

Clave de Cotización: RUBA

Año: 2023

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 SA de CV

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

Clave de Cotización: RUBA

Año: 2023

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:

2023

Características de los títulos de deuda [Sinopsis]

Serie [Eje]	Ruba 00124
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]	
Serie de deuda	Ruba 00124
Fecha de emisión	2024-02-15
Fecha de vencimiento	2024-09-05
Plazo de la emisión	0.2333333333333333
Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo	A partir de su fecha de emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles de Corto Plazo devengarán un interés ordinario bruto anual sobre su Valor Nominal a una tasa de interés bruto anual que el Representante Común calculará con 2 (dos)

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Serie [Eje]	Ruba 00124
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]	<p>Días Hábiles de anticipación al inicio de cada Periodo de Intereses (la "Fecha de Determinación"), conforme a lo señalado a continuación, la cual regirá durante el Periodo de Intereses correspondiente, en el entendido que la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al primer Periodo de Intereses será aquella que se menciona más adelante. La tasa de interés bruto anual (la "Tasa de Interés Bruto Anual") se calculará mediante la adición de 0.40 (Cero punto cuarenta) puntos porcentuales, a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de hasta 29 (veintinueve) días (o la que la sustituya) que dé a conocer el Banco de México por el medio masivo de comunicación que éste determine en la Fecha de Determinación C'TIIE" o "Tasa de Interés de Referencia") y en caso de que no se publicara la TIIE a plazo de hasta 29 (veintinueve) días se utilizará la TIIE al plazo más cercano, dada a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, incluso internet, autorizado al efecto precisamente por Banco de México, en la Fecha de Determinación que corresponda o, en su defecto, dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles anteriores a la misma, caso en el cual deberá tomarse como base la tasa comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual. En caso de que la TIIE correspondiente al plazo señalado dejare de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual, aquella que dé a conocer el Banco de México como la tasa sustituta de la TIIE (la "Tasa Sustituta")</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 aproximadamente 28 (veintiocho) días (cada uno, un "Periodo de Intereses") conforme lo señalado en el siguiente calendario. Cupón 1 (inicio periodo intereses 15 de febrero de 2024 - fecha de pago de intereses 14 de marzo de 2024), Cupón 2 (inicio periodo intereses 14 de marzo de 2024 - fecha de pago de intereses 11 de abril de 2024) y Cupón 3 (inicio periodo intereses 11 de abril de 2024 - fecha de pago de intereses 9 de mayo de 2024) 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</p>

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Serie [Eje]	Ruba 00124
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]	
	<p>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 subordinación
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 9 de mayo de 2024 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 son quirografarios por lo que no cuentan con garantía específica.
Fiduciario, en su caso	No aplica
Calificación de valores [Sinopsis]	
Otro [Miembro]	
Calificación	
Significado de la calificación	

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Serie [Eje]	Ruba 00124
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]	
Nombre	
HR Ratings de México, S.A. de C.V. [Miembro]	
Calificación	
Significado de la calificación	
Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. [Miembro]	
Calificación	
Significado de la calificación	
Moodys de México S.A. de C.V. [Miembro]	
Calificación	
Significado de la calificación	
DBRS Ratings México,S.A. de C.V. [Miembro]	
Calificación	
Significado de la calificación	
Standard and Poors, S.A. de C.V. [Miembro]	
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.
A.M. Best América Latina, S.A. de C.V. [Miembro]	
Calificación	
Significado de la calificación	
Fitch México S.A. de C.V. [Miembro]	
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.
Depositario	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 de Corto Plazo 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 de Corto Plazo deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles de Corto Plazo, 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 RUBA00124 donde los tenedores podrán dar por anticipado el vencimiento del mismo 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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 RUBA00124 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 RUBA00124 es quirografario 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”.

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:.....	34
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:.....	34
Destino de los fondos, en su caso:.....	35
Documentos de carácter público:.....	35
[417000-N] La emisora.....	36
Historia y desarrollo de la emisora:.....	36
Descripción del negocio:.....	37
Actividad Principal:.....	38
Canales de distribución:.....	39
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	46
Principales clientes:.....	47
Legislación aplicable y situación tributaria:.....	47
Recursos humanos:.....	48
Desempeño ambiental:.....	51
Información de mercado:.....	54
Estructura corporativa:.....	58
Descripción de los principales activos:.....	59
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:.....	60

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Acciones representativas del capital social:	61
Dividendos:	61
[424000-N] Información financiera	63
Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación:	67
Informe de créditos relevantes:	69
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora:	70
Resultados de la operación:	71
Situación financiera, liquidez y recursos de capital:	72
Control Interno:	72
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:	75
[427000-N] Administración	77
Auditores externos de la administración:	77
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	77
Administradores y accionistas:	78
Estatutos sociales y otros convenios:	94
[431000-N] Personas responsables	98
[432000-N] Anexos	101

[413000-N] Información general

Glosario de términos y definiciones:

Término	Definición
“Afiliada”	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.
“Comités de Adquisiciones”	Significa el comité de la Compañía encargado de asignar contratos de

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	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
“Indeval”	Significa, el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

 Cantidades monetarias expresadas en Unidades

“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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

“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”	Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.
“SHF”	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 amortizaciones. No debe ser considerado como un indicador de desempeño financiero u operativo de la Compañía, como alternativa de utilidad neta o

 Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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,

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 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 43 años de experiencia, periodo en el cual ha escriturado más de 245 mil viviendas y donde actualmente es considerada una de las 2 desarrolladoras 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 12 estados del país: Baja California, Sonora, Chihuahua, Coahuila, Nuevo León, Jalisco, Veracruz, Querétaro, Guanajuato, Puebla, Estado de México y Quintana Roo.

Por sus finanzas sanas, adecuado desempeño operativo y financiero, aunado a una política financiera prudente y a una consistente reducción del nivel de endeudamiento, 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 marzo y mayo de 2023, Fitch Ratings y S&P Global Ratings ratificaron su calificación de largo plazo de AA (-) con perspectiva estable, respectivamente y, en octubre de 2023, para emisiones de corto plazo, F1+ y A1+, respectivamente.

Así mismo, es importante mencionar la impecable trayectoria de 19 años en el mercado de deuda bursátil. Desde 2004 a la fecha, la Compañía ha emitido cinco bonos de largo plazo por un total de \$1,900 millones, lo cual la ubica como una de las desarrolladoras de vivienda que más bonos ha colocado en el mercado bursátil mexicano. Incursionando en el mercado de corto plazo, emitió un bono a un plazo de 84 días en febrero de 2024 por 716,765 certificados bursátiles de corto plazo por la cantidad de \$71.6 millones a un plazo de 84 días.

Actualmente la emisora cuenta con Programa de Certificados Bursátiles por \$2,000 autorizado en marzo de 2022 y el cual fue actualizado en diciembre 2023 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 a un plazo de 5 años.

En la parte laboral, cabe destacar que desde hace 19 años consecutivos Ruba ha participado en la encuesta de clima laboral organizada por la certificadora Great Place to Work (GPTW), en donde en 2023 obtuvo el 11vo lugar en la categoría de 500 a 5,000 colaboradores. También este año fue reconocida con el lugar 12 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 basada en la 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 26 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 2023 las hipotecas otorgadas decrecieron 3.2%, de acuerdo a información publicada por SNIIV, principalmente por la alta inflación y mayores tasas de interés, la Compañía considera que la solidez institucional, el bono demográfico, el crecimiento del empleo y la masa salarial y la relocalización de las cadenas productivas en México representan los principales catalizadores para un crecimiento sostenido de la industria de la vivienda en el largo plazo.

	Número de créditos			Monto de créditos*		
	dic-23	dic-22	Var % anual	dic-23	dic-22	Var % anual
Infonavit	298,562	276,305	8.1%	193,653	153,262	26.4%
Fovissste	36,629	48,633	-24.7%	30,534	36,370	-16.0%
Bancos	93,688	123,749	-24.3%	208,742	248,482	-16.0%
Otros	11,875	54,022	-78.0%	2,461	11,477	-78.6%
	440,754	502,709	-12.3%	435,391	449,591	-3.2%

* Cifras en millones a pesos corrientes

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 2023 pasaron a representar el 77% de los ingresos con el 54% 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 VIS registró crecimientos de 3.6% en unidades y 18% en ingresos en 2022, sin embargo, en 2023 tuvo un decrecimiento de 8.6% en unidades e incremento de 7.9% en ingresos en 2023, debido principalmente a que la toda producción proyectada en este segmento no alcanzó a escriturarse en el año.

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 2023 el ticket promedio por hipoteca de INFONAVIT fue de \$649 mil y de FOVISSSTE \$834 mil y contribuyeron con el 51% 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 2023:

1. Continuar la tendencia de crecimiento de la empresa para los próximos años, privilegiando la salud financiera y las alianzas estratégicas para mantener el liderazgo en la industria en México
2. Adecuar nuestra política, estructura y procesos de reservas territoriales a las necesidades de la operación actual y futura de la empresa, de acuerdo a las condiciones de cada mercado por negocio, plaza y segmento

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

3. Cumplir con los compromisos establecidos con el BID como empresa sustentable para asegurar la competitividad y permanencia de la organización en el largo plazo

4. Continuar con la estrategia integral de Desarrollo Tecnológico y Transformación Digital, en conjunto con nuestros aliados de tecnologías

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

Ventajas competitivas

La Compañía considera que esta dentro de las 2 desarrolladoras 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 en la filosofía 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 años le han permitido obtener la más alta calificación crediticia de la industria y acceder a diversas fuentes de financiamiento en condiciones competitivas.
3. Modelo de negocio probado, con crecimiento constante y sostenido, basado en una filosofía humanista, con una visión de largo plazo y una cultura organizacional basada en los valores y la confianza de accionistas y colaboradores.

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.

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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información seleccionada del estado de resultados de Inmobiliaria Ruba y Subsidiarias por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

	dic-23		dic-22		dic-21	
	MXN\$MM	%/Ventas	MXN\$MM	%/Ventas	MXN\$MM	%/Ventas
Ventas en unidades	10,066		10,326		9,749	
Ventas netas	14,534	100%	13,137	100%	10,990	100%
Costo de ventas	10,642	73%	9,608	73%	7,961	72%
Utilidad bruta	3,892	27%	3,529	27%	3,029	28%
Gastos de operación	1,864	13%	1,614	12%	1,300	12%
Utilidad de operación	2,028	14%	1,915	15%	1,729	16%
RIF	-55	0%	-6	0%	-46	0%
Otros ingresos	37	0%	21	0%	5	0%
Utilidad antes de impuestos	2,009	14%	1,930	15%	1,687	15%
Impuestos	584	4%	565	4%	501	5%
Utilidad neta	1,425	10%	1,364	10%	1,186	11%
EBITDA	2,062	14%	1,944	15%	1,762	16%

Las siguientes gráficas muestran la evolución de las unidades escrituradas, Ingresos, Ebitda y Utilidad Neta desde el 2010 hasta el cierre del 2023.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Viviendas escrituradas



Ingresos



Ebitda



Utilidad neta



Información seleccionada del balance general de Inmobiliaria Ruba y Subsidiarias por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

	dic-23		dic-22		dic-21	
	MXN\$MM	% Tot. Activos	MXN\$MM	% Tot. Activos	MXN\$MM	% Tot. Activos
Efectivo e inv temporales	987	5%	1,580	9%	2,146	14%
Clientes	769	4%	626	4%	336	2%
Inventarios	16,678	85%	14,114	81%	11,759	77%
Activo circulante	18,518	94%	16,404	94%	14,308	94%
Total de activo	19,668	100%	17,388	100%	15,175	100%
Préstamos bancarios CP	400	2%	0	0%	1	0%
Deuda bursátil CP	0	0%	0	0%	167	1%
Proveedores	4,837	25%	4,421	25%	3,604	24%
Pasivo circulante	5,853	30%	5,027	29%	4,405	29%
Deuda bursátil LP	0	0%	0	0%	0	0%
Préstamos bancarios LP	0	0%	0	0%	0	0%
ISR diferido y otros	1,914	10%	1,625	9%	1,221	8%
Pasivo de largo plazo	1,914	10%	1,625	9%	1,221	8%
Pasivo total	7,768	39%	6,652	38%	5,626	37%
Capital social	2,186	11%	2,178	13%	2,170	14%
Utilidades acumuladas	8,497	43%	7,269	42%	6,022	41%
Utilidad neta del	1,425	7%	1,364	8%	1,186	8%

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

ejercicio							
Otros resultados integrales	-208	-1%	-76	0%	-10	0%	
Total capital contable	11,901	61%	10,736	62%	9,549	63%	
Total pasivo y capital contable	19,668	100%	17,388	100%	15,175	100%	

La siguiente tabla muestra el desglose de los Inventarios al 31 de diciembre de 2023.

