIRCULANTE</b>			<b>A CORTO PLAZO</b>	
Efectivo y otras disponibilidades	\$ 965,101	\$ 986,505	Emisión de deuda	\$ 267,692
Cuentas por cobrar:			Préstamos bancarios - porción a corto plazo	498,000
Documentos y cuentas por cobrar a clientes - neto	843,357	735,638	Documentos por pagar - porción a corto plazo	1,506,046
Otras cuentas por cobrar	58,787	33,201	Proveedores y otras cuentas por pagar	5,943,340
Impuestos por recuperar	56,411	26,605	Impuestos por pagar	122,888
	<u>958,555</u>	<u>795,444</u>	Total Pasivo A Corto Plazo	<u>7,437,886</u>
Inventarios	20,287,138	16,677,903	<b>A LARGO PLAZO</b>	
Pagos anticipados	56,679	43,308	Documentos por pagar	571,996
Total Activo Circulante	<u>22,267,473</u>	<u>18,503,160</u>	Beneficios a los empleados	78,641
			Impuesto sobre la renta diferido	2,011,441
<b>INVERSIONES EN ASOCIADAS</b>	1,348,987	968,797	<b>COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS</b>	
<b>INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO - Neto</b>	197,164	160,721	Total Pasivo	<u>10,199,964</u>
<b>INTANGIBLES Y OTROS ACTIVOS DIFERIDOS - Neto</b>	40,408	35,777		<u>7,767,614</u>
			<b>CAPITAL CONTABLE</b>	
			Capital social	2,103,875
			Prima por colocación de acciones	89,968
			Reserva legal	487,020
			Resultado de ejercicios anteriores	9,249,342
			Utilidad neta e integral del ejercicio	1,724,304
			Total Capital Contable	<u>13,654,068</u>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<u>\$ 23,854,032</u>	<u>\$ 19,668,455</u>	<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<u>\$ 23,854,032</u>
				<u>\$ 19,668,455</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados.

  
**ING. JESÚS MIGUEL SANDOVAL ARMENTA**  
Director General



**INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS**  
**POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**  
(En miles de pesos mexicanos)

	<u>2 0 2 4</u>	<u>2 0 2 3</u>
<b>VENTAS NETAS</b>	\$ 16,753,070	\$ 14,534,037
<b>COSTO DE VENTAS</b>	12,065,101	10,642,371
Utilidad bruta	<u>4,687,969</u>	<u>3,891,666</u>
<b>GASTOS OPERACIÓN</b>	2,301,094	1,874,370
<b>OTROS GASTOS Y (PRODUCTOS) - Neto</b>	<u>(9,972)</u>	<u>(10,204)</u>
	<u>2,291,122</u>	<u>1,864,166</u>
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	81,920	89,796
<b>PRODUCTOS FINANCIEROS</b>	<u>(96,277)</u>	<u>(34,609)</u>
	<u>(14,357)</u>	<u>55,187</u>
Utilidad antes de impuestos	<u>2,411,204</u>	<u>1,972,313</u>
<b>PARTICIPACIÓN EN ASOCIADAS</b>	36,460	37,085
<b>IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>	(263,284)	(257,953)
<b>IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO</b>	(460,076)	(326,311)
IMPUESTOS A LA UTILIDAD	<u>(723,360)</u>	<u>(584,264)</u>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<u>\$ 1,724,304</u>	<u>\$ 1,425,134</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados.



**INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**  
ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023  
(En miles de pesos mexicanos)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>UTILIDAD NETA CONSOLIDADA</b>	\$ <u>1,724,304</u>	\$ <u>1,425,134</u>
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>		
Efecto de valuación de inversiones en asociadas	(27,483)	(1,827)
Efecto por conversión de operaciones extranjeras	<u>191,931</u>	<u>(130,419)</u>
<b>UTILIDAD NETA E INTEGRAL</b>	\$ <u><u>1,888,752</u></u>	\$ <u><u>1,292,888</u></u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados.



**INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE**  
**POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**  
(En miles de pesos mexicanos)

	Total	Capital Social Controladora	Prima por Colocación De Acciones	Reserva Legal	Resultado de Ejercicios Anteriores	Resultado Integral
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	\$ 10,736,157	\$ 2,100,585	\$ 77,618	\$ 487,020	\$ 6,706,625	\$ 1,364,319
Aplicación del resultado del ejercicio de 2022	-	-	-	-	1,364,319	(1,364,319)
Dividendos pagados	( 136,424)	-	-	-	(136,424)	-
Aportación de capital	1,860	1,860	-	-	-	-
Pago de prima por suscripción de acciones	6,350	-	6,350	-	-	-
Utilidad integral del ejercicio 2023	1,292,888	-	-	-	(132,246)	1,425,134
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	11,900,841	2,102,445	83,968	487,020	7,802,274	1,425,134
Aplicación del resultado del ejercicio de 2023	-	-	-	-	1,425,134	(1,425,134)
Aportación de capital social	1,430	1,430	-	-	-	-
Pago de prima por suscripción de acciones	5,559	-	5,559	-	-	-
Dividendos pagados	( 142,514)	-	-	-	(142,514)	-
Utilidad integral del ejercicio 2024	1,888,752	-	-	-	164,448	1,724,304
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	\$ 13,654,068	\$ 2,103,875	\$ 89,527	\$ 487,020	\$ 9,249,342	\$ 1,724,304

Las notas adjuntas son parte de estos estados.



**INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**  
(En miles de pesos mexicanos)

	<u>2 0 2 4</u>	<u>2 0 2 3</u>
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$ 2,411,204	\$ 1,972,313
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Depreciación y amortización	35,160	34,388
Provisiones y estimaciones	66,114	33,968
Participaciones en asociadas y negocios conjuntos	36,460	37,085
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Intereses a favor	(22,470)	(22,470)
Intereses a cargo	29,447	29,447
Suma	<u>2,555,915</u>	<u>2,084,731</u>
(Incremento) decremento en:		
Cuentas por cobrar	(109,206)	(145,337)
Otras cuentas por cobrar e impuestos	(68,763)	(10,671)
Inventarios	(3,609,235)	(2,564,321)
Incremento (decremento) en:		
Proveedores y otras cuentas por pagar	1,539,432	358,765
Impuestos y contribuciones por pagar	(260,761)	(255,732)
<b>FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE OPERACIÓN</b>	<u>47,382</u>	<u>(532,565)</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Inversiones en acciones y negocios conjuntos	(215,742)	(274,695)
Adquisición de activo fijo	(76,234)	(51,346)
Aportación de capital	1,430	1,860
Prima por suscripción de acciones	5,559	6,350
Intereses cobrados	22,470	22,470
<b>FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE INVERSIÓN</b>	<u>(262,517)</u>	<u>(295,361)</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Préstamos bancarios	98,000	400,000
Intereses pagados	(29,447)	(29,447)
Dividendos pagados	(142,514)	(136,424)
Valores bursátiles	267,692	-
<b>FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE FINANCIAMIENTO</b>	<u>193,731</u>	<u>234,129</u>
<b>DECREMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	(21,404)	(593,797)
<b>EFFECTIVO AL PRINCIPIO DEL EJERCICIO</b>	<u>986,505</u>	<u>1,580,302</u>
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL EJERCICIO</b>	<u>\$ 965,101</u>	<u>\$ 986,505</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados.



**INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
(En miles de pesos mexicanos)

**Nota 1. ACTIVIDAD DE LA COMPAÑÍA**

**1.1 Información General**

Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. y sus subsidiarias se dedican a la adquisición y desarrollo de terrenos urbanos, así como al diseño, construcción, comercialización y financiamiento de casas-habitación terminadas y de toda clase de desarrollos inmobiliarios.

La mayor parte de sus ventas de viviendas son financiadas con créditos hipotecarios otorgados a los adquirentes por el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT), Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), y banca comercial, por esa razón la Compañía asiste y apoya a sus clientes en las gestiones y trámites necesarios para la obtención de sus créditos.

El domicilio de las oficinas corporativas es Calle Pedro Rosales de León No. 7548, Col. Jardines del Seminario, C.P. 32507, Cd. Juárez, Chihuahua, México.

**Nota 2. BASES DE PRESENTACION**

**2.1 Normas contables aplicadas**

La Compañía, prepara sus estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con sus interpretaciones, traducidas al español y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés) vigentes al 31 de diciembre de 2024.

Las normas internacionales de información financiera (NIIF) a las que nos referimos en el párrafo anterior, se integran por las propias NIIF, y por:

- Interpretaciones a las NIIF, emitidas por el comité de interpretaciones de NIIF (CINIIF).
- Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) emitidas por Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC, por sus siglas en inglés) que no han sido modificadas, substituidas o derogadas por nuevas NIIF.

### **2.1.1 Efectos de la inflación en estos estados**

De conformidad con lo dispuesto en la NIC 29 *“Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias”*, el reconocimiento de la inflación es requerido únicamente cuando se opera en un entorno económico hiperinflacionario, definido cuando la inflación sobrepasa el 100% anual.

### **2.2. Nuevas normas, interpretaciones y modificaciones adoptadas por la compañía**

La Compañía aplicó por primera vez algunas normas e interpretaciones que entran en vigencia para los ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2024 (salvo que se indique lo contrario). La Compañía no ha adoptado de manera anticipada ninguna otra norma, interpretación o modificación que se haya publicado pero que no está todavía vigente.

#### **Modificaciones a la NIC 7 y a la NIIF 7 - Acuerdos de financiación con proveedores**

Las modificaciones a la NIC 7, “Estado de flujos de efectivo” y la NIIF 7, “Instrumentos financieros”: Revelaciones para aclarar las características de los acuerdos de financiamiento de proveedores y requerir que se revele información adicional sobre dichos acuerdos. El objetivo de los requisitos de revelación que imponen las modificaciones es el de ayudar a los usuarios de los estados financieros a tener un mejor entendimiento de los efectos de los acuerdos de financiamiento de proveedores sobre los pasivos, flujos de efectivo y exposición al riesgo de liquidez de una entidad.

#### **Modificación a la NIC 1 - Pasivos no corrientes con condiciones pactadas**

Las modificaciones a la NIC 1 especifican los requisitos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. Las modificaciones aclaran:

- Lo que se entiende por un derecho a diferir el pago.
- Que debe existir un derecho a diferir al final del período de presentación de informes.
- Que la clasificación no se vea afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de diferir.
- Que solo si un derivado integrado en un pasivo convertible es, en sí mismo, un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no impactarán su clasificación.

Además, se requiere que una entidad revele cuando un pasivo derivado de un acuerdo de préstamo se clasifique como no corriente y el derecho de la entidad a diferir el pago dependa del cumplimiento de futuros convenios dentro de los doce meses.

Las modificaciones no han tenido un impacto en la clasificación de los pasivos de la Compañía.

### **Modificaciones a la NIIF 16 - Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior**

Las modificaciones a la NIIF 16 especifican los requisitos que un vendedor-arrendatario debe utilizar para medir el pasivo por arrendamiento que surge en una operación de venta y arrendamiento posterior, con el fin de asegurar que el vendedor-arrendatario no reconozca ninguna ganancia o pérdida que esté relacionada con el derecho de uso que conserva. Las modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros de la Compañía.