Inventarios al 4Q2023	\$	%
Producción	7,037	42%
Tierra y Reserva	9,404	56%
Otros	237	1%
Total	16,678	100%

Otra información seleccionada de Inmobiliaria Ruba y empresas Subsidiarias por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

Apalancamiento	dic-23	dic-22	dic-21
Préstamos bancarios	400	0	1
Deuda bursátil	0	0	167
Total deuda con costo	400	0	167
EBITDA	2,062	1,944	1,762
Deuda con costo a EBITDA	0.19	0	0.09
Deuda con costo CP	400	0	167
Deuda con costo LP	0	0	-
Deuda con costo CP	100%	0	100%
Deuda con costo LP	0%	0	0%

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

Indicador	dic-23	dic-22	dic-21
Ciclo Capital Trabajo (días)	403	361	359
Ventas netas a activo total	0.74	0.76	0.72

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

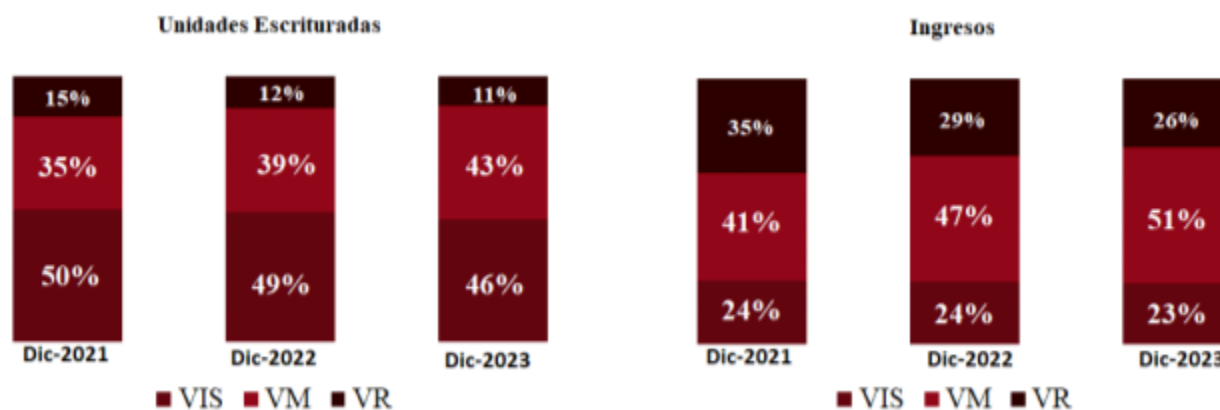
Ebitda a gasto financiero	22.96	15.28	11.04
Inventario a deuda con costo	41.69	0	70.29
Activo circ. a Pasivo circ.	3.16	3.26	3.25
Pasivo total a Activo total	0.39	0.38	0.37

Información Financiera Seleccionada de las Compañías Subsidiarias.

Al 31 Diciembre del 2023			
Desarrollos	Activo Total	Capital Contable	Ventas
Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.	17,509	9,379	14,030
Grupo Ruba, S.A. de C.V.	1,502	1,455	0
Ruba Servicios, S.A. de C.V.	61	58	12
Ruba Comercial, S.A. de C.V.	23	8	30
Rubadminper, S.A. de C.V.	0	0	-
DGA Desarrollos, S.A. de C.V.	187	184	-
Grupo logístico y soluciones del norte S.A de C.V.	991	793	455

*Los ingresos se encuentran expresados en millones de Pesos.***1.2.3 Mezcla de ventas**

Cantidades monetarias expresadas en Unidades



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 48% de la inversión en 2023; 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 cierre del año. La industria de la vivienda se caracteriza por una estacionalidad a lo largo del año, principalmente por los ciclos operativos del INFONAVIT y el FOVISSSTE, presupuestos y cambios en las políticas de estos organismos se aprueban a finales del año anterior que se trate. 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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 e inflación, 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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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. 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 bélicos en Medio Oriente y Rusia-Ucrania, 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

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 3 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. Asimismo, en el mercado de VM y VR que es más sensible 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 dos años han sido la alta inflación, unas mayores tasas de interés, la 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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 derrumbó la actividad económica mundial a niveles no vistos desde hace 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

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 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 64% al cierre de 2023 respecto al total de las viviendas escrituradas. 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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 y Quintana Roo, 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 de la empresa mantener un crecimiento consistente en los últimos 13 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. 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 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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 su alto nivel de capitalización, la Compañía históricamente ha llevado a cabo sus proyectos con recursos propios; sin embargo, los 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 financiar sus actividades de desarrollo y construcción a través de fuentes externas y capital de trabajo. No existe ninguna seguridad de que, en el futuro, la Compañía contará con 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 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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

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 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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La compañía mantiene un nivel adecuado de inventarios mediante un seguimiento constante sobre la evolución de las ventas para reorientar los esfuerzos en la edificación. 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 nuestros sistemas 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 nuestros servicios, litigios o transacciones, además de daños a la reputación de la 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

Hasta 2019 Estados Unidos mantuvo un sólido desempeño económico y de pleno empleo que le permitió a México mantenerse dinámico, desafortunadamente en 2020 la actividad económica global registró una caída sin precedente ocasionada por la contingencia sanitaria de la pandemia del COVID-19. Fue así que la economía de Estados Unidos decreció 3.5% y la de México también decreció en 8.5%, sin embargo, en los siguientes años la economía de Estados Unidos ha mantenido un crecimiento sostenido a pesar de los retos de la inflación, problemas en las cadenas de suministro e incremento en las tasas de interés. Por otro lado, México, a raíz de la pandemia, se está beneficiando del Nearshoring, una estrategia de las empresas estadounidenses u otros países para reubicar parte de su producción a la frontera con Estados Unidos.

No obstante lo anterior, existe la posibilidad que se presenten otros eventos adversos de carácter político, económico, sanitario o de otra índole que pudieran tener un efecto negativo en el desempeño de la economía de los Estados Unidos y 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 económica incierta.

1.3.3.2 Falta de crecimiento Global.

Aunque México depende en menor medida de las economías globales, eventos políticos adversos o un menor crecimiento en 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 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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

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.

La CNBV, mediante oficio número 153/5525/2015 de fecha 10 de julio de 2015 autorizó el Programa de Certificados Bursátiles por \$1 mil millones, mismo que quedó registrado con el número 2928-4.15-2015-007 en el RNV. A la fecha la Emisora ha colocado los \$1,000 millones del programa, \$500 millones en 2015 con clave de pizarra Ruba 15, el mismo se liquidó con su última amortización el día 16 de julio del 2020. La más reciente, la del 09 de noviembre del 2017 por \$500 millones, sin garantías y a un plazo de 5 años, incluyendo 2.5 años de gracia y 2.5 años para pagar y la cual se liquidó el pasado 3 de noviembre de 2022.

El 31 de marzo de 2022 mediante oficio número 153/2729/2022 la CNBV autorizó un nuevo Programa 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 de los fondos de la emisión RUBA 00124 fue utilizado para usos corporativos generales.

Documentos de carácter público:

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. De igual manera, dichos documentos de carácter público se pueden consultar en las páginas de la CNBV y BMV, www.gob.mx/cnbv y 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 43 años de experiencia, periodo en el cual ha escriturado más de 245 mil viviendas y donde actualmente es considerada una de las 2 desarrolladoras 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 12 estados del país: Baja California, Sonora, Chihuahua, Coahuila, Nuevo León, Jalisco, Veracruz, Querétaro, Guanajuato, Puebla, Estado de México y Quintana Roo.

Por sus finanzas sanas, adecuado desempeño operativo y financiero, aunado a una política financiera prudente y a una consistente reducción del nivel de endeudamiento, 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 marzo y mayo de 2023, Fitch Ratings y S&P Global Ratings ratificaron su calificación de largo plazo de AA (-) con perspectiva estable, respectivamente y, en octubre de 2023, para emisiones de corto plazo, F1+ y A1+, respectivamente.

Así mismo, es importante mencionar la impecable trayectoria de 19 años en el mercado de deuda bursátil. Desde 2004 a la fecha, la Compañía ha emitido cinco bonos de largo plazo por un total de \$1,900 millones, lo cual la ubica como una de las desarrolladoras de vivienda que más bonos ha colocado en el mercado bursátil mexicano. Incursionando en el mercado de corto plazo, emitió un bono a 84 días en febrero de 2024 por 716,765 certificados bursátiles de corto plazo por la cantidad de \$71.6 millones.

Actualmente la emisora cuenta con Programa de Certificados Bursátiles por \$2,000 autorizado en marzo de 2022 y el cual fue actualizado en diciembre 2023 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 a un plazo de 5 años.

En la parte laboral, cabe destacar que desde hace 19 años consecutivos Ruba ha participado en la encuesta de clima laboral organizada por la certificadora Great Place to Work (GPTW), en donde en 2023 obtuvo el 11vo lugar en la

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

categoría de 500 a 5,000 colaboradores. También este año fue reconocida con el lugar 12 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 basada en la 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

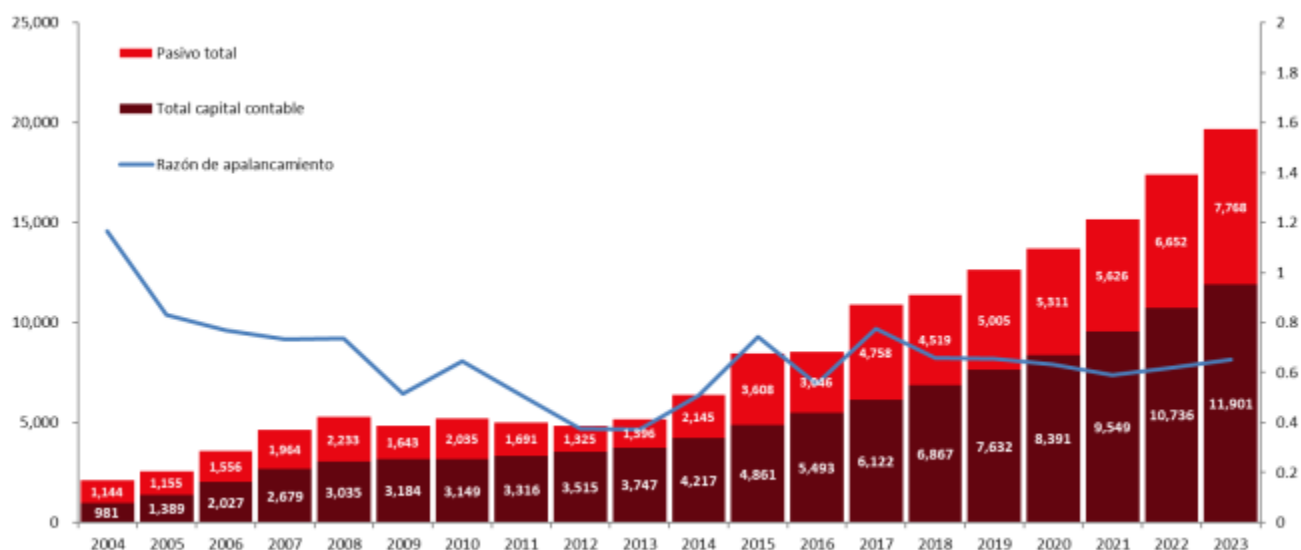
Actividad Principal:

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 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 \$19.7 mil millones, de los cuales 61% está financiado con capital propio y 39% 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 dentro de las 2 empresas más importantes y mejor capitalizadas 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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 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

Al cierre de 2023 la Compañía logró escriturar 10,066 viviendas, 2.5% por debajo del 2022, con crecimientos del precio promedio de venta del 13.5% y de 10.6% sobre los ingresos totales los cuales ascendieron a \$14 mil millones, en donde la VIS decreció 8.6% en unidades y en ingresos creció 7.9%, mientras que la VM y VR creció 3.2% en unidades y 11.3% en ingresos.

En las mezclas de unidades e ingresos, las unidades escrituradas en el segmento de la VIS representaron el 46% generando el 23% de los ingresos, mientras que el segmento de VM y VR con el 54% de las unidades generó el 77% 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
Económica	<	\$ 500,000
Tradicional	\$ 500,001	\$ 700,000
Media Baja	\$ 700,001	\$ 1,200,000
Media Media	\$ 1,200,001	\$ 1,600,000

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

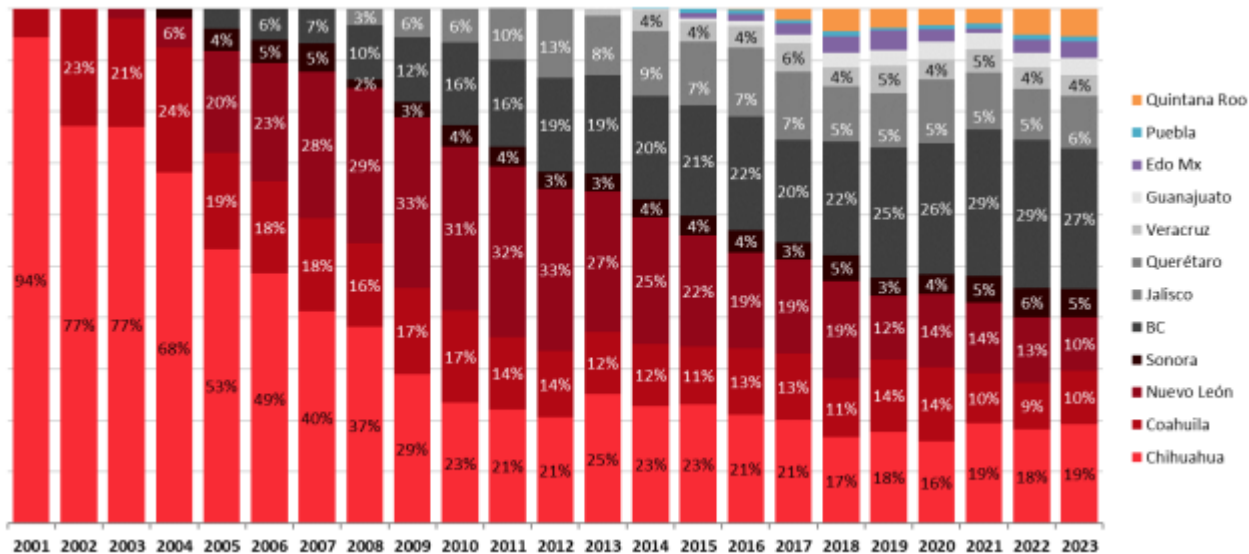
Media Alta	\$ 1,600,001	\$ 2,350,000
Residencial	\$ 2,350,001	>

*El segmento residencial no considera Residencial Plus ni Residencial Premium

Esta gráfica muestra la diversificación regional de la Compañía.