### **2.3. Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que aún no están vigentes y que no han sido adoptadas de manera anticipada por la Compañía**

A continuación, se describen las normas e interpretaciones nuevas y modificadas que ya fueron emitidas, pero que aún no entran en vigencia a la fecha de publicación de los estados financieros de la Compañía. La Compañía tiene la intención de adoptar estas normas e Interpretaciones nuevas y modificadas, si corresponde, cuando éstas entren en vigencia:

#### **Falta de intercambiabilidad – Modificaciones a la NIC 21**

En agosto de 2023, el IASB emitió las modificaciones a la NIC 21, Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio de la Moneda Extranjera, con el objeto de aclarar cuándo las entidades deben evaluar si una moneda es intercambiable a otra moneda y cuándo no lo es, y cómo una entidad determina el tipo de cambio que se aplicará cuando una moneda no es intercambiable. Asimismo, las modificaciones requieren información que permita a los usuarios de sus estados financieros evaluar cómo afecta la falta de intercambiabilidad de una moneda, o se espera que afecte a su rendimiento financiero, su posición financiera y sus flujos de efectivo.

Las modificaciones entrarán en vigencia para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025. Se permite la aplicación anticipada siempre y cuando se revele este hecho. Al aplicar las modificaciones, las entidades no podrán re-expresar la información comparativa.

No se espera que las modificaciones tengan un impacto material en los estados financieros de la Compañía.

#### **NIIF 18 *Presentación* e información a revelar en los estados financieros**

En abril de 2024, el IASB emitió la NIIF 18, que sustituye a la NIC 1, Presentación de estados financieros. La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para la presentación de información dentro del estado de resultados, incluidos totales y subtotales específicos. Además, las entidades deben clasificar todos los ingresos y gastos dentro del estado de resultados en una de las cinco categorías: actividades de operación, actividades de inversión, actividades de financiamiento, impuesto a las ganancias y operaciones discontinuadas, de las cuales las primeras tres categorías son nuevas.

También requiere que las entidades revelen las medidas de rendimiento recién definidas por la administración, los subtotales de ingresos y gastos e incluye nuevos requisitos para agregar y desagregar información financiera con base en las “funciones” identificadas que surgen de los estados financieros primarios y las notas. Se emitieron enmiendas de alcance limitado a la NIC 7 Estado de flujos de efectivo, que incluyen cambiar el punto de partida al determinar los flujos de efectivo generados por las operaciones utilizando el método indirecto, de “utilidad o pérdida neta” a “utilidad o pérdida de operación” y eliminar la opcionalidad en torno a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses. Por consiguiente, se realizaron nuevas modificaciones a muchas otras normas.

La NIIF 18 y las modificaciones a las otras normas son efectivas para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027; sin embargo, se permite la aplicación anticipada siempre y cuando se revele este hecho. La NIIF 18 se aplicará en forma retrospectiva. Actualmente, la Compañía está trabajando para identificar todos los efectos que tendrán las modificaciones en los estados financieros primarios y en las notas a los estados financieros.

#### **NIIF 19 Subsidiarias sin responsabilidad pública - Revelaciones**

En mayo de 2024, el IASB emitió la NIIF 19, la cual permite a las entidades elegibles optar por aplicar los requisitos reducidos de información a revelar sin dejar de aplicar los requisitos de reconocimiento, medición y presentación de otras normas de contabilidad NIIF. Para ser elegible, al cierre del periodo de reporte, la entidad: (i) debe ser una subsidiaria según la definición de la NIIF 10, (ii) no puede tener responsabilidad pública y (iii) debe tener una entidad controladora (de último nivel de consolidación o intermedia) que elabore estados financieros consolidados, que estén disponibles para uso público y cumplan con las normas de contabilidad NIIF.

La NIIF 19 es efectiva para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose su aplicación anticipada.

#### **2.4 Bases de preparación**

La Compañía tiene definido por estatutos efectuar un corte de sus cuentas, preparar y difundir estados financieros de propósito general una vez al año. Para efectos legales en México, los estados financieros principales son los estados financieros separados o individuales, los cuales se expresan en pesos mexicanos, por ser la moneda de presentación o reporte para todos los efectos. La moneda funcional es el peso mexicano que corresponde a la moneda del entorno económico principal en el que opera la Compañía. La Compañía ha aplicado las políticas contables, los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos descritos en la nota 3.

### Nota 3 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a) **BASES DE CONSOLIDACIÓN** - De conformidad con la NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados", los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la propia Compañía y de las subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando esta Compañía:

- Posee o adquiere poder sobre la inversión.
- Está expuesto, o tiene los derechos a los rendimientos variables que derivan de su participación en otra entidad.
- Posee la capacidad de afectar los rendimientos por medio de su poder en la entidad en que tiene la inversión.

La Compañía evalúa periódicamente las inversiones que posee, analizando si existen hechos o circunstancias que indiquen que haya algún cambio en alguno de los elementos de control anteriores.

Subsidiaria	Participación
Ruba Comercial, S.A. de C.V.	100%
Grupo Ruba, S.A. de C.V.	100%
Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.	100%
Ruba Servicios, S.A. de C.V.	100%
Rubadminper, S.A. de C.V.	100%
DGA Desarrollos, S.A. de C.V.	100%
Grupo Logístico y Soluciones Integral del Norte, S.A. de C.V.	100%
Asesoría e Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.	100%
Servicios Proseem, S.A. de C.V.	100%
Ruba Investment, INC. (subsidiaria de Grupo Ruba, S.A. de C.V.)	100%

Los estados financieros de las subsidiarias están preparados a la misma fecha que la Compañía tenedora, siendo consistente en las políticas contables aplicadas. Los saldos, inversiones y transacciones entre las entidades han sido eliminados en los estados financieros consolidados.

- b) **OTRAS DISPONIBILIDADES** - Estas inversiones son instrumentos financieros a corto plazo, fácilmente convertibles en efectivo, por lo que se encuentran valuadas a su costo más los rendimientos devengados, lo que se asemeja a su valor de mercado.
- c) **CUENTAS POR COBRAR CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES** - La Compañía otorga créditos a plazos para el financiamiento parcial de ventas de terrenos y casas habitación. Las cuentas por cobrar generadas por estas operaciones se clasifican como activo circulante; en algunos casos los plazos pueden exceder de 12 meses.

Se registra una estimación para cuentas de cobro dudoso cuando es necesario, basada en estudios específicos de las cuentas por cobrar.

- d) **INVENTARIOS** - Se registran a costos identificados de adquisición. Los inventarios se clasifican como activo circulante; en algunos casos el plazo de realización puede excederse en 12 meses.

Por lo que respecta a los inventarios de terrenos, la Compañía registra como parte de los mismos los intereses y fluctuación cambiaria que generan los pasivos por compra de tierra.

- e) **INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO** - Este rubro se encuentra valuado a su costo de adquisición. La Compañía consideró reconocer para sus inmuebles el valor razonable basado en avalúos llevados a cabo por peritos independientes. El resto de los activos quedó reconocido a su costo de adquisición.
- f) **DEPRECIACIÓN** - La depreciación se aplicó en función de la vida útil de los activos, sobre la base del valor actualizado al cierre del ejercicio. La estimación de las vidas útiles que sirvieron de base para este cálculo fue hecha por la administración de la Compañía. Las tasas aplicadas fueron las siguientes:

Edificio	1.66%
Equipo de transporte	11.11%
Muebles y enseres	6.66%
Equipo de comunicación	20%
Equipo de computo	25%
Equipo telefónico	20%
Mobiliario casas muestras	33%

- g) **OTROS ACTIVOS INTANGIBLES** - Se amortizan con base en el método de línea recta utilizando la tasa del 10% anual. En cuanto al crédito mercantil está registrado por la adquisición de las acciones de subsidiarias a precios superiores al de su valor en libros de la sociedad emisora, y no se amortiza ya que su valor está sujeto a reglas de deterioro.
- h) **VALOR DE LOS ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN Y SU DISPOSICIÓN** - La NIC-36 "*Deterioro del Valor de los Activos*", establece que los estados financieros deben reconocer las pérdidas por deterioro en el valor de los activos de larga duración. Las pérdidas por deterioro se presentan cuando existe un exceso del valor neto en libros sobre el valor de recuperación de los activos.

El valor de recuperación representa los ingresos potenciales que se espera razonablemente obtener de la utilización o realización de los activos.

Los estados financieros que se acompañan, no reconocen ningún efecto de pérdidas por deterioro, toda vez que la administración determinó que no existen indicios de posibles deterioros de los activos de larga duración, además de que se estima que su valor en libros no excede valor de recuperación (precio neto de venta o valor de uso).

- i) **BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS** - De conformidad con la Ley Federal del Trabajo, los trabajadores tienen derecho, en el caso de despido o renuncia, a ciertos pagos basados en sus años de servicios. Se tiene registrada una provisión para cubrir probables indemnizaciones y primas de antigüedad determinadas mediante cálculo actuarial, de conformidad con la norma de información financiera NIC 19 "*Beneficios a empleados*".
- j) **TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA** - Las operaciones en divisas extranjeras se registran al tipo de cambio vigente en la fecha de cada transacción, y los activos y pasivos en dichas monedas se ajustan al tipo de cambio en vigor al fin de cada mes y al cierre del ejercicio, afectando los resultados como parte del rubro de fluctuaciones cambiarias, excepto tratándose de las fluctuaciones provenientes de la adquisición de terrenos, en cuyo caso la utilidad o pérdida cambiaria se lleva al costo de los mismos, como se explica en la nota 6.
- k) **IMPUESTOS DIFERIDOS** - Éstos se calculan de acuerdo con la NIC 12 "*Impuesto a las ganancias*", utilizando la tasa de Impuesto sobre la renta (ISR), que se aplica a las diferencias temporales de las bases fiscales y los valores contables, de acuerdo a la fecha cuando el activo se realice o el pasivo se liquide, con base en las leyes fiscales vigentes a la fecha del estado de situación financiera.

En la nota 17 se informa sobre el efecto que se llevó a resultados; su efecto acumulado se muestra en la misma nota.

- l) **COMPROMISOS** - Se revelan en estas notas cuando su naturaleza lo hace necesario, en los términos de la norma NIC 37 "*Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes*".
- m) **PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES (PTU)** - La PTU causada se determina de conformidad con las disposiciones fiscales vigentes.
- n) **CONTINGENCIAS** - En forma similar a los compromisos mencionados en el inciso anterior, se revelan las contingencias conforme a lo prescrito por las normas NIC 37, y NIC 39, "*Instrumentos Financieros*": reconocimiento y medición, cuando se observa la probabilidad de que se materialicen.
- o) **INFORMACIÓN POR SEGMENTOS** - La Compañía considero no incluir este tipo de información en sus notas a los estados financieros, debido a que sus ingresos por conceptos distintos a las ventas de casa habitación no son significativos.
- p) **RECONOCIMIENTO DE LOS INGRESOS** - Ingresos por ventas de casas-habitación. Los ingresos de la Compañía por enajenación de viviendas se registran una vez que se ha firmado la escritura pública de la vivienda, cualquiera que sea la fuente de financiamiento de la operación y de cualquier segmento.

Otros ingresos – los ingresos por arrendamiento y otros ingresos se reconocen conforme se devengan

#### **Nota 4. NORMAS EMITIDAS POR EL IASB QUE AÚN NO INICIAN SU VIGENCIA**

A continuación, se describen las normas e interpretaciones nuevas y modificadas que ya fueron emitidas, pero que aún no entran en vigencia a la fecha de publicación de los estados financieros consolidados de la Compañía. La Compañía tiene la intención de adoptar estas normas e interpretaciones nuevas y modificadas, si corresponde, cuando éstas entren en vigencia:

##### **4.1 Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF)**

###### **4.1.1 Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes - Modificaciones a la NIC 1**

La NIC 1 ha definido algunas situaciones que pueden modificar esta clasificación de un pasivo en corriente y no corrientes, dependiendo de los derechos que existen al final del período sobre el que se informa.