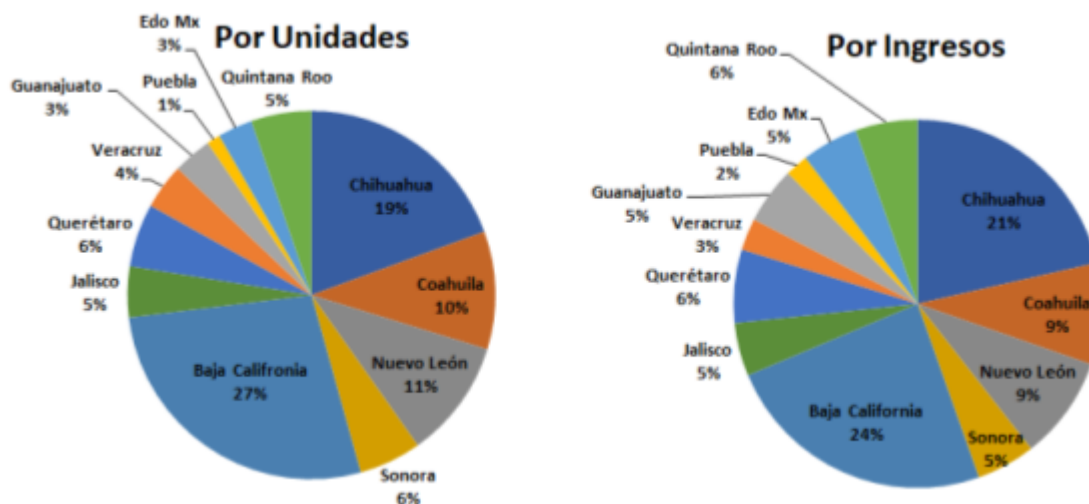


A continuación, se muestra la diversificación regional de la Compañía por entidades federativas durante los últimos años en unidades escrituradas:



Las siguientes gráficas muestran la diversificación geográfica tanto por unidades como por ingresos al cierre del 2023:

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 y generación de flujos de efectivo positivos, 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 y 2015 Cancún. Actualmente tiene presencia en 12 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 2023, 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 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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 2023 la VM y VR generó 77% de los ingresos con 54% de las viviendas escrituradas y la de VIS generó el 23% de los ingresos con el 46% 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 la VIS con el propósito de que este segmento sea un detonador de su crecimiento en el largo plazo. La VIS registró crecimientos de 3.6% en unidades y 18% en ingresos en 2022, sin embargo, en 2023 tuvo un decrecimiento de 8.6% en unidades e incremento de 7.9% en ingresos en 2023, debido principalmente a que la producción proyectada en este segmento no alcanzó a escriturarse en el ejercicio.

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 2023:

1. Continuar la tendencia de crecimiento de la empresa para los próximos años, privilegiando la salud financiera y las alianzas estratégicas para mantener el liderazgo en la industria en México
2. Adecuar nuestra política, estructura y procesos de reservas territoriales a las necesidades de la operación actual y futura de la empresa, de acuerdo a las condiciones de cada mercado por negocio, plaza y segmento
3. Cumplir con los compromisos establecidos con el BID como empresa sustentable para asegurar la competitividad y permanencia de la organización en el largo plazo
4. Continuar con la estrategia integral de Desarrollo Tecnológico y Transformación Digital, en conjunto con nuestros aliados de tecnologías

Como resultado de la exitosa implementación de su estrategia, por doceavo año consecutivo, Ruba ha logrado mantener una tendencia favorable en sus principales indicadores operativos y financieros que la han llevado a consolidarse como una de las 2 desarrolladoras de viviendas más importantes y mejor capitalizadas del sector.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 2023 ascendía a 86,680 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

La Compañía define 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 de nuestros clientes. Para lograr lo anterior, se coordinan los departamentos de ventas, proyectos, construcción, mercadotecnia, presupuestos y control de obra, 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.

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 de corto plazo.

v) Comercialización y Ventas

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

1. Investigación de Mercado. - La Compañía realiza permanentemente investigaciones de mercado en las plazas donde opera, así como en aquellas en las que pretende incursionar, con el propósito de mantenerse informada acerca de las necesidades de sus clientes y los movimientos de la competencia, y para evaluar la factibilidad de todos los desarrollos y su puesta en marcha. Para tal propósito, la Compañía cuenta con el área de inteligencia de mercados además de apoyarse en asesores externos.
2. Promoción y Publicidad. - La Compañía mantiene un constante esfuerzo de promoción y publicidad en la cual la filosofía es ir por el 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 el correo electrónico y chats. De esta manera se genera un flujo constante de clientes que permite tener vendida una buena parte de los desarrollos habitacionales antes de iniciar el proceso de edificación de las viviendas, brindando certidumbre de éxito a la inversión que se va a realizar.
3. Ventas. - La Compañía tiene, además de las oficinas principales en cada una de las plazas, oficinas de ventas en el sitio donde se localiza cada uno de sus desarrollos habitacionales. Estas oficinas están atendidas por personal especializado y equipadas para operar todos los aspectos del proceso de ventas. Todos los miembros de la fuerza de ventas están certificados por el INFONAVIT y cuentan con equipos computacionales móviles, lo cual les permite desarrollar los procesos de venta desde cualquier lugar en el que se encuentren; en donde, además ha transformado su proceso comercial hacia la digitalización del proceso de venta, desde la prospección, hasta la conclusión de la venta; contando con el soporte de herramientas y tecnología tal como un CRM ad hoc. Alineada a las necesidades del mercado y al perfil de los compradores potenciales, la Compañía actualmente segmenta su esfuerzo de ventas en cuatro áreas: i) ventas de vivienda de interés social (VIS); ii) ventas de vivienda media (VM); ventas de vivienda residencial (VR) y (iii) ventas de lotes comerciales
4. Administración de Ventas. - La Compañía considera que una manera de incrementar las ventas consiste en facilitar a los compradores potenciales los medios para ahorrar el enganche de una vivienda. Si los compradores que utilizan el financiamiento hipotecario no pueden pagar este enganche, la Compañía les proporciona apoyo crediticio a plazos, los cuales varían dependiendo de su capacidad de pago. Además, la Compañía cuenta con un software de comercialización que permite administrar las ventas de una manera eficiente, ya que mantiene un registro actualizado y documentado de todos los movimientos de sus prospectos y clientes desde el primer contacto hasta los servicios de post-venta. Asimismo, la Compañía proporciona ayuda y orientación a los compradores potenciales para que cumplan los requisitos e integren la documentación requerida para los créditos hipotecarios financiados por el INFONAVIT, FOVISSSTE y banca comercial. El personal de ventas realiza cada venta de forma tal que cumpla con los requisitos de la fuente del financiamiento hipotecario correspondiente. Una vez que el comprador firma el contrato de compraventa, completa la documentación necesaria y efectúa el enganche, la Compañía presenta el expediente crediticio al proveedor de financiamiento hipotecario. Al recibir el pago, paralelamente se tramita el título de propiedad y se entrega la casa.

vi) Servicio Post-Venta y Desarrollo Comunitario

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Antes de la entrega, el personal de la compañía revisa las viviendas a través de una técnica de muestreo y efectúa cualquier trabajo de reparación necesario. Al momento de la entrega de la vivienda, se acompaña al cliente para verificarla y garantizar los estándares establecidos de calidad y estética.

La Compañía cuenta en todas sus plazas con el departamento de servicio al cliente, el cual es el responsable de salvaguardar la satisfacción del cliente y dar respuesta a cualquier eventual reclamación.

Este departamento cuenta con un área especializada en el Desarrollo Comunitario que, en conjunto con el departamento legal, ayudan a formalizar los comités de vecinos para que cada desarrollo habitacional preserve y mejore su plusvalía mediante el programa CONVIVE.

La Compañía considera que la participación del personal de servicio al cliente, durante y después de la construcción, reduce los costos de reparación, incrementa la satisfacción general de los clientes y conduce a ventas adicionales. Así mismo, este proceso nos facilita conocer las preferencias y quejas de los clientes, que nos son útiles para mejorar los diseños de viviendas, el entorno de los desarrollos y las técnicas de construcción en el futuro.

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	30/01/2024 (En trámite de renovación)	Nominativa	RUBA	36
1457372	30/01/2014	30/01/2024 (En trámite de renovación)	Innominada	DISEÑO	36
1465429	28/03/2014	28/03/2024 (En trámite de	Mixta	RUBA RESIDENCIAL	36

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

		renovación)			
1463675	28/03/2014	28/03/2024 (En trámite de renovación)	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 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 2023 Grupo RUBA contaba con 1,524 colaboradores, incluyendo su fuerza de ventas. En ese mismo año obtuvimos varios reconocimientos ante las instancias certificadoras de clima

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

laboral: Great Place to Work y Top Companies. En la primera certificadora, de alcance internacional, logramos el 11vo. 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 Multisectorial” (Construcción, Infraestructura y Bienes raíces); Reconocimiento por la participación de Ruba por 19 años consecutivos aplicando esta metodología; 2do lugar en “Los Mejores Lugares para Trabajar Región Noroeste; 17o lugar en ‘Los Mejores Lugares para Trabajar, para Mujeres en México’; asimismo 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 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 12vo 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 10º años consecutivos; también reconocidos nuestros liderazgos con el 1er lugar en la segunda edición de Binomio Top, como la mejor dupla entre el Director General y el Director de Recursos Humanos.

Obtuvimos por 5ta vez el Distintivo de Empresa Socialmente Responsable (ESR) que otorga el Consejo Mexicano para la Filantropía (Cemefi) y la Alianza por la Responsabilidad Social Empresarial (AliaRSE), 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,

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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. 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 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 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 imponérseles 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 al Gobierno Corporativo y Visión de la Sustentabilidad; en lo que se refiere a la Ética y Normatividad, en

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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, de las áreas de 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 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.

Para lograr esa transición a la operación sostenible Ruba tiene con el BID Invest un Plan de Acción Ambiental y Social que en una primera fase establecen las bases por medio de una Política de Sostenibilidad que se firmó en el 2022 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 en base a la legislación nacional y los requisitos de las Normas Desempeño (ND) de la International Finance Corporation (IFC). Además, 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 Relacionadas.

En específico el Plan de Acción Ambiental y Social tiene un cronograma de acciones a un año en lo que refiere a políticas y procedimientos y las primeras fases de implementación. Además establece el compromiso de desarrollar los mecanismos para medir, monitorear, evaluar y comunicar mejoras continuas de implementaciones de las acciones ambientales, sociales, de seguridad y salud ocupacional y el seguimiento a la gestión ambiental 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.

Dar seguimiento a la gestión de seguridad y salud ocupacional por medio de informar y capacitar a los trabajadores, contratistas, sobre los riesgos e impactos, de seguridad y salud de las actividades realizadas, las medidas para prevenirlos y las acciones ante contingencias y el aseguramiento de las capacitaciones a los trabajadores, contratistas, correspondientes a la implementación de las acciones ambientales que serán parte del fortalecimiento de las cadenas de suministro de Ruba y así colaborará para incrementará el acceso a financiamiento de corto plazo para proveedores (Mipymes) constructoras en condiciones más favorables.

Para esto se desarrolló la Política de Trabajo y Derechos Laborales que se firmó en el 2022 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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En 2023 se siguió concentrando el trabajo en la implementación del Sistema de Seguridad y Salud Ocupacional en base a un Estudio de Brechas SSO elaborado por WSP-Golder que derivó en un Plan de Acciones Correctivas y se avanzó con la elaboración de políticas y procedimientos en base al Plan de Acción Ambiental y Social (PAAS) completando hasta ahora con la Política de Sustentabilidad, y la Comunicación de la Política de Sostenibilidad por medio de la plataforma Gestión de Talento Ruba (GTR) llevando un 91% de avance de 1,525 colaboradores de toda la organización, de los cuales el 100% del equipo directivo completó la lectura.

También se avanzó con la elaboración del Procedimiento identificación Riesgos A&S Cadena Suministro, Procedimiento Identificación Riesgos A&S en los proyectos, Procedimiento Gestión de Residuos Sólidos y Líquidos, Procedimiento Gestión de Materiales Peligrosos, Procedimiento para Alojamiento Trabajadores, Procedimiento para la Gestión de Transporte, el Mecanismo de Quejas Externo, el Mecanismo de Atención de Quejas Interno, Plan de Respuesta ante Emergencias (PPRE), Procedimiento para Atención de Accidentes de Trabajo, Procedimiento para Registro e Investigación de Accidentes de Trabajo.

En el compromiso de Ruba de conformar un marco de referencia para alinear los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Agenda 2030 de la ONU que detalle a cuántos y cuáles objetivos Ruba aporta con su estrategia de sostenibilidad con la las acciones derivadas del financiamiento con BID Invest, se espera que esa operación en una primera fase se contribuya a cinco Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Organización de las Naciones Unidas: Fin de la pobreza (ODS 1), Trabajo decente y crecimiento económico (ODS 8), Industria, innovación e infraestructura (ODS 9), Ciudades y comunidades sostenibles (ODS 11), y Producción y consumo responsables (ODS 12).

El Desarrollo de la Comunidad es esencial en la generación de la plusvalía de los desarrollos habitacionales; con el modelo CONVIVE como catalizador de la organización vecinal y la vida en comunidad Ruba coadyuva con la generación de valor y la calidad de vida.