La clasificación no se ve afectada por las expectativas o eventos de la entidad posteriores a la fecha de presentación de informes (por ejemplo, la recepción de una exención o un incumplimiento de un covenant). Los covenants de acuerdos de préstamo no afectarán la clasificación de un pasivo como circulante o no circulante en la fecha de presentación de informes si la entidad sólo debe cumplir con los covenants después de la fecha de presentación de informes. Sin embargo, si la entidad debe cumplir con un covenant ya sea antes o en la fecha de presentación del informe, esto afectará la clasificación como corriente o no corriente, incluso si el compromiso sólo se prueba para determinar su cumplimiento después de la fecha de presentación de informes.

Las modificaciones requieren revelaciones si una entidad clasifica un pasivo como no corriente y ese pasivo está sujeto a covenants que la entidad debe cumplir dentro de los doce meses siguientes a la fecha de presentación del informe.

Las revelaciones incluyen:

- el importe en libros del pasivo
- información sobre los covenants, y
- hechos y circunstancias, si los hubiere, que indiquen que la entidad puede tener dificultades para cumplir con los covenants.

Las modificaciones también aclaran lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo. Los términos de un pasivo que podrían, a opción de la contraparte, dar lugar a su liquidación mediante la transferencia del instrumento de patrimonio propio de la entidad sólo pueden ignorarse a los efectos de clasificar el pasivo como corriente o no corriente si la entidad clasifica la opción como instrumento de patrimonio. Sin embargo, las opciones de conversión que se clasifican como pasivo deben considerarse al determinar la clasificación circulante/no circulante de una nota convertible.

Las modificaciones deben aplicarse retrospectivamente de acuerdo con los requisitos comunes de la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores. Se aplican reglas transitorias especiales si una entidad hubiera adoptado anticipadamente las modificaciones de 2020 con respecto a la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes.

Todas estas situaciones deben ser analizadas previamente al clasificar y presentar un pasivo dentro de los estados financieros.

#### **4.1.2 Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior - Modificaciones a la NIIF 16**

Las modificaciones especifican que, al medir el pasivo por arrendamiento posterior a la venta y arrendamiento posterior, el vendedor-arrendatario determina los "pagos de arrendamiento" y los "pagos de arrendamiento revisados" de una manera que no resulte en que el vendedor-arrendatario reconozca cualquier monto de la ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso que conserva. Esto podría afectar particularmente a las transacciones de venta y arrendamiento posterior donde los pagos de arrendamiento incluyen pagos variables que no dependen de un índice o una tasa.

#### **4.1.3 Acuerdos de financiamiento con proveedores (AFP) - Modificaciones a la NIC 7 y a la NIIF 7**

El objetivo de las nuevas revelaciones es proporcionar información sobre los AFP que permita a los inversores evaluar los efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una entidad. Las nuevas revelaciones incluyen información sobre lo siguiente:

- a) Los términos y condiciones de los AFP.
- b) Los importes en libros de los pasivos financieros que forman parte de AFP y las partidas en las que se presentan esos pasivos.
- c) El importe en libros de los pasivos financieros en (b) por los cuales los proveedores ya han recibido el pago de las instituciones financieras.
- d) El rango de fechas de vencimiento de pago tanto para los pasivos financieros que forman parte de AFP como para las cuentas por pagar comparables que no forman parte de dichos acuerdos.
- e) Cambios no monetarios en los importes en libros de los pasivos financieros, según el inciso b anterior.

El IASB ha proporcionado una exención transitoria al no exigir información comparativa en el primer año y tampoco exigir la revelación de saldos iniciales específicos. Además, las revelaciones requeridas solo son aplicables para períodos anuales durante el primer año de aplicación.

#### 4.1.4 Venta o contribución de activos entre el inversionista y su asociada o negocio conjunto - Modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28

El IASB hizo modificaciones limitadas de alcance a la NIIF 10 Estados financieros consolidados y NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos. Las modificaciones aclaran el tratamiento contable para la venta o contribución de activos entre el inversionista y sus asociadas o negocios conjuntos.

Confirman que el tratamiento contable depende si activos no monetarios son vendidos o contribuidos a la asociada o negocio conjunto constituyen un "Negocio" (como se define en la NIIF 3 Combinación de negocios). Donde los activos no monetarios constituyen un negocio, el inversionista reconocerá en su totalidad la ganancia o pérdida obtenida en la venta o contribución del activo.

Si el activo no cumple con la definición de un negocio, la ganancia o pérdida se reconoce por el inversionista solo por el porcentaje de participación de los otros inversionistas en la asociada o negocio conjunto. Las modificaciones se aplican prospectivamente.

En diciembre de 2015 el IASB decidió aplazar la fecha de aplicación de esta modificación hasta la fecha en que el IASB haya finalizado su proyecto de investigación sobre el método de participación. las cuentas por pagar comparables que no forman parte de dichos acuerdos.

Cambios no monetarios en los importes en libros de los pasivos financieros, según el inciso b) anterior.

El IASB ha proporcionado una exención transitoria al no exigir información comparativa en el primer año y tampoco exigir la revelación de saldos iniciales específicos. Además, las revelaciones requeridas solo son aplicables para períodos anuales durante el primer año de aplicación.

#### Nota 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Este rubro se integra como sigue:

	Dic. 2024	Dic. 2023
Inversiones temporales	\$ 853,156	\$ 843,476
SalDOS en cuentas disponibles a la vista	111,945	143,029
	<u>\$ 965,101</u>	<u>\$ 986,505</u>

**Nota 6. POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA**

Al cierre de cada ejercicio se tienen cuentas denominadas en dólares estadounidenses, valuados a los tipos de cambio de \$ 20.5103 y 16.8935 para 2024 y 2023 respectivamente por US dólar, como sigue (valores nominales):

	Dic. 2024	Dic. 2023
Activo a corto y largo plazo	US\$ 11,392	US\$ 13,405
Pasivo a corto y largo plazo	( 7,702)	( 10,270)
Posición neta activa (pasiva)	US\$ 3,690	US\$ 3,135
Equivalente en pesos mexicanos	\$ 75,683	\$ 52,961

**Nota 7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES - NETO**

Este rubro se integra de la siguiente forma.

	Dic. 2024	Dic. 2023
INFONAVIT	\$ 605,580	\$ 487,949
Financiamiento directo a clientes	189,122	94,711
Instituciones de crédito	49,704	158,470
Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado	76,879	71,064
	<u>921,285</u>	<u>812,194</u>
Estimación para cuentas incobrables	( 77,928)	( 76,556)
	<u>\$ 843,357</u>	<u>\$ 735,638</u>

**Nota 8. IMPUESTOS POR RECUPERAR**

Este rubro se integra como sigue:

	Dic. 2024	Dic. 2023
Impuesto sobre la renta	\$ 56,126	\$ 20,942
Impuesto al valor agregado	285	5,663
	<u>\$ 56,411</u>	<u>\$ 26,605</u>

**Nota 9. INVENTARIOS**

Este rubro se integra como sigue:

	Dic. 2024	Dic. 2023
Reserva territorial	\$ 8,059,253	\$ 7,168,679
Terrenos	3,375,508	2,235,298
Obras en proceso	8,586,248	7,037,293
Anticipos a proveedores	266,129	236,633
	<u>\$ 20,287,138</u>	<u>\$ 16,677,903</u>

**Nota 10. INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO – NETO**

Se integra de la manera siguiente:

	Dic. 2024	Dic. 2023
Terrenos	\$ 37,437	\$ 9,839
Edificios	57,901	50,351
Equipo de transporte	26,745	25,829
Muebles y enseres	126,567	111,637
Equipo de comunicación	22,240	20,762
Equipo de cómputo	85,215	74,401
Equipo telefónico	15,382	15,111
Otros activos	51,478	49,020
	<u>385,528</u>	<u>347,111</u>
Menos depreciación acumulada	( 225,801)	( 196,229)
	<u>159,727</u>	<u>150,882</u>
	<u>\$ 197,164</u>	<u>\$ 160,721</u>

Los inmuebles están valuados a su valor razonable mediante avalúos practicados a la fecha de transición de las NIIF y los demás activos se encuentran valuados a su costo de adquisición.

**Nota 11. INTANGIBLES Y OTROS ACTIVOS DIFERIDOS - NETO**

Este rubro se integra de la siguiente forma:

	Dic. 2024	Dic. 2023
Depósitos en garantía	\$ 28,877	\$ 20,066
Cargos diferidos – neto	7,885	12,065
Crédito mercantil	3,646	3,646
	<u>\$ 40,408</u>	<u>\$ 35,777</u>

## Nota 12. PRÉSTAMOS BANCARIOS

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, se integran como sigue:

	Dic. 2024	Dic. 2023
Bancoa	\$ 50,000	-
BBVA	148,000	-
Corporación Interamericana de Inversiones (BID)	300,000	\$ 400,000
Total	498,000	400,000
Menos porción a largo plazo	-	-
Porción a corto plazo	\$ 498,000	\$ 400,000

## Nota 13. DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre 2024 y 31 de diciembre de 2023, se integran como sigue:

	Dic. 2024	Dic. 2023
Pagarés suscritos a favor de diversas personas por la compra de terrenos con reserva de dominio, a diferentes vencimientos, denominados en moneda nacional	\$ 2,178,042	\$ 1,327,135
Menos porción a largo plazo	671,996	302,714
Porción a corto plazo	\$ 1,506,046	\$ 1,024,421

## Nota 14. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Para determinar la provisión para primas de antigüedad e indemnizaciones legales a los trabajadores, se atendió a las disposiciones de la NIC 19, "Beneficios a los Empleados".

El siguiente cuadro resume los datos y cifras de mayor relevancia a valores nominales, tomados del estudio actuarial elaborado por Vitalis expertos en pensiones S.A de C.V., peritos independientes, quienes efectuaron el cálculo conforme al método de crédito unitario proyectado.

	Prima de antigüedad	2024 Indemniza- ciones	Total
Obligaciones por beneficios definidos	\$ (41,878)	\$ (36,763)	\$ (78,641)
(Pasivo)/activo neto proyectado	\$ (41,878)	\$ (36,763)	\$ (78,641)
Tasas de descuento	9.80%	9.80%	
Tasas de incremento de sueldo	5.00%	5.00%	

La integración del pasivo laboral al 31 de diciembre de 2023 es como sigue:

	<u>Dic.</u> <u>2023</u>
Prima de antigüedad	\$ ( 24,844 )
Indemnizaciones para retiro	( 35,282 )
Total pasivo	<u>\$ ( 60,126 )</u>

#### **Nota 15. CERTIFICADOS BURSÁTILES**

##### **i) Emisión RUBA 00624 y RUBA 00824**

Al 31 de diciembre RUBA tiene vigentes en el mercado dos emisiones de deuda de corto plazo, una colocada el 24 de octubre de 2024, "RUBA 00624", por \$192 millones de pesos a un plazo de 84 días, y otra del 11 de diciembre de 2024, "RUBA 00824", por \$76 millones de pesos a un plazo de 57 días. Estas emisiones devengan pagos de intereses cada 28 días y amortizan su capital al vencimiento. Los fondos obtenidos están destinados a capital de trabajo y no cuentan con una garantía específica. Los intermediarios colocadores fueron Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte. El representante común de los tenedores es Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

El programa de deuda vigente fue autorizado el 31 de marzo de 2022 por \$2,000 millones de pesos para emisiones de largo plazo y actualizado el 15 de diciembre de 2023 para un tramo de \$500 millones de pesos para emisiones corto plazo, considerados en los \$2,000 millones del programa, con una vigencia de 5 años contados a partir de su autorización por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Durante el tiempo que exista saldo insoluto la emisora tiene las obligaciones especificadas en los documentos de carácter público que se pueden consultar en las páginas de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores, [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

#### **Nota 16. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS**

##### **a) FIDEICOMISOS DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA**

La Compañía y sus subsidiarias cuentan con varias alianzas estratégicas, las cuales funcionan como un mecanismo de coinversión para el desarrollo de proyectos habitacionales, para tal propósito se han constituido varios Fideicomisos de Administración con derechos de reversión, en los cuales los dueños de los predios pueden aportar la tierra en breña o urbanizada y Ruba se encarga de gestionar permisos y licencias, aporta la inversión complementaria para terminar el desarrollo y la comercialización. Ambas partes recuperan su inversión y su utilidad por medio de una participación sobre los ingresos del proyecto. Las obligaciones de hacer y no hacer son las propias para este tipo de transacciones.