Como parte de la mejora continua en las prácticas de Responsabilidad Social se obtuvo por cuarto 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.

Por ser un cliente estratégico de CEMEX en 2022 Ruba aportó una reducción de 21,426 Toneladas de CO₂ por la compra de concreto bajo en carbono colaborando en la estrategia sostenible de la empresa cementera y alienándose a uno de los objetivos de la Política de Medio Ambiente de Ruba que consiste en la utilización de materiales no contaminantes en nuestra operación considerando la utilización de insumos y/o tecnologías respetuosas con el medioambiente en nuestra producción

En 2023 Ruba con la compra de concreto bajo en carbono a CEMEX aportó una reducción de 21,746 Toneladas de CO₂, resultando en una 320 Toneladas de CO₂ más reducidas al medio ambiente, que CEMEX cuantifica y reporta a Ruba con la entrega de un Estado de Cuenta Sostenible con el resultado de la conversión y la proporción de concreto bajo en carbono utilizado en los proyectos.

En 2023 CEMEX incluyó a Ruba en el Programa de Impacto para Proveedores Sostenibles para acelerar el camino hacia un futuro más sostenible con el apoyo de Pacto Global de la Naciones Unidas y Accenture recibiendo capacitación

durante cinco meses y obtenido el certificado de finalización por parte de CEMEX y UNGC.

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 26 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 2023 las hipotecas otorgadas decrecieron 3.2%, de acuerdo a información publicada por SNIIV, principalmente por la alta inflación y mayores tasas de interés, la Compañía considera que la solidez institucional, el bono demográfico, el crecimiento del empleo y la masa salarial y la relocalización de las cadenas productivas en México representan los principales catalizadores para un crecimiento sostenido de la industria de la vivienda en el largo plazo.

	Número de créditos			Monto de créditos*		
	dic-23	dic-22	Var %	dic-23	dic-22	Var %
			anual			anual
Infonavit	298,562	276,305	8.1%	193,653	153,262	26.4%
Fovissste	36,629	48,633	-24.7%	30,534	36,370	-16.0%
Bancos	93,688	123,749	-24.3%	208,742	248,482	-16.0%
Otros	11,875	54,022	-78.0%	2,461	11,477	-78.6%
	440,754	502,709	-12.3%	435,391	449,591	-3.2%

* Cifras en millones a pesos corrientes

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,

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

mientras que en 2010 los segmentos de VM y VR representaron 40% de los ingresos con 22% de las viviendas escrituradas en 2023 pasaron a representar el 77% de los ingresos con el 54% 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 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 VIS registró crecimientos de 3.6% en unidades y 18% en ingresos en 2022, sin embargo, en 2023 tuvo un decrecimiento de 8.6% en unidades e incremento de 7.9% en ingresos en 2023, debido principalmente a que la producción proyectada en este segmento no alcanzó a escriturarse en el ejercicio.

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 BBVA en 2022 el ticket promedio por hipoteca de INFONAVIT fue de \$649 mil y de FOVISSSTE \$834 mil y contribuyeron con el 51% 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

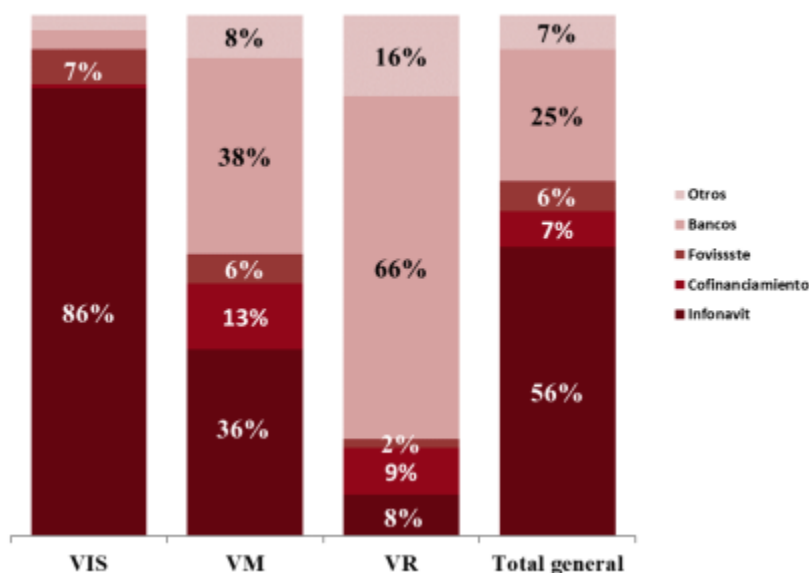
El sistema financiero para el mercado de la vivienda en México se encuentra segmentado fundamentalmente en dos fuentes de financiamiento hipotecario, con diferentes procedimientos operativos y beneficiarios:

- 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;

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

2) Banca comercial, que otorga financiamiento principalmente a los adquirientes de VM y VR; y

Esta gráfica muestra la diversificación de hipotecas de la Compañía durante 2023 sobre la base de unidades escrituradas:



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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

calidad. Y solo aquellas que tengan una buena diversificación geográfica serán las que puedan incrementar su participación de mercado.

La Compañía considera que esta dentro de las 2 desarrolladoras 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 en la filosofía 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 13 años, le han permitido obtener la más alta calificación crediticia de la industria y acceder a diversas fuentes de financiamiento en condiciones competitivas.
3. Modelo de negocio probado, con crecimiento constante y sostenido, basado en una filosofía humanista, con una visión de largo plazo y una cultura organizacional basada en los valores, la confianza y el respeto.

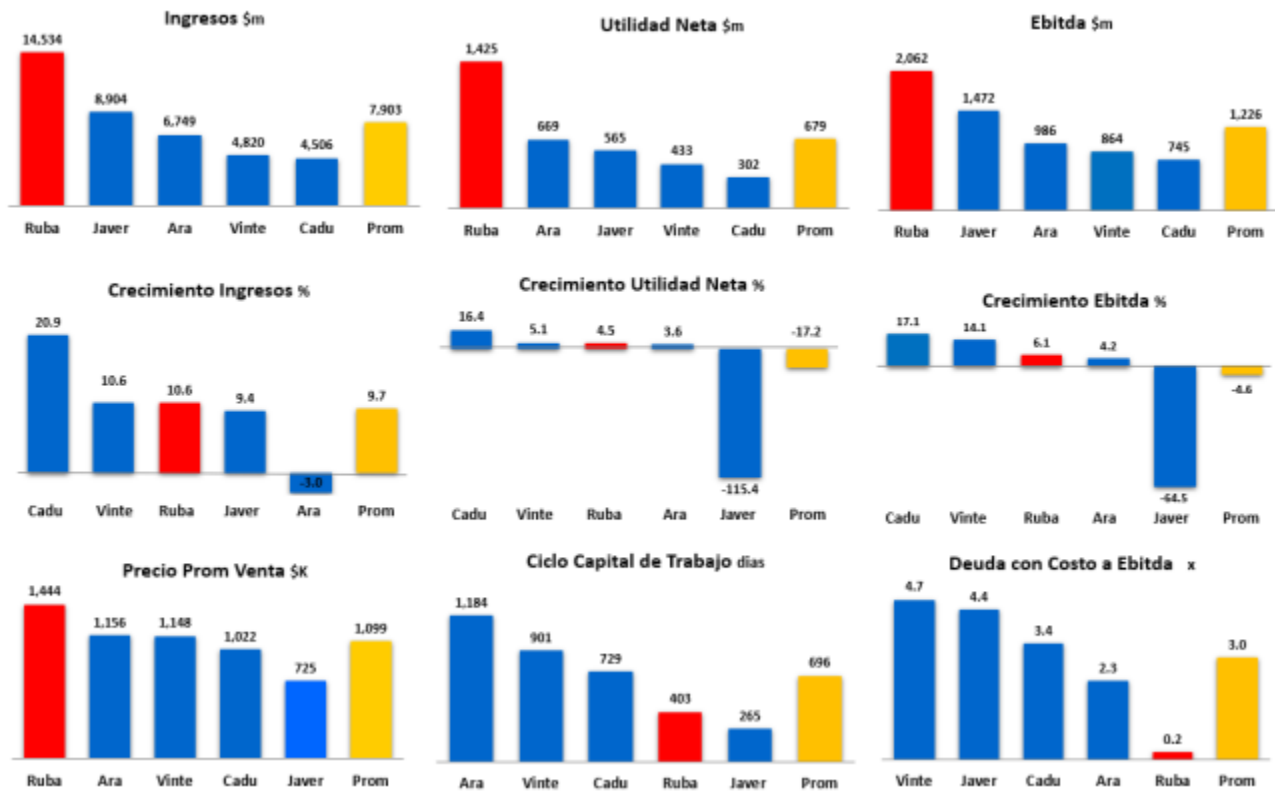
Desventajas competitivas

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 empresa públicas

Haciendo referencia a lo anterior, a continuación, mostramos un comparativo de la industria al 31 de diciembre del 2023; 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)*

Cantidades monetarias expresadas en Unidades



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
-----------------------	-----------	--------------------

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 enajenación de terrenos para desarrollo de vivienda.	100.00%
Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.	Adquirida en 2007, se dedica a la construcción de fraccionamientos urbanos la compraventa 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 dedicará 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 dedicará 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 2023 ascendieron a \$19,668 millones, donde destacan las cuentas de efectivo y otras disponibilidades por \$987 millones representando el 5% del total, las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar por \$769 millones, representando el 4%, los inventarios, terreno, nuevos proyectos y

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

obras en proceso, por \$16,678 millones representando el 85% y las inversiones permanentes por \$954 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 87 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:

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	Factoraje a proveedores	Inmuebles otorgados en garantía hipotecaria.	\$87.8	11 de marzo de 2024	Vía ejecutiva mercantil ante Juez de primera instancia del ramo civil competente.
BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer	Línea de Crédito en Cuenta Corriente comprometida	Inmuebles otorgados en garantía hipotecaria	\$500	24 de marzo de 2027	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.	\$500	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.

 Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 2023 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. A continuación, se detallan las series de las acciones ordinarias:

	31 Dic. 2023	31 Dic. 2022
Número de acciones	20,696,285	20,677,682
Valor nominal de las acciones (pesos mexicanos)	\$100	\$100
Importe del capital social que representan (pesos Mx)	\$2,069,628,500	\$2,067,768,200

El 26 de abril de 2024 se incrementó el capital social en la parte variable por la cantidad de \$1,430,000.00 (Un millón Cuatrocientos Treinta Mil Pesos 00/100 M.N.) equivalente a 14,300 acciones con valor nominal de \$100.00 (Cien Pesos 00/100 Moneda Nacional) cada una, para llegar a un capital social de \$2,071,058,500 (Dos Mil Setenta y Un Millones Cincuenta y Ocho Mil Quinientos Pesos 00/100 M.N.), mismo que estará representado por 20,710,585 acciones con valor nominal de \$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) cada una.

Dividendos:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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
2023	\$142,513	20,696,285	\$ 6.89
2022	\$136,432	20,677,682	\$ 6.59
2021	\$118,619	20,657,859	\$ 5.74

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[424000-N] Información financiera

Concepto	Periodo Anual Actual 2023-01-01 - 2023-12-31	Periodo Anual Anterior 2022-01-01 - 2022-12-31	Periodo Anual Previo Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31
Ingresos	14,534,038,000	13,136,934,000	10,989,817,000
Utilidad (pérdida) bruta	3,891,667,000	3,529,301,000	3,028,732,000
Utilidad (pérdida) de operación	2,027,501,000	1,915,058,000	1,728,833,000
Utilidad (pérdida) neta	1,425,134,000	1,364,319,000	1,186,190,000
Utilidad (pérdida) por acción básica	68.86	65.98	57.42
Adquisición de propiedades y equipo	51,473,000	46,297,000	29,672,000
Depreciación y amortización operativa	34,388,000	28,582,000	33,163,000
Total de activos	19,668,455,000	17,388,396,000	15,175,116,000
Total de pasivos de largo plazo	1,914,205,000	1,625,302,000	1,221,433,000
Rotación de cuentas por cobrar	20	18	12
Rotación de cuentas por pagar	174	179	175
Rotación de inventarios	564	529	532
Total de Capital contable	11,900,841,000	10,736,167,000	9,548,915,000
Dividendos en efectivo decretados por acción	7	7	6

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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información financiera trimestral seleccionada:*Información seleccionada del estado de resultados de Inmobiliaria Ruba y Subsidiarias por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023,2022 y 2021.*

	dic-23		dic-22		dic-21	
	MXN\$MM	%/Ventas	MXN\$MM	%/Ventas	MXN\$MM	%/Ventas
Ventas en unidades	10,066		10,326		9,749	
Ventas netas	14,534	100%	13,137	100%	10,990	100%
Costo de ventas	10,642	73%	9,608	73%	7,961	72%
Utilidad bruta	3,892	27%	3,529	27%	3,029	28%
Gastos de operación	1,864	13%	1,614	12%	1,300	12%
Utilidad de operación	2,028	14%	1,915	15%	1,729	16%
RIF	-55	0%	-6	0%	-46	0%
Otros gastos	37	0%	21	0%	5	0%
Utilidad antes de impuestos	2,009	14%	1,930	15%	1,687	15%
Impuestos	584	4%	565	4%	501	5%
Utilidad neta	1,425	10%	1,364	10%	1,186	11%

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

EBITDA	2,062	14%	1,944	15%	1,762	16%
---------------	--------------	------------	--------------	------------	--------------	------------