## b) AVALES OTORGADOS

La Compañía ha otorgado avales a sus subsidiarias y éstas a su vez son aval de la controladora en diversos créditos bancarios.

## c) CONTINGENCIAS FISCALES

La subsidiaria Ruba Desarrollos, S.A. de C.V. enfrenta una contingencia fiscal derivada del oficio número 199-03-04-00-00-2024-171, emitido el 5 de julio de 2024, mediante el cual la autoridad fiscal determinó un crédito fiscal por impuesto sobre la renta, multas y recargos del ejercicio 2017, por un monto de \$26,335, al negar efectos de deducción a la revaluación de inventarios y costo de lo vendido.

Inconforme con esta resolución, la subsidiaria promovió una demanda de nulidad ante el Tribunal Federal de Justicia Administrativa, la cual fue admitida a trámite. Durante el proceso, se ofreció prueba pericial contable, cuya admisión fue ratificada por la Sala Regional. Tras la audiencia oral de fijación de litis el 30 de enero de 2025, se espera la determinación sobre la posible intervención de un perito tercero o el paso directo a alegatos y sentencia.

Dado que el proceso sigue en curso, la Administración de la Compañía registrará en su momento cualquier provisión necesaria conforme a las normas de información financiera aplicables.

## Nota 17. IMPUESTOS DIFERIDOS

El efecto del impuesto sobre la renta (ISR) diferido, calculado en los términos señalados en la nota 3, inciso k) proviene de las diferencias entre los valores contables y fiscales de las siguientes cuentas:

	Dic. 2024	Dic. 2023
Inventarios	\$ 7,234,229	\$ 5,642,992
Estimación de cuentas de cobro dudoso	( 70,057)	( 69,638)
Pagos anticipados	23,395	27,729
Inmuebles, maquinaria y equipo neto	569	2,458
Provisiones de pasivo	( 322,602)	( 250,201)
Depósitos de clientes	( 17,856)	( 18,511)
Pérdidas fiscales por amortizar	( 142,875)	( 163,611)
Partidas temporales (netas)	\$ 6,704,803	\$ 5,171,218
I.S.R. al 30%	\$ 2,011,441	\$ 1,551,365
(Aumento) disminución de impuestos Diferidos ejercicio 2024 y 2023	\$ 460,076	\$ 326,311

**Nota 18. CAPITAL SOCIAL, RESERVA LEGAL, UTILIDAD INTEGRAL E INTERÉS MINORITARIO**

- a) El capital social de la Compañía está representado por 20'710,585 acciones con valor nominal de cien pesos cada una. En los estados de situación financiera el capital social se presenta actualizado mediante factores de inflación, hasta el 31 de diciembre de 1998.

Todas las acciones están íntegramente suscritas y pagadas.

	<u>Dic. 2024</u>	<u>Dic. 2023</u>
Número de acciones	\$ 20,710,585	\$ 20,696,285
Valor nominal de las acciones (pesos mexicanos)	<u>100</u>	<u>100</u>
Importe del capital social que representan	<u>\$ 2,071,058</u>	<u>\$ 2,069,628</u>

- b) En asamblea ordinaria de accionistas en abril 2024 se decretó un dividendo por un importe de \$142,514. Así mismo, se realizó un incremento en el capital por un importe de \$ 1,430 y un incremento a la prima por colocación de acciones por un importe de \$ 5,559.
- c) De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles la reserva legal se incrementa separando de la utilidad neta de cada ejercicio, por lo menos el 5% hasta que importe la quinta parte del capital social actualizado. La reserva legal no puede distribuirse como dividendos, pero puede usarse para absorber pérdidas de capital o puede capitalizarse, asimismo, la reserva legal deberá ser reconstituida cuando disminuya por cualquier causa.
- d) El importe de la utilidad integral que se presenta en el estado de cambios en el capital contable, es el resultado de la actuación total de la Compañía durante el periodo, en 2024 se registró la cantidad de \$ 191,931 por concepto de conversión del año de los estados financieros de subsidiaria localizada en Estados Unidos de Norteamérica y menos \$ ( 27,483 ) por efectos de valuación de asociadas, efecto neto de \$ 164,448, acreedor.

**Nota 19. ENTORNO FISCAL EN MEXICO**

**a) IMPUESTO A LA UTILIDAD CAUSADO**

En 2024 y 2023 algunas subsidiarias causaron este impuesto a tasa del 30% sobre su resultado fiscal.

Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía y sus subsidiarias cuentan con pérdidas fiscales susceptibles de deducir de las utilidades fiscales futuras, para efectos del impuesto sobre la renta, por un importe de \$ 142,875.

## **b) CAPITAL CONTABLE Y RESTRICCIONES A LAS UTILIDADES ACUMULADAS**

La distribución del capital contable (aportaciones y dividendos) que rebase los montos actualizados del capital social aportado (CUCA) y de las utilidades fiscales retenidas (CUFIN), causará impuesto sobre la renta sobre dividendos a cargo de la Compañía. El ISR que se pague por dicha distribución, será acreditable contra el propio impuesto del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre los dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

Con motivo de la reforma fiscal 2014, a partir de este año, los dividendos que distribuya la Compañía a sus accionistas (personas físicas y residentes en el extranjero, sean personas físicas o morales), causarán una retención de ISR equivalente al 10% sobre las utilidades distribuidas multiplicadas por el factor previsto en la LISR. Este gravamen no se causará por las utilidades que se distribuyan y se hayan generado hasta 2013, es decir, solamente será aplicable a las utilidades generadas y distribuidas a partir de 2014.

## **Nota 20. PANORAMA FISCAL 2025**

En esta ocasión, la entrega del Paquete económico prevista en el Artículo 74, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM), ha ocurrido el 15 de noviembre, por ser un año electoral, comprendidas la Iniciativa de Ley de Ingresos de la Federación, el Proyecto de Presupuesto de Egresos de la Federación y los Criterios Generales de Política Económica.

Los aspectos más significativos son los siguientes:

- El Ejecutivo Federal no presentó modificaciones a la normativa fiscal ni contempló la creación de nuevos impuestos o el aumento de los existentes.
- Las tasas de recargos para el pago de créditos fiscales se mantienen en un 0.98% mensual sobre saldos insolutos y un 1.47% mensual en caso de mora. Asimismo, se mantienen las tasas de recargos utilizadas en 2024 para los pagos a plazos.
- La tasa de retención anual de impuesto sobre la renta (ISR) aplicable sobre el monto de capital que dé lugar al pago de intereses efectuado a personas físicas y morales residentes en el país, por las entidades integrantes del sistema financiero, será de 0.50%.
- Se incorpora la posibilidad de cancelar los Comprobantes Fiscales Digitales por Internet ("CFDI") a más tardar en el mes en que se deba presentar la declaración anual de ISR correspondiente al ejercicio fiscal en que se expidió el CFDI.

- Para 2025, se proyectan ingresos por derechos, aprovechamientos y productos y ésta estimación responde a las reformas propuestas a la LFD y la inclusión de derechos con destino específico, reintegros y recuperaciones de capital., como sigue:
  - Medio ambiente y recursos naturales: Actualizar las cuotas por el uso y aprovechamiento no extractivo de las Áreas Naturales Protegidas.
  - Minería: Propone incrementar los derechos especial y extraordinario sobre minería elevando las tasas del 7.5 al 8.5% y del 0.5 al 1%, respectivamente.
- Las disposiciones transitorias proponen otorgar un estímulo fiscal a los contribuyentes respecto de las multas impuestas por la comisión de las infracciones señaladas en las leyes fiscales, aduaneras, y de comercio exterior; las derivadas del incumplimiento de las leyes fiscales distintas de las de pago y las multas con agravantes, así como respecto de los recargos y gastos de ejecución relacionados con las contribuciones federales propias o retenidas o trasladadas, o con cuotas compensatorias cuya administración y recaudación corresponda al Servicio de Administración Tributaria o de la Agencia Nacional de Aduanas de México.
- Para los contribuyentes que tengan a su cargo contribuciones o cuotas compensatorias correspondientes al ejercicio fiscal 2023 o anteriores; se encuentren sujetos a facultades de comprobación; hayan sido autorizadas para el pago de créditos fiscales; o tengan a su cargo créditos firmes, podrán reducir el 100% de las multas, recargos y gastos de ejecución.
- Los estímulos serán aplicables siempre que los ingresos totales para efectos de ISR no hayan excedido de 35 millones de pesos, ni recibido alguna condonación, reducción, disminución, o beneficio en el monto del pago de créditos.

Al 30 de noviembre de 2024, el Legislativo Federal ha presentado diversas reformas destinadas a modificar las disposiciones fiscales aplicables para el ejercicio 2025. Entre ellas, plantea reducir los plazos relativos a la devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA), con la cual se busca acortar de 10 a 3 días el plazo para responder a los requerimientos que formule la autoridad fiscal. Esta Iniciativa aún se encuentra pendiente en la Comisión de Origen.

La Iniciativa por la que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (ISR), de la Ley del Impuesto al Valor Agregado (LIVA), la Ley Federal del Impuesto Especial Sobre Producción y Servicios (LIEPS), del Código Fiscal de la Federación (CFF) y de la Ley Federal del Procedimiento Contencioso Administrativo (LFPCA) propuesta por la presidenta de la Mesa Directiva de la Cámara de Diputados, se encuentra pendiente en la Comisión de Origen.

## **Código Fiscal de la Federación / Dictamen fiscal de estados financieros**

Se establece en el artículo 32-A, la obligación de dictaminar estados financieros, en los términos del artículo 52 del Código Fiscal de la Federación, por contador público inscrito, las personas morales que tributen en términos del Título II de la Ley del Impuesto sobre la Renta, que en el último ejercicio fiscal inmediato anterior declarado hayan consignado en sus declaraciones normales ingresos acumulables para efectos del impuesto sobre la renta iguales o superiores a un monto equivalente a \$ 1,940,178,129, así como aquéllas que al cierre del ejercicio fiscal inmediato anterior tengan acciones colocadas entre el gran público inversionista, en bolsa de valores.

### **Nota 21. NORMAS DE SOSTENIBILIDAD**

El 26 de junio de 2023, el Consejo Internacional de Normas de Sostenibilidad (ISSB por sus siglas en inglés) publicó sus dos primeras Normas Internacionales de Revelación de Sostenibilidad (IFRS SDS por sus siglas en inglés o las Normas ISSB), que entrarán en vigor para los periodos que inicien el o después del 1 de enero de 2024. Juntas marcan el comienzo de una nueva era en la que se requerirá a las entidades la revelación de información relacionada con la sostenibilidad.