Cifras expresadas en millones de pesos

Información seleccionada del balance general de Inmobiliaria Ruba y Subsidiarias por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

	dic-23		dic-22		dic-21	
	MXN\$MM	% Tot. Activos	MXN\$MM	% Tot. Activos	MXN\$MM	% Tot. Activos
Efectivo e inv temporales	987	5%	1,580	9%	2,146	14%
Clientes	769	4%	626	4%	336	2%
Inventarios	16,678	85%	14,114	81%	11,759	77%
Activo circulante	18,518	94%	16,404	94%	14,308	94%
Total de activo	19,668	100%	17,388	100%	15,175	100%
Préstamos bancarios CP	400	2%	0	0%	1	0%
Deuda bursátil CP	0	0%	0	0%	167	1%
Proveedores	4,837	25%	4,421	25%	3,604	24%
Pasivo circulante	5,853	30%	5,027	29%	4,405	29%
Deuda bursátil LP	0	0%	0	0%	0	0%
Préstamos bancarios LP	0	0%	0	0%	0	0%
ISR diferido y otros	1,914	10%	1,625	9%	1,221	8%
Pasivo de largo plazo	1,914	10%	1,625	9%	1,221	8%
Pasivo total	7,768	39%	6,652	38%	5,626	37%
Capital social	2,186	11%	2,178	13%	2,170	14%
Utilidades acumuladas	8,497	43%	7,269	42%	6,022	41%
Utilidad neta del ejercicio	1,425	7%	1,364	8%	1,186	8%
Otros resultados integrales	-208	-1%	-76	0%	-10	0%

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Total capital contable	11,901	61%	10,736	62%	9,549	63%
Total pasivo y capital contable	19,668	100%	17,388	100%	15,175	100%

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 2023			
Desarrollos	Activo Total	Capital Contable	Ventas
Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.	17,509	9,379	14,030
Grupo Ruba, S.A. de C.V.	1,502	1,455	0
Ruba Servicios, S.A. de C.V.	61	58	12
Ruba Comercial, S.A. de C.V.	23	8	30
Rubadminper, S.A. de C.V.	0	0	-
DGA Desarrollos, S.A. de C.V.	187	184	-
Grupo logístico y soluciones del norte S.A de C.V	991	793	455

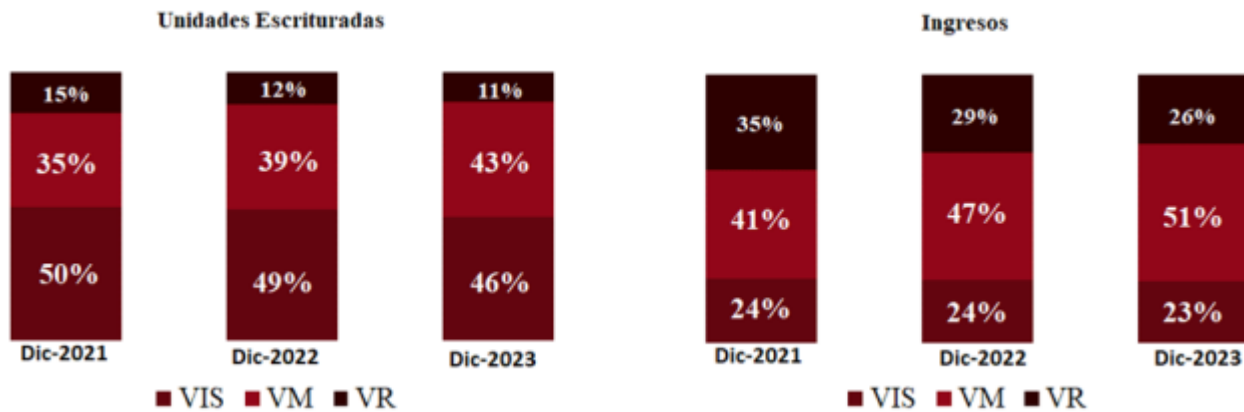
Los ingresos se encuentran expresados en millones de Pesos.

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

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

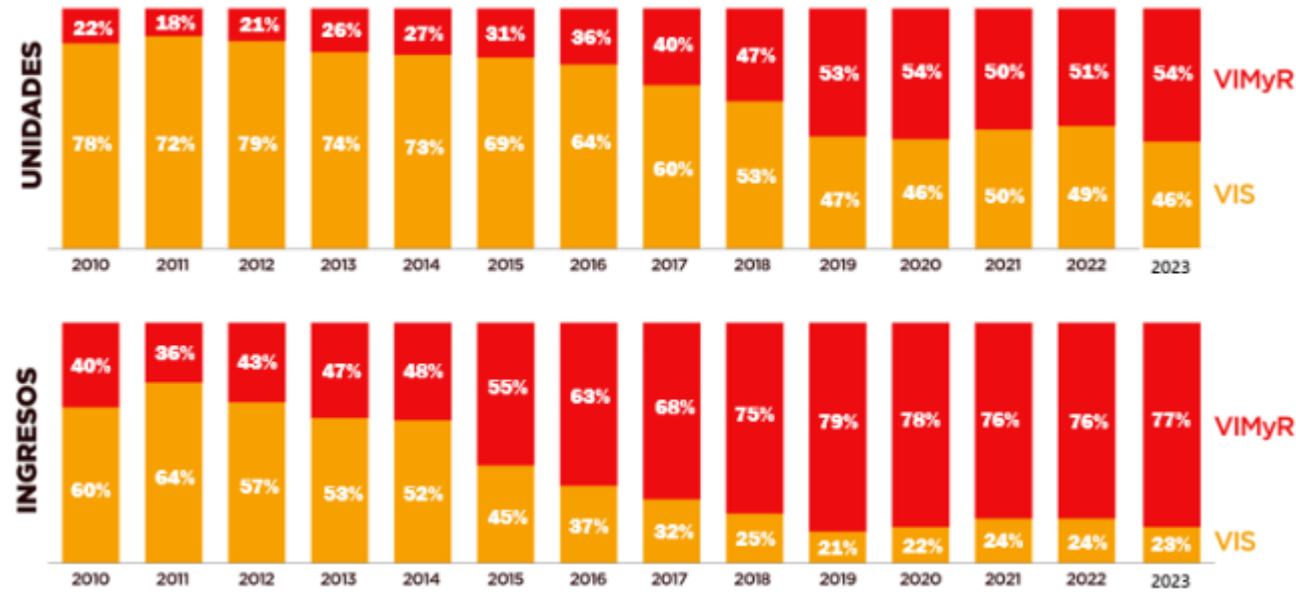
Las siguientes tablas presentan información financiera seleccionada de la Compañía. Esta deberá ser leída conjuntamente con los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023,2022 y 2021.

3.2.1 Volúmenes e ingresos



Ingresos y Unidades de la Compañía por segmentos de vivienda

Cantidades monetarias expresadas en Unidades



Unidades escrituradas de la Compañía por zona geográfica

Zona	Segmento	dic-23	dic-22	dic-21
		Unidades	Unidades	Unidades
Centro	VIS	199	140	191
	VM	866	771	565
	VR	263	261	292
Norte	VIS	3,618	4,042	4,072
	VM	3,242	3055	2,597
	VR	494	646	808
Occidente	VIS	277	260	323
	VM	66	54	7
	VR	106	134	162
Sureste	VIS	513	596	353

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	VM	196	163	157
	VR	226	204	222
	Total	10,066	10,326	9,749

Zona	Estados
Centro	Querétaro
	Guanajuato
	Puebla
	Estado de México
Norte	Chihuahua
	Coahuila
	Nuevo León
	Sonora
	Baja California
Occidente	Jalisco
Sureste	Veracruz
	Quintana Roo

Informe de créditos relevantes:

1.3 Informe de Créditos Relevantes

Al 31 de diciembre 2023 la empresa contaba con líneas firmadas de créditos revolventes comprometidos y no comprometidos por \$1,828 millones, de los cuales se tenían dispuestos \$400 millones al cierre de año.

Líneas financiamiento bancario firmadas y por pagar al 31 de diciembre del 2023				
Institución	Firmado	Por pagar	Descripción	Vencimiento / Plazo
BID Invest	1,000	400	Revolvente comprometida con garantía	Agosto 2029

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

BBVA	500	0	hipotecaria	Marzo 2027
Actinver	200	0	Revolvente comprometida con garantía hipotecaria	Julio 2026
Banregio	78	0	Revolvente sin garantía hipotecaria corto plazo	Agosto 2024
Sabadell	50	0	Revolvente sin garantía hipotecaria corto plazo	Mayo 2025
Total	1,828	400		

La operación con el BID Invest consiste en una línea de crédito revolvente comprometido por \$1,000 millones a un plazo de 7 años, con un tramo comprometido por \$500 millones y otro firmado y no disponible por otros \$500 millones. 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 2023

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 2023 comparado con el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Para la industria de la vivienda en general y para Ruba 2023 fue un año muy retador, si bien la economía en su conjunto creció por arriba de todos los pronósticos y fue capaz de generar una cantidad relevante de empleos formales, las altas tasas de interés y la inflación siguen ejerciendo fuertes presiones sobre la oferta y la demanda de vivienda.

Aun así, gracias al esfuerzo y compromiso de toda la organización, logramos cerrar el último trimestre del año con muy buenos resultados que nos permiten mantener nuestra tendencia positiva por 13 años consecutivos, comparado con 2022 crecimos +10.6% en ingresos, +10.3% en utilidad bruta, +6.1% en Ebitda, +4.5% en utilidad neta y +13.1% en total de activos. Con estas cifras, de 2010 a 2023 nuestro crecimiento anual compuesto en ingresos asciende a +12%, en Ebitda +15% y en utilidad neta +20%.

Por otro lado, en el último mes del año la CNBV nos autorizó la actualización de un programa de certificados bursátiles de corto y largo plazo, por hasta \$2,000 millones, con la posibilidad de realizar emisiones de corto plazo al amparo del mismo programa por un monto de hasta \$500 millones. Con este propósito en octubre pasado Fitch Ratings y S&P Global Ratings nos otorgaron las calificaciones nacionales más altas para emisiones de corto plazo, F1+ y A1+, respectivamente. Ambas agencias fundamentan su dictamen en nuestra flexibilidad para adaptarnos a la demanda del mercado, sólida estructura de capital, bajo apalancamiento, política financiera prudente y acceso a líneas de crédito comprometidas.

Resultados de la operación:

3.4.1 Resultados de operación.

Al cuarto trimestre de 2023 logramos escriturar 10,066 viviendas, -2.5% por abajo del 2022, con crecimientos del precio promedio de venta del +13.5% y de +10.6% sobre los ingresos totales, en donde la vivienda de interés social decreció -8.6% en unidades y en ingresos creció +7.9%, mientras que la vivienda media y residencial creció +3.2% en unidades y +11.3% en ingresos. En las mezclas de unidades e ingresos, tenemos que las unidades escrituradas en el segmento de interés social representaron el 46% generando el 23% de los ingresos, mientras que el segmento medio y residencial con el 54% de las unidades generó el 77% de los ingresos.

Los crecimientos en los precios de venta y los ingresos totales sumado a la estabilidad de los márgenes brutos nos ayudaron a mejorar la utilidad bruta +10.3%, no obstante, ante un crecimiento mayor del gasto en relación al del ingreso y a un incremento en el costo financiero, la utilidad operativa creció +5.9% y la utilidad neta +4.5%. El margen neto en 2023 fue 9.8%, menor al 10.4% del año previo.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital:

3.4.2 Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital.

Al 31 de diciembre de 2023 mantenemos un balance sólido con un activo total de \$19.7 mil millones, financiado 61% con capital y 39% con deuda. Comparado con diciembre de 2022 el activo total creció +13.1% y los principales activos son el inventario, equivalente al 85% del total, inversiones permanentes que representan el 5%, cuentas por cobrar a clientes con el 4%, y caja, 5%.

La deuda total está dirigida fundamentalmente para financiar los inventarios y está conformada 66% de proveedores, 29% de otros pasivos sin costo y 5% de deuda con costo.

Nuestro ciclo de capital de trabajo al cierre de diciembre de 2023 fue de 403 días, 20 de cartera, 7 de anticipo de clientes, 564 de inventarios y 174 de proveedores, comparado con el cierre de 2022 el ciclo de capital de trabajo tuvo un incremento de 43 días, principalmente por la inversión en nuevos proyectos.

El reporte de flujo de efectivo indirecto muestra que el 70% de los recursos fueron generados por el resultado de la operación, 14% proveedores y 16% de financiamiento bancario, mismos que se aplicaron principalmente para la inversión en inventarios con 81%, 5% de cuentas por cobrar a clientes, 2% activos fijos y 4% para dividendos.

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.

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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 uno 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.

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:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 provisiones 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.

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 2023”.

[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 2023. Los estados financieros de la Compañía correspondientes a los años 2001 al 2023 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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

6. Empresas sobre las que las personas descritas en los numerales 4. y 5. detenten, 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;

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- 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 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 26 de abril del 2024.

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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
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 26 de abril del 2024.

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 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.

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, 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 Misiones Coloniales de Chihuahua, A.C.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 Canacintra Chihuahua. Es 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

 Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

Rodrigo Atahualpa Tena Cruz. Abogado, egresado de la Universidad Autónoma de Chihuahua con el título de Licenciado en Derecho. Cuenta con una Maestría en Derecho Corporativo del ITESM y con Especialidad en Alta Dirección de Empresas AD-2 por el IPADE. Asimismo, ha participado en el Programa de Perfeccionamiento en Dirección en Columbia Business School en Nueva York, el Programa de Dirección en IESE Business School de la Universidad de Navarra España, Campus Nueva York, y en el Programa de Alta Dirección de Líderes de América Latina (PADLA) en la Universidad Austral de Buenos Aires, contando con estudios de Gobierno Corporativo y Finanzas en Columbia Business School de Columbia University en la ciudad de Nueva York. Actualmente colabora como ejecutivo y consejero de las siguientes empresas: Servicios Hospitalarios de México, S.A. de C.V., Promotora Empresarial del Norte, S.A. de C.V., Automotriz Inmobiliaria, S.A. de C.V., Kalisch Fierro y Acero, S.A. de C.V., Biogás de Juárez, S.A. de C.V., Transportes Soto e Hijos, S.A. de C.V., Impulsora Emergente, S.O.F.O.M. e Inmobiliaria RUBA, S.A de C.V. Adicionalmente, es miembro de la Asociación Chihuahuense Colegio de Abogados, A.C. y participa en actividades de voluntariado en favor de la comunidad representando al empresariado en FECHAC como Consejero Local y como Presidente del Consejo de Fundación FICOSEC, A.C.