#### ***FRS S1 Requerimientos generales para la información financiera a revelar relacionada con la sostenibilidad.***

La IFRS S1 proporciona los requerimientos básicos para las revelaciones sobre sostenibilidad, que deben utilizarse con la IFRS S2, así como con las futuras normas que publique el ISSB. La norma:

- Requiere la revelación de información material sobre los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad junto con los estados financieros, para satisfacer las necesidades de información de los inversionistas.
- Requiere revelaciones específicas de la industria y refiere como orientación a las normas por industria del SASB para identificar las revelaciones sobre riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad.
- Refiere a fuentes para ayudar a las entidades a identificar riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y otra información (aquello que no esté dentro del alcance de la IFRS S2).
- Requiere revelaciones que permitan a los inversionistas entender las conexiones entre los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad, las revelaciones financieras y los estados financieros relacionados con la sostenibilidad.
- Es independiente de las normas contables.

***IFRS S2 Información a revelar relacionada con el clima.***

Las dos normas están diseñadas para aplicarse conjuntamente. Sin embargo, la IFRS S2 se ha desarrollado para compilar los requerimientos específicos del clima, entre los que se incluyen:

- Revelaciones estratégicas que distinguen entre riesgos físicos (asociados a eventos o cambios a largo plazo en el comportamiento, por ejemplo, daños a activos en caso de inundaciones o incendios forestales) y transitorios (asociados a la transición a una economía con menos emisiones de carbono, por ejemplo, riesgos financieros por introducir una tecnología disruptiva).
- Revelación de sus planes para responder a los riesgos y oportunidades relacionados con el clima, incluyendo cómo se establecen los objetivos relacionados con el clima y cualquier objetivo que deba cumplir por ley o regulación.
- Las entidades deben realizar análisis de escenarios para explicar cómo pueden impactar en el futuro diversos acontecimientos relacionados con el clima.
- Las revelaciones sobre métricas y objetivos relacionados con el clima deben incluir:
  - Métricas multisectoriales que son relevantes para todas las entidades, por ejemplo, las emisiones de gases de efecto invernadero.
  - Métricas sectoriales relevantes para las entidades dentro de la industria en que opera la entidad.
  - Criterios específicos de la entidad considerados por el Consejo de Administración o la Gerencia al medir los avances hacia los objetivos fijados.

La Administración de la Compañía estima que no tendrán impacto significativo estas normas en los Estados Financieros.

**Nota 22. AUTORIZACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS**

Estas notas forman parte integrante de los estados financieros que se acompañan, los que fueron autorizados para su emisión el 16 de enero de 2025, por el Ing. Jesús Miguel Sandoval Armenta, en su carácter de Director General de la Compañía.

**INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V.  
Y  
SUBSIDIARIAS**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES  
Y  
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**



## ÍNDICE

1. Informe de auditoría emitido por un auditor independiente
- Estados financieros consolidados:
2. Estados de situación financiera
3. Estados de resultado consolidados
4. Estados de resultado consolidados integral
5. Estados de cambios en el capital contable
6. Estados de flujos de efectivo
7. Notas a los estados financieros



## INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

### Al Consejo de Administración y a los Accionistas de: INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**, que comprenden los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y los estados de resultado integral consolidados; de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo consolidados, correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, así como a las notas explicativas a los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera consolidada de **INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, así como sus resultados y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de 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 de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el *Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C.* (Código de Ética Profesional), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de los estados financieros en México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética Profesional. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.



### **Cuestiones clave de la auditoría**

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

### **Impuestos a la utilidad diferidos**

Algunas de las compañías que se incluyen en la consolidación de estados financieros, tuvieron pérdidas fiscales que al cierre del ejercicio 2024 no han sido amortizadas, por lo que se reconoció el efecto de las mismas en la determinación del impuesto diferidos reconocidos en el estado de situación financiera de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 12 (IAS 12).

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el riesgo de que no se esté considerando un periodo razonable de recuperación de dichas pérdidas, incluyen el análisis de las proyecciones hechas por la Dirección de la compañía para amortizarlas. El resultado de las pruebas de auditoría fue satisfactorio.

Las bases de registro de los impuestos diferidos y el detalle de cómo están integradas se muestran en las notas 3 k) y 17, respectivamente, de los estados financieros consolidados adjuntos.

### **Otra Información – Información de Sostenibilidad**

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información de sostenibilidad preparada por la Compañía, la cual se describe en la Nota 20 a los estados financieros y se presenta en un informe de sostenibilidad separado.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la información de sostenibilidad y no expresamos ninguna forma de conclusión.

Hemos leído la otra información y no hemos identificado incongruencias materiales con los estados financieros ni con nuestro conocimiento obtenido en la auditoría.



### **Responsabilidades de la Dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros**

La Dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con las NIIF y del control interno que la Dirección consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Dirección es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en su caso, las cuestiones relativas con la empresa en funcionamiento y utilizando la norma contable de empresa en funcionamiento excepto si la Dirección tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

El gobierno de la entidad es responsable de la supervisión del proceso de la información financiera de la Compañía.

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros 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 una desviación material cuando exista. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideraran materiales si, individualmente o de forma conjunta, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material derivado de un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.



- Obtenemos un entendimiento 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 la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de la correspondiente información revelada por la Dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Dirección, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía 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 Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes logrando una presentación razonable.

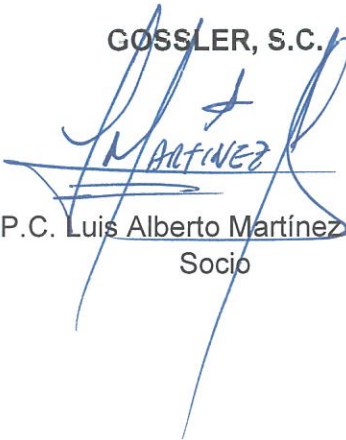
Comunicamos a los responsables del gobierno de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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



Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido más significativas en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro 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.

GOSSLER, S.C.



MARTÍNEZ

C.P.C. Luis Alberto Martínez Delgado  
Socio

Cd. Juárez, Chih.  
20 de enero de 2026.



**INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS**  
**POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**  
(En miles de pesos mexicanos)


	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>VENTAS NETAS</b>	<b>\$ 20,933,995</b>	<b>\$ 16,753,070</b>
<b>COSTO DE VENTAS</b>	<b>14,880,433</b>	<b>12,066,101</b>
Utilidad bruta	<u>6,053,562</u>	<u>4,687,969</u>
<b>GASTOS OPERACIÓN</b>	<b>2,752,856</b>	<b>2,301,094</b>
<b>OTROS GASTOS Y (PRODUCTOS) - Neto</b>	<b>(14,591)</b>	<b>(9,972)</b>
	<u>2,738,265</u>	<u>2,291,122</u>
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>182,844</b>	<b>81,920</b>
<b>PRODUCTOS FINANCIEROS</b>	<b>(38,800)</b>	<b>(90,277)</b>
	<u>144,044</u>	<u>(14,357)</u>
Utilidad antes de impuestos	<u>3,171,253</u>	<u>2,411,204</u>
<b>PARTICIPACIÓN EN ASOCIADAS</b>	<b>14,711</b>	<b>36,460</b>
<b>IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>	<b>(476,815)</b>	<b>(263,284)</b>
<b>IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO</b>	<b>(474,624)</b>	<b>(460,076)</b>
<b>IMPUESTOS A LA UTILIDAD</b>	<b>(951,439)</b>	<b>(723,360)</b>
	<u>(951,439)</u>	<u>(723,360)</u>
<b>UTILIDAD NETA E INTEGRAL DEL EJERCICIO</b>	<b>\$ 2,234,525</b>	<b>\$ 1,724,304</b>

Las notas adjuntas son parte de estos estados.



**INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUESIDIARIAS**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**  
 (En miles de pesos mexicanos)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>ACTIVO</b>				
<b>CIRCULANTE</b>				
Efectivo y otras disponibilidades	\$ 558,844	\$ 965,101		
Cuentas por cobrar:				
Documentos y cuentas por cobrar a clientes - neto	913,855	843,357		
Otras cuentas por cobrar	59,009	58,787		
Impuestos por recuperar	21,987	56,411		
	<u>994,851</u>	<u>958,555</u>		
Inventarios	24,802,712	20,287,138		
Pagos anticipados	45,861	56,679		
Total Activo Circulante	<u>26,402,268</u>	<u>22,267,473</u>		
<b>INVERSIONES EN ASOCIADAS</b>	1,471,077	1,348,987		
<b>INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO - Neto</b>	210,838	197,164		
<b>INTANGIBLES Y OTROS ACTIVOS DIFERIDOS - Neto</b>	51,685	40,408		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<u>\$ 28,135,868</u>	<u>\$ 23,854,032</u>		
Las notas adjuntas son parte de estos estados.				
<b>PASIVO</b>				
<b>A CORTO PLAZO</b>				
Emisión de deuda	\$ 500,000	\$ 267,692		
Préstamos bancarios - porción a corto plazo	195,000	498,000		
Documentos por pagar - porción a corto plazo	2,114,750	1,506,046		
Proveedores y otras cuentas por pagar	6,083,901	5,043,340		
Impuestos por pagar	256,641	122,808		
Total Pasivo A Corto Plazo	<u>9,150,292</u>	<u>7,437,886</u>		
<b>A LARGO PLAZO</b>				
Préstamos bancarios - porción a largo plazo	361,250	-		
Documentos por pagar	452,973	671,996		
Beneficios a los empleados	98,658	78,641		
Impuesto sobre la renta diferido	2,486,065	2,011,441		
<b>COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS</b>	-	-		
Total Pasivo	<u>12,549,238</u>	<u>10,199,964</u>		
<b>CAPITAL CONTABLE</b>				
Capital social	2,103,875	2,103,875		
Prima por colocación de acciones	89,527	89,527		
Reserva legal	487,020	487,020		
Resultado de ejercicios anteriores	13,671,683	9,249,342		
Utilidad neta e integral del ejercicio	2,234,525	1,724,304		
Total Capital Contable	<u>15,586,630</u>	<u>13,654,068</u>		
<b>TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>	<u>\$ 23,135,868</u>	<u>\$ 23,854,032</u>		

  
**ING. JESÚS MIGUEL SANDOVAL ARMÉNITA**  
 Director General



**INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**  
(En miles de pesos mexicanos)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>UTILIDAD NETA CONSOLIDADA</b>	\$ <u>2,234,525</u>	\$ <u>1,724,304</u>
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>		
Efecto de valuación de inversiones en asociadas	(1,047)	(27,483)
Efecto por conversión de operaciones extranjeras	<u>(128,486)</u>	<u>191,931</u>
<b>UTILIDAD NETA E INTEGRAL DEL EJERCICIO</b>	\$ <u><u>2,104,992</u></u>	\$ <u><u>1,888,752</u></u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados.



**INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE**  
**POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**  
(En miles de pesos mexicanos)

	<u>Total</u>	<u>Capital Social Controladora</u>	<u>Prima por Colocación De Acciones</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultado de Ejercicios Anteriores</u>	<u>Resultado Integral</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	\$ 11,900,841	\$ 2,102,445	83,968	487,020	7 802,274	1,425,134
Aplicación del resultado del ejercicio de 2023	-	-	-	-	1 425,134	(1,425,134)
Dividendos pagados	( 142,514)	-	-	-	(142,514)	-
Aportación de capital	1,430	1,430	-	-	-	-
Pago de prima por suscripción de acciones	5,559	-	5,559	-	-	-
Utilidad integral del ejercicio 2024	1,888,752	-	-	-	164,448	1,724,304
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	13,654,068	2,103,875	89,527	487,020	9,249,342	1,724,304
Aplicación del resultado del ejercicio de 2024	-	-	-	-	1,724,304	(1,724,304)
Aportación de capital social	-	-	-	-	-	-
Pago de prima por suscripción de acciones	-	-	-	-	-	-
Dividendos pagados	( 172,430)	-	-	-	(172,430)	-
Utilidad integral del ejercicio 2025	2,104,992	-	-	-	(129,533)	2,234,525
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2025</b>	<b>\$ 15,586,630</b>	<b>\$ 2,103,875</b>	<b>\$ 89,527</b>	<b>\$ 487,020</b>	<b>\$ 10,671,683</b>	<b>\$ 2,234,525</b>

Las notas adjuntas son parte de estos estados.



**INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024**  
(En miles de pesos mexicanos)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$ 3,171,253	\$ 2,411,204
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Depreciación y amortización	35,345	35,160
Provisiones y estimaciones	83,471	66,114
Participaciones en asociadas y negocios conjuntos	14,711	36,460
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Intereses a favor	(25,815)	(22,470)
Intereses a cargo	114,501	29,447
Suma	<u>3,393,466</u>	<u>2,555,915</u>
(Incremento) decremento en:		
Cuentas por cobrar	(77,891)	(109,206)
Otras cuentas por cobrar e impuestos	42,829	(68,763)
Inventarios	(4,515,574)	(3,609,235)
Incremento (decremento) en:		
Proveedores y otras cuentas por pagar	1,374,181	1,539,432
Impuestos y contribuciones por pagar	(340,791)	(260,761)
<b>FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE OPERACIÓN</b>	<u>(123,780)</u>	<u>47,382</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Inversiones en acciones y negocios conjuntos	(251,623)	(215,742)
Adquisición de activo fijo	(60,296)	(76,234)
Aportación de capital	-	1,430
Prima por suscripción de acciones	-	5,559
Intereses cobrados	25,815	22,470
<b>FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE INVERSIÓN</b>	<u>(286,104)</u>	<u>(262,517)</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Préstamos bancarios	58,250	98,000
Intereses pagados	(114,501)	(29,447)
Dividendos pagados	(172,430)	(142,514)
Valores bursátiles	232,308	267,692
<b>FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE FINANCIAMIENTO</b>	<u>3,627</u>	<u>193,731</u>
<b>DECREMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	(406,257)	(21,404)
<b>EFFECTIVO AL PRINCIPIO DEL EJERCICIO</b>	<u>965,101</u>	<u>986,505</u>
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL EJERCICIO</b>	<u>\$ 558,844</u>	<u>\$ 965,101</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados.



**INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024**  
(En miles de pesos mexicanos)

**Nota 1. ACTIVIDAD DE LA COMPAÑÍA**

**1.1 Información General**

Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. y sus subsidiarias se dedican a la adquisición y desarrollo de terrenos urbanos, así como al diseño, construcción, comercialización y financiamiento de casas-habitación terminadas y de toda clase de desarrollos inmobiliarios.

La mayor parte de sus ventas de viviendas son financiadas con créditos hipotecarios otorgados a los adquirentes por el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT), Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), y banca comercial, por esa razón la Compañía asiste y apoya a sus clientes en las gestiones y trámites necesarios para la obtención de sus créditos.

El domicilio de las oficinas corporativas es Calle Pedro Rosales de León No. 7548, Col. Jardines del Seminario, C.P. 32507, Cd. Juárez, Chihuahua, México.

**Nota 2. BASES DE PRESENTACION**

**2.1 Normas contables aplicadas**

La Compañía, prepara sus estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con sus interpretaciones, traducidas al español y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés) vigentes al 31 de diciembre de 2025.

Las normas internacionales de información financiera (NIIF) a las que nos referimos en el párrafo anterior, se integran por las propias NIIF, y por:

- Interpretaciones a las NIIF, emitidas por el comité de interpretaciones de NIIF (CINIIF).
- Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) emitidas por Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC, por sus siglas en inglés) que no han sido modificadas, substituidas o derogadas por nuevas NIIF.

### **2.1.1 Efectos de la inflación en estos estados**

De conformidad con lo dispuesto en la NIC 29 "*Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias*", el reconocimiento de la inflación es requerido únicamente cuando se opera en un entorno económico hiperinflacionario, definido cuando la inflación sobrepasa el 100% anual.

### **2.2. Nuevas normas, interpretaciones y modificaciones adoptadas por la Compañía**

La Compañía aplicó por primera vez algunas normas e interpretaciones que entran en vigencia para los ejercicios que incluyen a partir del 1 de enero de 2025 (salvo que se indique lo contrario). La Compañía no ha adoptado de manera anticipada ninguna otra norma, interpretación o modificación que se haya publicado pero que no está todavía vigente:

#### **2.2.1 Falta de convertibilidad – Modificaciones a la NIC 21**

Esta modificación permite a las entidades determinar si una moneda es intercambiable por otra moneda y qué tipo de cambio al contado utilizar cuando no lo sea.

Así mismo cuando una moneda no es intercambiable por otra en una fecha determinada (por ejemplo, por restricciones legales o falta de mercado), la entidad no puede simplemente utilizar el último tipo de cambio oficial disponible si este no refleja la realidad económica. La norma requiere ahora que la entidad estime un tipo de cambio de contado que refleje las condiciones en las que se realizaría una transacción de cambio de moneda en un mercado libre a la fecha de medición. El modelo debe integrar revelaciones que expliquen el método de estimación utilizado, los riesgos a los que está expuesta la entidad por la falta de divisas y el impacto potencial en sus obligaciones financieras denominadas en moneda extranjera.

Como resultado de la adopción de esta modificación, la Compañía no tuvo ningún impacto material en los montos reconocidos o revelaciones de periodos anteriores o del periodo actual, así como tampoco se espera que afecte significativamente las cifras de periodos futuros.

### **2.3 Bases de preparación**

La Compañía tiene definido por estatutos efectuar un corte de sus cuentas, preparar y difundir estados financieros de propósito general una vez al año. Para efectos legales en México, los estados financieros principales son los estados financieros separados o individuales, los cuales se expresan en pesos mexicanos, por ser la moneda de presentación o reporte para todos los efectos. La moneda funcional es el peso mexicano que corresponde a la moneda del entorno económico principal en el que opera la Compañía. La Compañía ha aplicado las políticas contables, los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos descritos en la nota 3.

### Nota 3 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a) **BASES DE CONSOLIDACIÓN** - De conformidad con la NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados", los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la propia Compañía y de las subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando esta Compañía:

- Posee o adquiere poder sobre la inversión.
- Está expuesto, o tiene los derechos a los rendimientos variables que deriven de su participación en otra entidad.
- Posee la capacidad de afectar los rendimientos por medio de su poder en la entidad en que tiene la inversión.

La Compañía evalúa periódicamente las inversiones que posee, analizando si existen hechos o circunstancias que indiquen que haya algún cambio en alguno de los elementos de control anteriores.

Subsidiaria	Participación
Ruba Comercial, S.A. de C.V.	100%
Grupo Ruba, S.A. de C.V.	100%
Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.	100%
Ruba Servicios, S.A. de C.V.	100%
Rubadminper, S.A. de C.V.	100%
DGA Desarrollos, S.A. de C.V.	100%
Grupo Logístico y Soluciones Integral del Norte, S.A. de C.V.	100%
Asesoría e Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.	100%
Servicios Proseem, S.A. de C.V.	100%
Ruba Investment, INC. (subsidiaria de Grupo Ruba, S.A. de C.V.)	100%

Los estados financieros de las subsidiarias están preparados a la misma fecha que la Compañía tenedora, siendo consistente en las políticas contables aplicadas. Los saldos, inversiones y transacciones entre las entidades han sido eliminados en los estados financieros consolidados.

- b) **OTRAS DISPONIBILIDADES** - Estas inversiones son instrumentos financieros a corto plazo, fácilmente convertibles en efectivo, por lo que se encuentran valuadas a su costo más los rendimientos devengados, lo que se asemeja a su valor de mercado.
- c) **CUENTAS POR COBRAR CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES** - La Compañía otorga créditos a plazos para el financiamiento parcial de ventas de terrenos y casas habitación. Las cuentas por cobrar generadas por estas operaciones se clasifican como activo circulante; en algunos casos los plazos pueden exceder de 12 meses.

Se registra una estimación para cuentas de cobro dudoso cuando es necesario, basada en estudios específicos de las cuentas por cobrar.

- d) **INVENTARIOS** - Se registran a costos identificados de adquisición. Los inventarios se clasifican como activo circulante; en algunos casos el plazo de realización puede excederse en 12 meses.

Por lo que respecta a los inventarios de terrenos, la Compañía registra como parte de los mismos los intereses y fluctuación cambiaria que generan los pasivos por compra de tierra.

- e) **INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO** - Este rubro se encuentra valuado a su costo de adquisición. La Compañía consideró reconocer para sus Inmuebles el valor razonable basado en avalúos llevados a cabo por peritos independientes. El resto de los activos quedó reconocido a su costo de adquisición.
- f) **DEPRECIACIÓN** - La depreciación se aplicó en función de la vida útil de los activos, sobre la base del valor actualizado al cierre del ejercicio. La estimación de las vidas útiles que sirvieron de base para este cálculo fue hecha por la administración de la Compañía. Las tasas aplicadas fueron las siguientes:

Edificio	1.66%
Equipo de transporte	11.11%
Muebles y enseres	6.66%
Equipo de comunicación	20%
Equipo de computo	25%
Equipo telefónico	20%
Mobiliario casas muestras	33%

- g) **OTROS ACTIVOS INTANGIBLES** - Se amortizan con base en el método de línea recta utilizando la tasa del 10% anual. En cuanto al crédito mercantil está registrado por la adquisición de las acciones de subsidiarias a precios superiores al de su valor en libros de la sociedad emisora, y no se amortiza ya que su valor está sujeto a reglas de deterioro.
- h) **VALOR DE LOS ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN Y SU DISPOSICIÓN** - La NIC-36 "*Deterioro del Valor de los Activos*", establece que los estados financieros deben reconocer las pérdidas por deterioro en el valor de los activos de larga duración. Las pérdidas por deterioro se presentan cuando existe un exceso del valor neto en libros sobre el valor de recuperación de los activos.

El valor de recuperación representa los ingresos potenciales que se espera razonablemente obtener de la utilización o realización de los activos.

Los estados financieros que se acompañan, no reconocen ningún efecto de pérdidas por deterioro, toda vez que la administración determinó que no existen indicios de posibles deterioros de los activos de larga duración, además de que se estima que su valor en libros no excede valor de recuperación (precio neto de venta o valor de uso).