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.

Adriana Corral Márquez. Licenciada en Administración de Empresas del Tecnológico de Monterrey Campus Chihuahua, con Maestría en Dirección de Empresas (MEDE) en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE). Participa en el consejo de administración de Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. desde 2023 y de Agropecuaria Tres Ositas S.P. R. de R. L. de C. V. Miembro del Consejo de Administración de la Asociación Nacional de Criadores de Caballos Cuarto de Milla A. C. de 2020 a 2023.

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. 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:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Nombre	Cargo	Años en la Compañía	Grado de Estudio	Edad	Años en el Ramo
Jesús Miguel Sandoval	Director General	25	Ing. con Maestría en Admon. Y AD2 IPADE	60	25
Augusto Zurbía	Director Comercial y Mkt	12	Lic. y Maestría en Mercadotecnia	49	20
Fernando Roldán	Director de Costos	31	Arquitecto y AD1 IPADE	58	32
Francisco Gaytán	Director de Operaciones	17	Ing. Sistemas Comp. y Maestría en administración	56	18
Jaime Rangel	Director de RH y Admón	23	Contador Público y Maestría en desarrollo organizacional y cambios	47	24
Claudia Ramos	Director de Construcción	13	Ing. Arquitecto con maestría en Ciencias en Ing. de la Construcción	59	35
Luis Gerardo Corral	Contralor	18	Contador Público	63	19
Omar Encinas	Director Proyectos	22	Arquitecto y AD IPADE	48	23
Otto Schmal	Director Rel. Institucionales	23	Lic. Sists Comp. y Maestría Admón.	55	24
Ramón Vidal	Director de Finanzas y Tesorería	23	Contador Público y AD1 IPADE	58	23
Ivone Aviña	Director Jurídico	19	Lic. en derecho y Maestría en Derecho Empresarial (MDE)	41	19
Alejandro Cantú	Director UAT TI	15	Ingeniero Administrador de Sistemas y PCG ICAMI	49	20
Leandro Fernández	Director de Nuevos Proyectos	24	Ingeniero Civil	66	30

Asimismo, el 28 de abril de 2005 mediante asamblea ordinaria de accionistas, se creó un comité de auditoría. En la asamblea del 26 de abril de 2024 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,

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 2023, la Compañía erogó por concepto de emolumentos al consejo de administración la cantidad de \$ 1,218,462.34 (un millón doscientos dieciocho mil cuatrocientos sesenta y dos con treinta y cuatro centavos 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 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 26 de abril del 2024, fecha de la última asamblea anual, el capital social de Inmobiliaria Ruba se encuentra compuesto por 20,710,585 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 20,700,585 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	46.01%
Acciones y Valores del Norte, S.A. de C.V.	4,838	9,523,395	9,528,233	952,823,300	46.01%
Abastecedora de Fierro y Acero, S.A.	9	371,304	371,313	37,131,300	1.79%
Grupo Punto Alto S.A.P.I de C.V.	192	355,201	355,393	35,539,300	1.72%
Otros Minoritarios		927,413	927,413	92,741,300	4.47%

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Total	10,000	20,700,585	20,710,585	2,071,058,500	100.00%
--------------	---------------	-------------------	-------------------	----------------------	----------------

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.

Administradores de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Tena Cruz Rodrigo Atahualpa			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
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	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			

Clave de Cotización: RUBA

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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			
No			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2009-04-30			
Período 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			

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			
No			
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			
No			
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)	

Clave de Cotización: RUBA

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
No			
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 período definido	Presidente	No aplica	0
Información adicional			

Terrazas Torres Enrique Guillermo de Jesus			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
No			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
1980-05-23			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin período 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	
NO	NO	NO	
Otros			
No			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2006-04-27			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin período 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	

Clave de Cotización: RUBA

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

SI	NO	NO	
Otros			
No			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
1980-05-23			
Período 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
Otros			
No			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
1990-07-05			
Período 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
SI		NO	NO
Otros			
No			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
1990-03-30			
Período 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			
No			

Clave de Cotización: RUBA

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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	
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	22	
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	22	2%
Información adicional			
Sin comentarios			

Encinas Ordoñez Omar			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
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	20	

Clave de Cotización: RUBA

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información adicional
Directivo que no es consejero

Schmal Thomae Otto			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			
SATO-681129-HB4			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2012-01-07		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo establecido	Director de relaciones institucionales	21	
Información adicional			
Directivo que no es consejero			

Vidal Lopez Ramón			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			
VILR-651010-TJ9			
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 finanzas	20	
Información adicional			
Directivo que no es consejero			

Zurbia Betancourt Augusto			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
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	10	
Información adicional			
Directivo que no es consejero			

Clave de Cotización: RUBA

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Roldan Mancinas Fernando			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
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 período establecido	Director de costos	29	
Información adicional			
Directivo que no es consejero			

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	
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin período establecido	Director de operaciones	15	
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			
RASJ-760901-EF9			
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 período establecido	Director de RH y administración	21	
Información adicional			
Directivo que no es consejero			

Ramos Nuñez Claudia Marcela			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			

Clave de Cotización: RUBA

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Auditoría		Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación	
NO		NO		NO	
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	13			
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	
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	16			
Información adicional					
Directivo que no es consejero					

Aviña Rivera Reyna Ivon					
Sexo			Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Mujer			Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]					
Auditoría		Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación	
NO		NO		NO	
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 de jurídico	17			
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	
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	13			
Información adicional					
Directivo que no es consejero					

Clave de Cotización: RUBA

Año: 2023

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Fernandez Aguirre Leandro			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			
FEAL-570827-PH8			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2007-01-10		No aplica	
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
Sin periodo establecido	Director de nuevos proyectos	24	
Información adicional			
Directivo que no es consejero			

Porcentaje total de hombres como Directivos Relevantes:

0.85

Porcentaje total de mujeres como Directivos Relevantes:

0.15

Porcentaje total de hombres como Consejeros:

0.77

Porcentaje total de mujeres como Consejeros:

0.23

Cuenta con programa o política de inclusión laboral:

No

Accionistas de la empresa [Sinopsis]

Accionistas que ejerzan control o poder de mando[Miembro]

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

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

Promotora de inversiones mexicanas SA de CV	
Participación accionaria (en %)	0.4601
Información adicional	

Acciones y valores del norte SA de CV	
Participación accionaria (en %)	0.4601
Información adicional	

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Accionistas que ejerzan influencia significativa [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 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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 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 lograse 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.
- 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 pudiere 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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

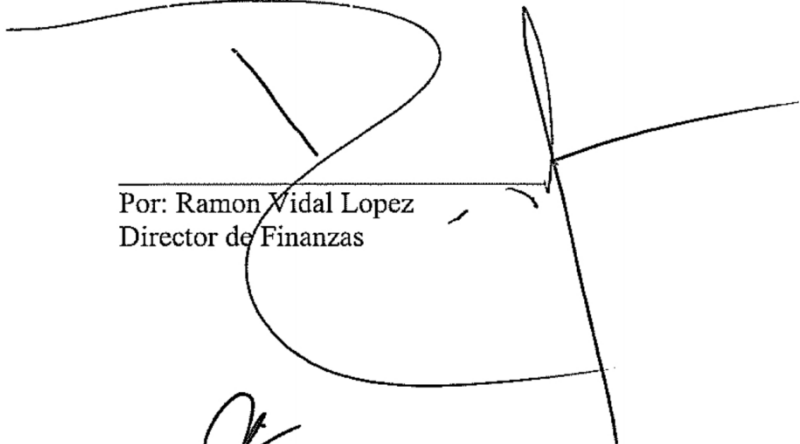
[431000-N] Personas responsables

“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.”

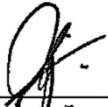
Inmobiliaria Ruba S.A de CV



Por: Jesus Miguel Sandoval Armenta
Director General



Por: Ramon Vidal Lopez
Director de Finanzas



Por: Reyna Ivon Avina Rivera
Encargado Jurídico



Gossler, S.C.

Oficina Juárez

Boulevard Tomás Fernández

No. 7815 Local 202

Col. Los Parques 32440, Cd. Juárez

Tel. +52 (656) 613 3025

Tel. +52 (656) 613 3082

www.crowe.mx

Ciudad Juárez Chihuahua, a 17 de abril de 2024

**COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES
INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.**

Presentes:

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, y por los años terminados en esas fechas, que contiene el presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha del 16 de enero de 2024, 14 de febrero de 2023 y 3 de marzo del 2022, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Así mismo, manifiesto que he leído el presente reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este informe anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.

Gossler S.C.



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

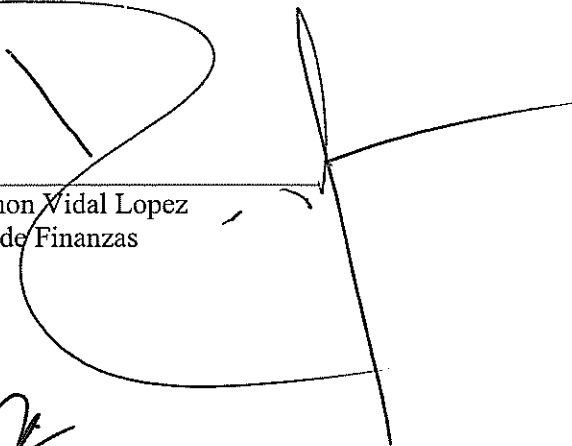
Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

“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

Ciudad Juárez Chihuahua, a 17 de abril de 2024

**COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES
INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.**

Presentes:

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, y por los años terminados en esas fechas, que contiene el presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha del 16 de enero de 2024, 14 de febrero de 2023 y 3 de marzo del 2022, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Así mismo, manifiesto que he leído el presente reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este informe anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.

Gossler S.C.


C.P.C. Carlos Terrazas Limas

Socio

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 2021.

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 2021, 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.
Marzo 3, 2022

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 2022.

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 2022, 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.
Febrero 14, 2023

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

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
Y
ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020



Í N D I C E

1. Informe de auditoría emitido por un auditor independiente
- Estados financieros:
2. Estados de situación financiera
3. Estados de resultados integrales
4. Estados de cambios en el capital contable
5. Estados de flujos de efectivo
6. 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 consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y los estados consolidados de resultado integral; de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo, correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, así como a las notas explicativas a los estados financieros 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 2021 y 2020, así como sus resultados y flujos de efectivo 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 2021 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 administración 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.

Responsabilidad de la Administración y de los responsables del Gobierno de la compañía en relación con los estados financieros

La Administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con las NIIF y del control interno que la Administración 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 Administración 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 Administración 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 de los auditores independientes 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 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 Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, 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.
Marzo 3, 2022



INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS SITUACION FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(En miles de pesos mexicanos)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	PASIVO	<u>2021</u>	<u>2020</u>
CIRCULANTE			A CORTO PLAZO		
Efectivo y otras disponibilidades	\$ 2,145,551	\$ 2,554,659	Certificados bursátiles	\$ 166,667	\$ 166,667
Cuentas por cobrar:			Préstamos bancarios - porción a corto plazo	614	389,977
Documentos y cuentas por cobrar a clientes - neto	303,165	331,760	Documentos por pagar - porción a corto plazo	723,555	478,242
Otras cuentas por cobrar	32,719	19,132	Proveedores y otras cuentas por pagar	3,341,068	2,626,198
Impuestos por recuperar	23,128	119,037	Impuestos por pagar	172,864	63,166
	359,012	469,929	Total Pasivo A Corto Plazo	4,404,768	3,724,250
Inventarios	11,758,994	9,813,335	A LARGO PLAZO		
Pagos anticipados	30,665	32,334	Certificados bursátiles	-	166,667
Total Activo Circulante	14,294,222	12,870,257	Préstamos bancarios	-	608,426
			Documentos por pagar	272,489	123,295
			Beneficios a los empleados	48,566	48,583
			Impuesto sobre la renta diferido	900,378	640,136
INVERSIONES EN ASOCIADAS	724,322	676,720	COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS	-	-
INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO - neto	134,033	131,816	Total Pasivo	5,626,201	5,311,357
INTANGIBLES Y OTROS ACTIVOS DIFERIDOS - neto	22,539	23,385	CAPITAL CONTABLE		
			Capital social	2,098,602	2,096,458
			Prima por colocación de acciones	71,810	66,543
			Reserva legal	427,710	382,646
			Resultado de ejercicios anteriores	5,764,603	4,943,886
			Resultado del ejercicio	1,186,190	901,288
			Total Capital Contable	9,548,915	8,390,821
TOTAL ACTIVO	\$ 15,175,116	\$ 13,702,178	TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	\$ 15,175,116	\$ 13,702,178

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 DE RESULTADOS CONSOLIDADOS
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(En miles de pesos mexicanos)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
VENTAS NETAS	\$ 10,989,818	\$ 10,132,519
COSTO DE VENTAS	7,961,085	7,548,262
Utilidad bruta	<u>3,028,733</u>	<u>2,584,257</u>
GASTOS OPERACIÓN	1,327,737	1,194,055
OTROS GASTOS Y (PRODUCTOS) - neto	(27,837)	(11,270)
	<u>1,299,900</u>	<u>1,182,785</u>
GASTOS FINANCIEROS	159,644	341,245
PRODUCTOS FINANCIEROS	(113,513)	(227,117)
	<u>46,131</u>	<u>114,128</u>
Utilidad antes de impuestos	<u>1,682,702</u>	<u>1,287,344</u>
PARTICIPACION EN ASOCIADAS	4,596	-
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	(240,866)	(149,693)
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	(260,242)	(236,363)
IMPUESTOS A LA UTILIDAD	<u>(501,108)</u>	<u>(386,056)</u>
UTILIDAD NETA CONSOLIDADA	\$ <u>1,186,190</u>	\$ <u>901,288</u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados.



INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(En miles de pesos mexicanos)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
UTILIDAD NETA CONSOLIDADA	\$ <u>1,186,190</u>	\$ <u>901,288</u>
OTROS RESULTADOS INTEGRALES		
Efecto de valuación contratos por futuros	22,986	(22,986)
Efecto por conversión de operaciones extranjeras	31,636	(35,530)
RESULTADO INTEGRAL	\$ <u><u>1,240,812</u></u>	\$ <u><u>842,772</u></u>

Las notas adjuntas son parte de estos estados.



INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
 ESTADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE CONSOLIDADOS
 POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
 (En miles de pesos mexicanos)

	Total	Capital Social Controladora	Prima por Colocación De Acciones	Reserva Legal	Resultado de Ejercicios Anteriores	Resultado Integral
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$ 7,632,339	\$ 2,096,458	\$ 66,543	\$ 340,500	\$ 4,285,935	\$ 842,903
Aplicación del resultado del ejercicio de 2019	-	-	-	42,146	800,757	(842,903)
Dividendos pagados	(84,290)	-	-	-	(84,290)	-
Utilidad integral del ejercicio 2020	842,772	-	-	-	(58,516)	901,288
Saldos al 31 de diciembre de 2020	8,390,821	2,096,458	66,543	382,646	4,943,886	901,288
Aplicación del resultado del ejercicio de 2020	-	-	-	45,064	856,224	(901,288)
Aportación de capital social	2,144	2,144	-	-	-	-
Pago de prima por suscripción de acciones	5,267	-	5,267	-	-	-
Dividendos pagados	(90,129)	-	-	-	(90,129)	-
Utilidad integral del ejercicio 2021	1,240,812	-	-	-	54,622	1,186,190
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$ 9,548,915	\$ 2,098,602	\$ 71,810	\$ 427,710	\$ 5,764,603	\$ 1,186,190

Las notas adjuntas son parte de estos estados.



INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(En miles de pesos mexicanos)

	<u>2 0 2 1</u>	<u>2 0 2 0</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$ 1,682,702	\$ 1,287,344
Partidas relacionadas con actividades de inversión		
Depreciación y amortización	33,163	33,981
Provisiones y estimaciones	34,393	38,430
Intereses a favor	(46,005)	(47,920)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento		
Intereses a cargo	59,470	140,246
Suma	<u>1,763,723</u>	<u>1,452,081</u>
(Incremento) decremento en:		
Cuentas por cobrar	23,087	(88,384)
Otras cuentas por cobrar e Impuestos	(41,643)	(229,392)
Inventarios	(1,945,659)	1,100,171
Incremento (decremento) en:		
Proveedores y otras cuentas por pagar	1,122,396	(443,666)
Impuestos y contribuciones por pagar	(5,534)	(52,468)
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE OPERACIÓN	<u>916,370</u>	<u>1,738,342</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversiones en acciones y negocios conjuntos	11,616	(331,330)
Adquisición de activo fijo	(34,534)	(26,104)
Aportación de capital	2,144	
Prima por suscripción de acciones	5,267	
Intereses cobrados	46,005	47,920
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE INVERSIÓN	<u>30,498</u>	<u>(309,514)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamos bancarios	(997,789)	758,410
Intereses pagados	(59,470)	(140,246)
Dividendos pagados	(132,050)	(42,367)
Valores Bursátiles	(166,667)	(291,666)
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE FINANCIAMIENTO	<u>(1,355,976)</u>	<u>284,131</u>
INCREMENTO (DECREMENTO) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	(409,108)	1,712,959
EFFECTIVO AL PRINCIPIO DEL EJERCICIO	<u>2,554,659</u>	<u>841,700</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL EJERCICIO	<u>\$ 2,145,551</u>	<u>\$ 2,554,659</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 2021 Y 2020
(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.

1.2 Operaciones en Subsidiarias por reforma laboral

Como resultado de la reforma laboral del País, las empresas subsidiarias del Grupo tuvieron cambios en su operación. Ruba Servicios, S.A. de C.V. y Rubadminper S.A. de C.V. hicieron una sustitución patronal de su personal al favor de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V. y de Grupo Logístico y Soluciones Integrales del Norte, S.A. de C.V. respectivamente, además Ruba Comercial, S.A. de C.V. dio por terminado su contrato con las empresas del Grupo, razón por la cuales estas empresas reducen significativamente sus operaciones, la administración de la compañía está estudiando el destino que les dará a estas empresas en un futuro.

1.3 Operaciones por reestructura accionaria en Subsidiarias

a) Fusión de Subsidiarias

Con fecha **18 de diciembre de 2020**, la Tenedora **Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.**, y dos de sus filiales, **Ruba Residencial, S.A. de C.V.** y **Desarrollos Tulkarem, S.A. de C.V.** celebraron Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, mediante las cuales se acordó la fusión por incorporación de **Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.** **Ruba Residencial, S.A. de C.V.** y **Desarrollos Tulkarem, S.A. de C.V.** Mediante esta fusión **Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.** subsiste como sociedad fusionante y las otras compañías se extinguen legalmente.

La fusión surtió efectos legales a partir del **19 de diciembre de 2020**, fecha en que el acuerdo de fusión fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

Enseguida se presenta el balance general de las compañías fusionadas, con cifras al **18 de diciembre de 2020**.

BALANCES GENERALES	Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. PREVIO FUSION SALDO	Ruba Residencial, S.A. de C.V. PREVIO FUSION SALDO	Desarrollos Tulkarem, S.A. de C.V. PREVIO FUSION SALDO	Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. RESULTANTE FUSION
(miles pesos mexicanos)				
A C T I V O				
<i>Activo a corto plazo:</i>				
Bancos e Inversiones en Valores	63,553	901	-	64,454
Cuentas por cobrar	26,212	2,434	2,000	30,646
Compañías Afiliadas	10,161	1,357,623	1,104,307	10,613
Impuestos pagados por anticipado	105,434	2,924	-	13,756
Inventarios	231,909	36,404	-	206,431
Pagos anticipados	2,576	-	-	2,576
Total activo a corto plazo	439,845	1,400,285	1,106,307	328,476
<i>Activo a largo plazo:</i>				
Propiedades y equipo- Neto	52,875	330	-	53,205
Inversiones en Subsidiarias	10,763,276	1,121,885	1,284,520	8,999,931
Inversiones en Asociadas	193,238	-	-	193,238
Activo Diferido	10,845	40	-	10,885
Total activo a largo plazo	11,020,234	1,122,255	1,284,520	9,257,258
Impuesto diferido		3,718	-	3,718
Suma Activo:	\$ 11,460,079	2,526,257	2,390,826	9,589,452

PASIVO Y CAPITAL CONTABLE

Pasivo a corto plazo:

Prestamos bancarios y Emisión de Deuda	166,667	-	-	166,667
Proveedores y otras cuentas por pagar	6,534	21,196	-	27,730
Compañías Afiliadas neto	2,399,734	187,658	356,443	482,358
Impuestos por pagar	8,769	41,280	53,325	8,772
Dividendos	41,926	-	-	41,926
Fondo de Clientes	-	25,551	-	25,551
	-	-	-	-
Total pasivo a corto plazo	\$ 2,623,630	275,685	409,768	753,003

Pasivo a largo plazo:

Emisión de Deuda	208,333	-	-	208,333
Impuesto diferido	347,265	-	-	347,265
Otras provisiones contable	-	-	-	-
Total pasivo a largo plazo	555,598	-	-	555,598

Total pasivo	3,179,228	275,685	409,768	1,308,601
--------------	-----------	---------	---------	-----------

Capital Contable:

Capital social	2,096,457	462,871	2,050	2,096,457
Prima por aportación de capital	66,543	153,790	-	66,543
Reserva legal	382,646	8,115	-	382,646
Resultados de ejercicios anteriores	5,008,087	1,531,939	1,305,095	5,008,087
Superavit por adquisiicon de Subsidiarias	-	-	653,077	(0)
Otros resultados integrales	(56,217)	-	-	(56,217)
Resultado del ejercicio	783,335	93,858	20,837	783,335
Total capital contable	8,280,851	2,250,573	1,981,059	8,280,850

Suma pasivo mas capital contable:	\$ 11,460,079	2,526,258	2,390,826	9,589,452
-----------------------------------	---------------	-----------	-----------	-----------

Los activos, pasivos y patrimonio de las compañías fusionadas, se incorporaron a la fusionante al valor en libros a la fecha de la fusión, por lo que la fusionante asume todas las obligaciones y pasivos de las fusionadas, sin reserva ni limitación alguna; asimismo, todos los activos, acciones y derechos de las fusionadas pasaron a formar parte del patrimonio de la fusionante.

Al consumarse la fusión, el capital social de la fusionante asciende a \$ 2,063,641 miles de pesos y se integra por **10,000** acciones representativas del capital social fijo y **20,626,412** acciones representativas de capital social variable. La totalidad de las acciones han sido íntegramente suscritas y pagadas, son ordinarias y nominativas y tienen un valor nominal de \$ **100 pesos**.



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 2021.

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. Aplicación de las normas incorporadas a partir del 1 de enero de 2021

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

2.3 Enmiendas

2.3.1 NIIF 3 Combinación de negocios

Como resultado de la PIR del IFRS 3 el estándar ha sido enmendado por una definición revisada de un negocio.

2.3.2 NIC 1 Presentación de los estados financieros

El IASB ha enmendado la definición de material.

2.3.3 NIIF 7, NIIF 9 y NIC 39 Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Fase 2)

El IASB publicó la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia, en respuesta a las reformas de las tasas de interés de referencia que se han venido presentando en todo el mundo. Las modificaciones buscan proporcionar alivio para la contabilización de relaciones de cobertura.

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 las notas 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 Residencial, 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%
Desarrollos Tulkarem, S.A. de C.V.	100%
Ruba Investment, INC. (subsidiaria de Grupo Ruba, S.A. de C.V.)	100%

En el ejercicio 2019 se constituyó la empresa Desarrollos Tulkarem, S.A. de C.V., como se menciona en la nota 1.2 las empresas Ruba Residencial, S.A. de C.V. y Desarrollos Tulkarem, S.A. de C.V., se fusionaron en diciembre de 2020 con la compañía Tenedora Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V.

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 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 2020 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

4.1.1 NIIF 17 – Contratos de seguros

La Normativa Internacional de Información Financiera 17: Contratos de Seguros, fue emitida por el IASB en mayo de 2017. Su fecha de implementación original fue establecida para enero de 2021. Sin embargo, dada su complejidad y atendiendo a los pedidos de distintas entidades aseguradoras, fue postergada al 1 de enero 2022. En la última enmienda lanzada por el IASB en marzo 2020, se determinó que la fecha definitiva de implementación será el 1° de enero de 2023.

En busca de mayor consistencia en los estados financieros, esta normativa reemplazará a NIIF 4, proponiendo una nueva metodología para el tratamiento y la contabilización de contratos de seguro y reaseguro, haciendo énfasis en una mayor homogeneidad y comparabilidad en la información a relevar por las entidades aseguradoras.

La NIIF 4 permite, como opción, la aplicación de las políticas contables locales, evitando que existan impactos significativos en el proceso de adopción de las NIIF.

Ciertos cambios en estimaciones de flujos de efectivo futuros y el ajuste por riesgo también son reconocidos a través del periodo en que los servicios son proporcionados. Existe la opción de presentar el efecto de los cambios en las tasas de descuento, ya sea en el estado de resultados o en los Otros Resultados Integrales (ORI).

Para el reconocimiento de ingresos se tiene en cuenta que éstos se derivan del PCR (Pasivo por Cobertura Remanente) para cada periodo de reporte y se considera lo siguiente:

- a) Reclamación de seguros y gastos
- b) Ajuste de riesgo
- c) Distribución del MSC (Margen de Servicio Contractual)
- d) Flujo de caja

La NIIF 17 será efectiva para periodos anuales de reporte que comienzan el 1 de enero de 2021, o posteriores, aunque su adopción anticipada es permitida.

4.2 Enmiendas

4.2.2 NIIF 3 Combinación de negocios

Se modifica el párrafo 11 y se elimina la nota a pie de página al Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de los Estados Financieros del párrafo 11. El párrafo 11 especificaba que las adquirentes apliquen las definiciones de un activo y un pasivo y las guías de apoyo del Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de los Estados Financieros del IASB adoptado por el IASB en 2001 en lugar del Marco Conceptual para la Información Financiera emitido en 2018..