- i) **BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS** - De conformidad con la Ley Federal del Trabajo, los trabajadores tienen derecho, en el caso de despido o renuncia, a ciertos pagos basados en sus años de servicios. Se tiene registrada una provisión para cubrir probables indemnizaciones y primas de antigüedad determinadas mediante cálculo actuarial, de conformidad con la norma de información financiera NIC 19 "*Beneficios a empleados*".
- j) **TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA** - Las operaciones en divisas extranjeras se registran al tipo de cambio vigente en la fecha de cada transacción, y los activos y pasivos en dichas monedas se ajustan al tipo de cambio en vigor al fin de cada mes y al cierre del ejercicio, afectando los resultados como parte del rubro de fluctuaciones cambiarias, excepto tratándose de las fluctuaciones provenientes de la adquisición de terrenos, en cuyo caso la utilidad o pérdida cambiaria se lleva al costo de los mismos, como se explica en la nota 6.
- k) **IMPUESTOS DIFERIDOS** - Éstos se calculan de acuerdo con la NIC 12 "*Impuesto a las ganancias*", utilizando la tasa de impuesto sobre la renta (ISR), que se aplica a las diferencias temporales de las bases fiscales y los valores contables, de acuerdo a la fecha cuando el activo se realice o el pasivo se liquide, con base en las leyes fiscales vigentes a la fecha del estado de situación financiera.

En la nota 17 se informa sobre el efecto que se llevó a resultados; su efecto acumulado se muestra en la misma nota.

- l) **COMPROMISOS** - Se revelan en estas notas cuando su naturaleza lo hace necesario, en los términos de la norma NIC 37 "*Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes*".
- m) **PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES (PTU)** - La PTU causada se determina de conformidad con las disposiciones fiscales vigentes.
- n) **CONTINGENCIAS** - En forma similar a los compromisos mencionados en el inciso anterior, se revelan las contingencias conforme a lo prescrito por las normas NIC 37, y NIC 39, "*Instrumentos Financieros*": reconocimiento y medición, cuando se observa la probabilidad de que se materialicen.
- o) **INFORMACIÓN POR SEGMENTOS** - La Compañía considero no incluir este tipo de información en sus notas a los estados financieros, debido a que sus ingresos por conceptos distintos a las ventas de casa habitación no son significativos.
- p) **RECONOCIMIENTO DE LOS INGRESOS** - Ingresos por ventas de casas-habitación. Los ingresos de la Compañía por enajenación de viviendas se registran una vez que se ha firmado la escritura pública de la vivienda, cualquiera que sea la fuente de financiamiento de la operación y de cualquier segmento.

Otros ingresos – los ingresos por arrendamiento y otros ingresos se reconocen conforme se devengan

#### **Nota 4. NORMAS EMITIDAS POR EL IASB QUE AÚN NO INICIAN SU VIGENCIA**

A continuación, se describen las normas e interpretaciones nuevas y modificadas que ya fueron emitidas, pero que aún no entran en vigor a la fecha de publicación de los estados financieros de la Compañía. La Compañía tiene la intención de adoptar estas normas e interpretaciones nuevas y modificadas, si corresponde, cuando éstas entren en vigor:

##### **4.1 Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF)**

###### **4.1.1 Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros – Modificaciones a la NIIF 9 y la NIIF 7 (vigentes para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026).**

El 30 de mayo de 2024, el IASB emitió modificaciones específicas a la NIIF 9 y la NIIF 7 para responder a las preguntas recientes que surgieron en la práctica, y para incluir nuevos requisitos no solo para las Instituciones financieras sino también para las entidades corporativas. Estas modificaciones:

- Aclaran la fecha de reconocimiento y baja de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo;
- Aclaran y agregan mayor orientación para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio de pagos únicamente de capital e intereses (SPPI por sus siglas en inglés);
- Agregan nuevas revelaciones para ciertos instrumentos con términos contractuales que pueden cambiar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos financieros con características vinculadas al logro de objetivos ambientales, sociales y de gobernanza); y
- Actualizan las revelaciones para los instrumentos de capital designados a valor razonable a través de otro resultado integral (FVOCI por sus siglas en inglés).

La Compañía no espera que estas modificaciones tengan un impacto material en sus operaciones o estados financieros.

###### **4.1.2 Modificaciones a la NIIF 9 y la NIIF 7 por contratos referidos a la electricidad dependiente de la naturaleza (vigentes para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026).**

El 18 de diciembre de 2024, el IASB emitió modificaciones específicas a la NIIF 9 y la NIIF 7 para contratos referidos a la electricidad dependiente de la naturaleza, donde se aclara la excepción de uso propio en este tipo de contratos, se define criterios para la consideración de consumo propio, permite aplicar cobertura contable sobre volúmenes variables si se cumplen los criterios aplicables y exige mayor transparencia en la información a revelar.

La Compañía no espera que estas modificaciones tengan un impacto material en sus operaciones o estados financieros.

#### **4.1.3 NIIF 19 Subsidiarias sin responsabilidad pública – Revelaciones (vigentes para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027).**

En mayo de 2024, el IASB emitió la NIIF 19, la cual permite a las entidades elegibles optar por aplicar los requisitos reducidos de información a revelar sin dejar de aplicar los requisitos de reconocimiento, medición y presentación de otras normas de contabilidad NIIF. Para ser elegible, al cierre del periodo de reporte, la entidad:

- (i) debe ser una subsidiaria según la definición de la NIIF 10,
- (ii) no puede tener responsabilidad pública y
- (iii) debe tener una entidad controladora (de último nivel de consolidación o intermedia) que elabore estados financieros consolidados, que estén disponibles para uso público y cumplan con las normas de contabilidad NIIF.

La Compañía no espera que estas modificaciones tengan un impacto material en sus operaciones o estados financieros.

#### **4.1.4 NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros (vigentes para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027).**

En abril de 2024, el IASB emitió la NIIF 18, que sustituye a la NIC 1 Presentación de estados financieros. La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para la presentación de información dentro del estado de resultados, incluidos totales y subtotales específicos. Además, las entidades deben clasificar todos los ingresos y gastos dentro del estado de resultados en una de las cinco categorías: actividades de operación, actividades de inversión, actividades de financiamiento, impuesto a las ganancias y operaciones discontinuadas, de las cuales las primeras tres categorías son nuevas.

También requiere que las entidades revelen las medidas de rendimiento recién definidas por la administración, los subtotales de ingresos y gastos e incluye nuevos requisitos para agregar y desagregar información financiera con base en las “funciones” identificadas que surgen de los estados financieros primarios y las notas.

La Compañía aplicará la nueva norma a partir de su fecha de entrada en vigor obligatoria (1 de enero de 2027). Se requiere la aplicación retrospectiva, por lo que la información comparativa para el ejercicio que finaliza el 31 de diciembre de 2026 se reformulará de conformidad con la NIIF 18.

Actualmente, la Compañía está trabajando para identificar todos los efectos que tendrán las modificaciones en los estados financieros primarios y en las notas a los estados financieros, derivado de la entrada en vigor de la NIIF 18.

**Nota 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Este rubro se integra como sigue:

	Dic. 2025	Dic. 2024
Inversiones temporales	\$ 402,167	\$ 853,156
Saldos en cuentas disponibles a la vista	156,677	111,945
	<u>\$ 558,844</u>	<u>\$ 965,101</u>

**Nota 6. POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA**

Al cierre de cada ejercicio se tienen cuentas denominadas en dólares estadounidenses, valuados a los tipos de cambio de \$ 17.9528 y 20.5103 para 2025 y 2024 respectivamente por US dólar, como sigue (valores nominales):

	Dic. 2025	Dic. 2024
Activo a corto y largo plazo	US\$ 10,991	US\$ 11,392
Pasivo a corto y largo plazo	( 5,135)	( 7,702)
Posición neta activa (pasiva)	US\$ 5,856	US\$ 3,690
Equivalente en pesos mexicanos	\$ 105,132	\$ 75,683

A la fecha del dictamen de nuestros auditores, la posición en moneda extranjera no auditada es similar al cierre del ejercicio de 2025, y el tipo de cambio es de \$ 17.5990 por US 1.

**Nota 7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES - NETO**

Este rubro se integra de la siguiente forma:

	Dic. 2025	Dic. 2024
INFONAVIT	\$ 626,622	\$ 605,580
Financiamiento directo a clientes	209,915	189,122
Instituciones de crédito	55,493	49,704
Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado	107,146	76,879
	<u>999,176</u>	<u>921,285</u>
Estimación para cuentas incobrables	( 85,321)	( 77,928)
	<u>\$ 913,855</u>	<u>\$ 843,357</u>

**Nota 8. IMPUESTOS POR RECUPERAR**

Este rubro se integra como sigue:

	<u>Dic.</u> <u>2 0 2 5</u>	<u>Dic.</u> <u>2 0 2 4</u>
Impuesto sobre la renta	\$ 21,863	\$ 56,126
Impuesto al valor agregado	124	285
	<u>\$ 21,987</u>	<u>\$ 56,411</u>

**Nota 9. INVENTARIOS**

Este rubro se integra como sigue:

	<u>Dic.</u> <u>2 0 2 5</u>	<u>Dic.</u> <u>2 0 2 4</u>
Reserva territorial	\$ 9,668,066	\$ 8,059,253
Terrenos	3,820,541	3,375,508
Obras en proceso	11,029,584	8,586,248
Anticipos a proveedores	284,521	266,129
	<u>\$ 24,802,712</u>	<u>\$ 20,287,138</u>

**Nota 10. INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO – NETO**

Se integra de la manera siguiente:

	<u>Dic.</u> <u>2 0 2 5</u>	<u>Dic.</u> <u>2 0 2 4</u>
Terrenos	\$ 38,411	\$ 37,437
Edificios	60,539	57,901
Equipo de transporte	28,523	26,745
Muebles y enseres	144,319	126,567
Equipo de comunicación	23,085	22,240
Equipo de cómputo	100,909	85,215
Equipo telefónico	15,779	15,382
Otros activos	57,340	51,478
	<u>430,494</u>	<u>385,528</u>
Menos depreciación acumulada	( 258,067)	( 225,801)
	<u>172,427</u>	<u>159,727</u>
	<u>\$ 210,838</u>	<u>\$ 197,164</u>

Los inmuebles están valuados a su valor razonable mediante avalúos practicados a la fecha de transición de las NIIF y los demás activos se encuentran valuados a su costo de adquisición.

**Nota 11. INTANGIBLES Y OTROS ACTIVOS DIFERIDOS - NETO**

Este rubro se integra de la siguiente forma:

	Dic. 2025	Dic. 2024
Depósitos en garantía	\$ 35,207	\$ 28,877
Cargos diferidos – neto	12,832	7,885
Crédito mercantil	3,646	3,646
	<u>\$ 51,685</u>	<u>\$ 40,408</u>

**Nota 12. PRÉSTAMOS BANCARIOS**

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, se integran como sigue:

	Dic. 2025	Dic. 2024
Bancrea	-	\$ 50,000
BBVA	-	148,000
Sabadell	\$ 300,000	-
Corporación Interamericana de Inversiones (BID)	-	300,000
Banregio	243,250	-
Santander	13,000	-
Total	<u>\$ 556,250</u>	<u>\$ 498,000</u>
Menos porción a largo plazo	<u>361,250</u>	<u>-</u>
Porción a corto plazo	<u>\$ 195,000</u>	<u>\$ 498,000</u>

**Nota 13. DOCUMENTOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre 2025 y 31 de diciembre de 2024, se integran como sigue:

	Dic. 2025	Dic. 2024
Pagarés suscritos a favor de diversas personas por la compra de terrenos con reserva de dominio, a diferentes vencimientos, denominados en moneda nacional	<u>\$ 2,567,723</u>	<u>\$ 2,178,042</u>
Menos porción a largo plazo	<u>452,973</u>	<u>671,996</u>
Porción a corto plazo	<u>\$ 2,114,750</u>	<u>\$ 1,506,046</u>

**Nota 14. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS**

Para determinar la provisión para primas de antigüedad e indemnizaciones legales a los trabajadores, se atendió a las disposiciones de la NIC 19, "Beneficios a los Empleados".

El siguiente cuadro resume los datos y cifras de mayor relevancia a valores nominales, tomados del estudio actuarial elaborado por Vitalis expertos en pensiones S.A de C.V., peritos independientes, quienes efectuaron el cálculo conforme al método de crédito unitario proyectado.

	Prima de antigüedad	2 0 2 5 Indemniza- ciones	T o t a l
Obligaciones por beneficios definidos	\$ (51,935)	\$ (46,723)	\$ (98,658)
(Pasivo)/activo neto proyectado	<u>\$ (51,935)</u>	<u>\$ (46,723)</u>	<u>\$ (98,658)</u>
Tasas de descuento	9.30%	9.30%	
Tasas de incremento de sueldo	7.00%	7.00%	

La Integración del pasivo laboral al 31 de diciembre de 2024 es como sigue.

	Dic. 2 0 2 4
Prima de antigüedad	\$ ( 41,878 )
Indemnizaciones para retiro	( 36,763 )
Total pasivo	<u>\$ ( 78,641 )</u>

## Nota 15. CERTIFICADOS BURSÁTILES

### i) Emisión RUBA 00725

Al 31 de diciembre de 2025, RUBA tiene vigente en el mercado una emisión de deuda de corto plazo. "RUBA00725", colocada el 25 de septiembre de 2025 por \$500 millones de pesos a un plazo de 140 días. Esta emisión devenga pagos de intereses cada 28 días y amortizan su capital al vencimiento. Los fondos obtenidos están destinados a capital de trabajo y no cuentan con una garantía específica. Los intermediarios colocadores fueron Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver y Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte. El representante común de los tenedores es Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

El programa de deuda vigente fue autorizado el 31 de marzo de 2022 por \$2,000 millones de pesos para emisiones de largo plazo y actualizado el 15 de diciembre de 2023 para un tramo de \$500 millones de pesos para emisiones de corto plazo, considerados en los \$2,000 millones del programa, con una vigencia de 5 años contados a partir de su autorización por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Durante el tiempo que exista saldo insoluto la emisora tiene las obligaciones especificadas en los documentos de carácter público que se pueden consultar en las páginas de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores, [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

## **Nota 16. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS**

### **a) FIDEICOMISOS DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA**

La Compañía y sus subsidiarias cuentan con varias alianzas estratégicas, las cuales funcionan como un mecanismo de coinversión para el desarrollo de proyectos habitacionales, para tal propósito se han constituido varios Fideicomisos de Administración con derechos de reversión, en los cuales los dueños de los predios pueden aportar la tierra en breña o urbanizada y Ruba se encarga de gestionar permisos y licencias, aporta la inversión complementaria para terminar el desarrollo y la comercialización. Ambas partes recuperan su inversión y su utilidad por medio de una participación sobre los ingresos del proyecto. Las obligaciones de hacer y no hacer son las propias para este tipo de transacciones.

### **b) AVALES OTORGADOS**

La Compañía ha otorgado avales a sus subsidiarias y éstas a su vez son aval de la controladora en diversos créditos bancarios.

### **c) CONTINGENCIAS FISCALES**

La subsidiaria Ruba Desarrollos, S.A. de C.V. enfrenta una contingencia fiscal derivada del oficio número 199-03-04-00-00-2024-171, emitido el 5 de julio de 2024, mediante el cual la autoridad fiscal determinó un crédito fiscal por impuesto sobre la renta, multas y recargos del ejercicio 2017, por un monto de \$26,335, al negar efectos de deducción a la revaluación de inventarios y costo de lo vendido.

Inconforme con esta resolución, la subsidiaria promovió una demanda de nulidad ante el Tribunal Federal de Justicia Administrativa, la cual fue admitida a trámite. Durante el proceso, se ofreció prueba pericial contable, cuya admisión fue ratificada por la Sala Regional. Tras la audiencia oral de fijación de litis el 30 de enero de 2025, se espera la determinación sobre la posible intervención de un perito tercero o el paso directo a alegatos y sentencia.

Dado que el proceso sigue en curso, la Administración de la Compañía registrará en su momento cualquier provisión necesaria conforme a las normas de información financiera aplicables.

## **Nota 17. IMPUESTOS DIFERIDOS**

El efecto del impuesto sobre la renta (ISR) diferido, calculado en los términos señalados en la nota 3, inciso k) proviene de las diferencias entre los valores contables y fiscales de las siguientes cuentas:

	Dic. <u>2025</u>	Dic. <u>2024</u>
Inventarios	\$ 8,880,068	\$ 7,234,229
Estimación de cuentas de cobro dudoso	( 77,893)	( 70,057)
Pagos anticipados	33,089	23,395
Inmuebles, maquinaria y equipo neto	7,246	569
Provisiones de pasivo	( 357,791)	( 322,602)
Depósitos de clientes	( 36,757)	( 17,856)
Pérdidas fiscales por amortizar	( 161,079)	( 142,875)
Partidas temporales (netas)	\$ 8,286,883	\$ 6,704,803
I.S.R. al 30%	\$ 2,486,065	\$ 2,011,441
Aumento de impuestos diferidos ejercicios 2025 y 2024	\$ 474,624	\$ 460,076

**Nota 18. CAPITAL SOCIAL, RESERVA LEGAL, UTILIDAD INTEGRAL E INTERÉS MINORITARIO**

- a) El capital social de la Compañía está representado por 20'710,585 acciones con valor nominal de cien pesos cada una. En los estados de situación financiera el capital social se presenta actualizado mediante factores de inflación, hasta el 31 de diciembre de 1998.

Todas las acciones están íntegramente suscritas y pagadas.

	Dic. <u>2025</u>	Dic. <u>2024</u>
Número de acciones	\$ 20,710,585	\$ 20,710,585
Valor nominal de las acciones (pesos mexicanos)	<u>100</u>	<u>100</u>
Importe del capital social que representan	\$ 2,071,058	\$ 2,071,058

- b) En asamblea ordinaria de accionistas en abril 2025 se decretó un dividendo por un importe de \$172,430.
- c) De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles la reserva legal se incrementa separando de la utilidad neta de cada ejercicio, por lo menos el 5% hasta que importe la quinta parte del capital social actualizado. La reserva legal no puede distribuirse como dividendos, pero puede usarse para absorber pérdidas de capital o puede capitalizarse; asimismo, la reserva legal deberá ser reconstituida cuando disminuya por cualquier causa.
- d) El importe de la utilidad integral que se presenta en el estado de cambios en el capital contable, es el resultado de la actuación total de la Compañía durante el periodo, en 2025 se registró la cantidad de \$ (128,486) por concepto de conversión del año de los estados financieros de subsidiaria localizada en Estados Unidos de Norteamérica y \$ (1,047) por efectos de valuación de asociadas, efecto neto de \$ (129,533).

## Nota 19. ENTORNO FISCAL EN MEXICO

### a) IMPUESTO A LA UTILIDAD CAUSADO

En 2025 y 2024 algunas subsidiarias causaron este impuesto a tasa del 30% sobre su resultado fiscal.

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía y sus subsidiarias cuentan con pérdidas fiscales susceptibles de deducir de las utilidades fiscales futuras, para efectos del impuesto sobre la renta, por un importe de \$ 161,079

### b) ENTORNO FISCAL EN MÉXICO – EJERCICIO 2026

Durante el ejercicio fiscal de 2026 entraron en vigor diversas disposiciones en materia tributaria, derivadas principalmente de la Ley de Ingresos de la Federación, así como de reformas al Código Fiscal de la Federación, a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, a la Ley del Impuesto al Valor Agregado, a la Ley del Impuesto Especial sobre Producción y Servicios y a la Ley Aduanera. Dichas disposiciones forman parte del Paquete Económico aprobado para dicho ejercicio y establecen el marco fiscal aplicable a los contribuyentes en México.

Entre los cambios incorporados se encuentran ajustes en tasas de recargos por mora, modificaciones a la tasa de retención aplicable a intereses pagados por el sistema financiero, así como la incorporación de nuevas obligaciones de retención y entero de impuestos para determinados intermediarios financieros, plataformas digitales y entidades de tecnología financiera. Asimismo, se introducen disposiciones orientadas a fortalecer los mecanismos de control y fiscalización, incluyendo procedimientos específicos para la revisión de comprobantes fiscales digitales y la ampliación de facultades de la autoridad fiscal en materia de certificación, restricción y cancelación de certificados de sello digital.

La Ley de Ingresos de la Federación para 2026 contempla también diversos estímulos y facilidades fiscales, entre los que se incluyen programas de regularización fiscal, esquemas de retorno de capitales del extranjero y estímulos relacionados con inversiones productivas, capacitación laboral y proyectos de desarrollo regional, los cuales están sujetos al cumplimiento de los requisitos establecidos en las disposiciones aplicables y, en su caso, a la emisión de reglas de carácter general por parte de la autoridad fiscal.

Adicionalmente, se aprobaron modificaciones a la Ley del Impuesto Especial sobre Producción y Servicios, que incluyen incrementos en las tasas y cuotas aplicables a ciertos productos y servicios, tales como tabacos y productos con nicotina, bebidas saborizadas con azúcares o edulcorantes, juegos con apuestas y sorteos, así como la incorporación de nuevos supuestos gravados, incluyendo determinados videojuegos con contenido violento.

El entorno fiscal para 2026 se caracteriza por un mayor uso de herramientas tecnológicas en los procesos de fiscalización, un fortalecimiento de los mecanismos de intercambio de información fiscal a nivel internacional y un énfasis en la verificación de la sustancia económica de las operaciones. Con el objetivo de fortalecer el control, trazabilidad y fiscalización de las operaciones de comercio exterior, así como delimitar con mayor precisión las responsabilidades de los actores involucrados.

En este contexto, las disposiciones fiscales vigentes requieren que las entidades mantengan consistencia entre su información fiscal, financiera y operativa, así como documentación suficiente que respalde las operaciones realizadas, conforme a la legislación aplicable.

#### Dictamen fiscal de estados financieros

Se establece en el artículo 32-A, la obligación de dictaminar estados financieros, en los términos del artículo 52 del Código Fiscal de la Federación, por contador público inscrito, las personas morales que tributen en términos del Título II de la Ley del Impuesto sobre la Renta, que en el último ejercicio fiscal inmediato anterior declarado hayan consignado en sus declaraciones normales ingresos acumulables para efectos del impuesto sobre la renta iguales o superiores a un monto equivalente a \$2'013,710,870 (monto actualizado correspondiente al ejercicio 2025), así como aquéllas que al cierre del ejercicio fiscal inmediato anterior tengan acciones colocadas entre el gran público inversionista, en bolsa de valores.

#### **Nota 20. INFORMACIÓN DE SOSTENIBILIDAD**

La Compañía, en su carácter de entidad con valores de deuda inscritos en el Registro Nacional de Valores, ha preparado información de sostenibilidad de conformidad con las Normas de Información de Sostenibilidad (NIS) emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera (CINIF), la cual se presenta en un informe de sostenibilidad separado y es puesta a disposición del público inversionista a través de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

#### **Nota 21. AUTORIZACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS**

Estas notas forman parte integrante de los estados financieros que se acompañan, los que fueron autorizados para su emisión el 20 de enero de 2026, por el Ing. Jesús Miguel Sandoval Armenta, en su carácter de Director General de la Compañía.