4.2.3 Modificaciones a la Medición en el momento del reconocimiento de la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo

Se modifican los párrafos 17 (componentes del costo) y 74 (revelación en los estados financieros); se añaden los párrafos 20A (modificación con respecto al reconocimiento de los productos procedentes de la venta y sus costos en el resultado del período), 74A (modificaciones a la revelación en los estados financieros), 80D (disposiciones transitorias) y 81N (fecha de vigencia). Los requerimientos anteriormente en el párrafo 74(d) no han sido modificados, sino que han sido trasladados al párrafo 74A(a).

4.2.4 Modificaciones a la NIC 37, Contratos Onerosos - Costo del Cumplimiento de un Contrato

El Consejo (IASB) ha concluido que al evaluar si un contrato es oneroso, las empresas deben incluir todos los costos que se relacionan directamente con las actividades del contrato, no solo los costos incrementales.

El IASB retiró el estándar anterior para contratos de construcción, la NIC 11. A partir del 1 de enero de 2018, las empresas aplican la NIIF 15 "*Ingresos de contratos con clientes*" a los contratos de construcción. Por otra parte, la NIIF 15 no especifica cómo contabilizar los contratos onerosos. En cambio, la NIIF 15 ordena a las empresas que apliquen los requisitos generales de contratos onerosos de la NIC 37.

El estándar anterior para contratos de construcción (NIC 11), requería que las empresas incluyesen tanto los costos incrementales como otros costos que se relacionen directamente con las actividades del contrato al medir los costos de un contrato. La NIC 37 no especificaba qué costos incluir al estimar el costo de cumplir con un contrato.

4.2.5 Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes, NIC 1.

La NIC 1 ha definido algunas situaciones que pueden modificar esta clasificación de un pasivo en corriente y no corriente, por ejemplo:

- Incumplimiento de una obligación que esté condicionada al cumplimiento de covenants.
- Cuando una entidad tuviera la expectativa y, además la facultad de renovar o refinanciar una obligación al menos durante los doce meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa, de acuerdo con las condiciones de financiación existentes, clasificará la obligación como no corriente, caso contrario, de no contar con tales facultades, deberá considerarlo como corriente.
- Situaciones que incluyen periodos de gracia en las obligaciones cedidos por el acreedor.
- Refinanciaciones a largo plazo y/o rectificaciones de incumplimientos de contratos de préstamos, ocurridos entre el final del periodo que se informa y la fecha en que los estados financieros son autorizados para su publicación.

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

Nota 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Este rubro se integra como sigue:

	<u>Dic. 2021</u>	<u>Dic. 2020</u>
Inversiones temporales	\$ 914,887	\$ 1,676,753
Saldos en cuentas disponibles a la vista	1,230,664	877,906
	<u>\$ 2,145,551</u>	<u>\$ 2,554,659</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 \$ 20.5157 y 19.9352 para 2021 y 2020 respectivamente por US dólar, como sigue (valores nominales):

	<u>Dic. 2021</u>	<u>Dic. 2020</u>
Activo a corto y largo plazo	US\$ 55,181	US\$ 39,920
Pasivo a corto y largo plazo	(14)	(4)
Posición neta activa (pasiva)	US\$ 55,167	US\$ 39,916
Equivalente en pesos mexicanos	<u>\$ 1,131,795</u>	<u>\$ 795,724</u>

A la fecha del dictamen de nuestros auditores, la posición en moneda extranjera no auditada es similar al cierre del ejercicio de 2021, y el tipo de cambio es de \$ 20.7193

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

Este rubro se integra de la siguiente forma:

	<u>Dic. 2021</u>	<u>Dic. 2020</u>
INFONAVIT	\$ 202,661	\$ 197,025
Financiamiento directo a clientes	88,777	94,894
Instituciones de crédito	62,791	68,645
Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado	<u>12,968</u>	<u>29,720</u>
	<u>367,197</u>	<u>390,284</u>
Estimación para cuentas incobrables	(64,032)	(58,524)
	<u>\$ 303,165</u>	<u>\$ 331,760</u>



Nota 8. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Este rubro se integra como sigue:

	Dic. 2021	Dic. 2020
Impuesto sobre la renta	\$ 13,308	\$ 108,180
Impuesto al valor agregado	9,815	10,806
Subsidio para el empleo	5	51
	<u>\$ 23,128</u>	<u>\$ 119,037</u>

Nota 9. INVENTARIOS

Este rubro se integra como sigue:

	Dic. 2021	Dic. 2020
Reserva territorial	\$ 4,808,929	\$ 5,487,253
Terrenos	1,808,380	697,736
Obras en proceso	4,969,224	3,497,919
Anticipos a proveedores	172,461	130,427
	<u>\$ 11,758,994</u>	<u>\$ 9,813,335</u>

Nota 10. INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO – NETO

Se integra de la manera siguiente:

	Dic. 2021	Dic. 2020
Terrenos	\$ 9,839	\$ 9,839
Edificios	49,711	48,154
Equipo de transporte	13,565	12,101
Muebles y enseres	92,632	87,546
Equipo de comunicación	16,600	14,066
Equipo de cómputo	50,570	40,607
Equipo telefónico	14,945	15,281
Otros activos	42,095	50,434
	<u>280,118</u>	<u>268,189</u>
Menos depreciación acumulada	(155,924)	(146,212)
	<u>124,194</u>	<u>121,977</u>
	<u>\$ 134,033</u>	<u>\$ 131,816</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. 2021	Dic. 2020
Depósitos en garantía	\$ 5,765	\$ 5,274
Cargos diferidos – neto	13,128	14,465
Crédito mercantil	3,646	3,646
	\$ 22,539	\$ 23,385

Nota 12. PRÉSTAMOS BANCARIOS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se integran como sigue:

	Dic. 2021	Dic. 2020
Banco Regional de Monterrey, S.A.	\$ -	\$ 176,923
BBVA, S.A.	-	388,890
Banco Sabadell, S.A.	-	149,998
Banco del Bajío, S.A.	-	270,000
Sociedad Hipotecaria Federal	614	12,592
Total	614	997,893
Menos porción a largo plazo	0	608,426
Porción a corto plazo	\$ 614	\$ 389,977

Nota 13. DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se integran como sigue:

	Dic. 2021	Dic. 2020
Pagarés suscritos a favor de diversas personas por la compra de terrenos con reserva de dominio, a diferentes vencimientos, denominados en moneda nacional	\$ 996,044	\$ 601,537
Menos porción a largo plazo	272,489	123,295
Porción a corto plazo	\$ 723,555	\$ 478,242

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.

	<u>Prima de antigüedad</u>	<u>2 0 2 1 Indemniza ciones</u>	<u>T o t a l</u>
Obligaciones por beneficios definidos	\$ 16,688)	\$ (31,878)	\$ (48,566)
(Pasivo)/activo neto proyectado	<u>\$ 16,688)</u>	<u>\$ (31,878)</u>	<u>\$ (48,566)</u>
Tasas de descuento	7.90%	7.90%	
Tasas de incremento de sueldo	5.50%	5.50%	
	<u>Prima de antigüedad</u>	<u>2 0 2 0 Indemniza ciones</u>	<u>T o t a l</u>
Obligaciones por beneficios definidos	\$ (15,892)	\$ (32,691)	\$ (48,583)
(Pasivo)/activo neto proyectado	<u>\$ (15,892)</u>	<u>\$ (32,691)</u>	<u>\$ (48,583)</u>
Tasas de descuento	7.90%	7.90%	
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.

ii) Emisión RUBA 15

El 23 de Julio de 2015, la Compañía colocó una emisión de Certificados Bursátiles 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. La Comisión Nacional 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 15". Los intermediarios colocadores fueron la Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V. y Actinver Casa de Bolsa, S.A de C.V., y el representante común de los tenedores es Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V. en julio de 2020 la empresa ha liquidado total y oportunamente esta emisión.

Para ambas emisiones, durante el tiempo que exista saldo insoluto, considerando la información financiera consolidada de la Compañía con sus subsidiarias, se tienen entre otras, las obligaciones siguientes:

- a) Presentar al Representante Común, a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a la Bolsa Mexicana de Valores y a las empresas calificadoras Fitch de México, S.A. de C.V. y Standard and Poor's, S.A. de C.V., estados financieros consolidados dictaminados por contador público independiente dentro de los 120 días posteriores al cierre de cada ejercicio social.
- b) Cumplir con todas las obligaciones de pago a su cargo y con todas sus obligaciones contractuales y legales, incluyendo las fiscales y de seguridad social.
- c) Continuar dedicándose a los negocios del mismo giro en el que actualmente opera la empresa.
- d) Conservar sus activos en buenas condiciones de uso y mantener los seguros adecuados, por los montos y contra los riesgos, al menos como se encontraban al momento de la emisión.
- e) No permitir que la Razón de Cobertura de Intereses de los 12 meses anteriores, sea menor de 2.5 a 1. Para este efecto se entiende que la razón de Cobertura de Intereses es la razón de Utilidad de Operación más costos de depreciación y amortización (UAIIDA) a Gastos Financieros Brutos.
- f) No permitir que la Razón de Deudas con Costo Financiero a UAIIDA de los últimos doce meses sea mayor de 3 a 1.
- g) No permitir que la relación de Inventarios a Deuda con Costo Financiero sea menor de 1.5 a 1.
- h) No permitir que la relación Activo Circulante a Pasivo Circulante sea menor de 2 a 1.

- i) La Compañía no podrá fusionarse, salvo que la sociedad que resulte de la fusión, asuma expresamente las obligaciones de la emisora y se notifique al Representante Común 15 días antes de que surta efectos la fusión.
- j) No llevar a cabo cualquier escisión, liquidación, reorganización o disolución, excepto que la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles lo apruebe.
- k) La emisora podrá pagar dividendos en efectivo, siempre y cuando se encuentre cumpliendo con todas sus obligaciones de hacer y de no hacer.
- l) La Compañía no podrá disminuir su capital social, sino únicamente en la proporción en que haya liquidado los certificados.
- m) En caso de que la Compañía deje de pagar puntualmente cualquier cantidad vencida de principal o intereses, o faltara a cualquiera de sus obligaciones de hacer o no hacer, y dicho incumplimiento no fuere subsanado dentro de los 40 días naturales siguientes a la fecha en que ocurra el incumplimiento, los certificados podrán darse por vencidos anticipadamente.

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 TIIE 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".

El 2 de junio de 2020 se firmaron contratos de forwards por 16 millones de dólares, con vencimiento en octubre 2021, dichos contratos se firmaron con Vector Casa de Bolsa, S.A. y Banregio, S.A.

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. 2021	Dic. 2020
Inventarios	\$ 3,308,563	\$ 2,449,593
Estimación de cuentas de cobro dudoso	(57,712)	(53,008)
Pagos anticipados	5,308	42,842
Inmuebles, maquinaria y equipo neto	(1,040)	26,715
Provisiones de pasivo	(179,967)	(186,040)
Depósitos de clientes	(23,476)	(108,952)
Pérdidas fiscales por amortizar	(50,418)	(38,364)
Partidas temporales (netas)	\$ 3,001,259	\$ 2,133,786
I.S.R. al 30%	\$ 900,378	\$ 640,136
Aumento (disminución) de impuestos diferidos ejercicios 2021 y 2020	\$ 260,242	\$ 236,363

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

- a) El capital social de la empresa está representado por 20'657,859 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. 2021	Dic. 2020
Número de acciones	\$ 20,657,859	\$ 20,636,412
Valor nominal de las acciones (pesos mexicanos)	100	100
Importe del capital social que representan	\$ 2,065,786	\$ 2,063,641

- b) En asamblea ordinaria de accionistas en 2021 se acordó incrementar la reserva legal en \$45,064, así mismo se decretó un dividendo por un importe de \$90,129.
- 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 2021 se registró la cantidad de \$ 31,636 por concepto de conversión del año de los estados financieros de subsidiaria localizada en Estados Unidos de Norteamérica y la cantidad de \$ 22,986 cambio en el valor de contratos de futuro.

Nota 19. ENTORNO FISCAL EN MEXICO

a) IMPUESTO A LA UTILIDAD CAUSADO

En 2021 y 2020 algunas subsidiarias causaron este impuesto a tasa del 30% sobre su resultado fiscal.

Al 31 de diciembre de 2021, 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 \$ 50,418.

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 2022

El 12 de noviembre 2021, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el decreto en se expide la Ley de Ingresos de la Federación y decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones fiscales y otros ordenamientos, entre otros los aspectos que se consideran relevantes, como sigue:

Ley de Ingresos de la Federación

Como en años anteriores, se mantienen los estímulos fiscales

- En el IEPS por adquisición de Diesel 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 reduce la tasa de retención de ISR 0.97 a 0.08, sobre el capital invertido aplicable a los intereses pagados por el sistema financiero.

Ley del Impuesto Sobre la Renta

Adiciones, modificaciones y precisiones diversas

Ganancia y pérdida cambiaria

Se reforma el sexto párrafo para establecer que la ganancia y la pérdida cambiaria no podrá ser menor ni exceder, respectivamente, de la que resultaría de considerar el tipo de cambio establecido por el Banco de México.

Reducción de pagos provisionales

Se hace precisión al artículo 14 sobre la solicitud de disminución del coeficiente de utilidad y no del pago provisional, cuando resulte que los pagos provisionales se hubieran cubierto en cantidad menor se cubrirán recargos por la diferencia, mediante la declaración complementaria respectiva.

Se adicionan fracciones a los requisitos de las deducciones del artículo 27:

Fracción III, en la adquisición de combustibles. Adicionar el CFDI en que conste la información del permiso vigente, al proveedor del combustible al momento de la expedición.

Fracción X, asistencia técnica. Que quien proporciona los conocimientos cuenta con elementos técnicos propios para ello; que se preste en forma directa y no a través de terceros (subcontratación).

Fracción XV, créditos incobrables. Tratándose de créditos cuya suerte principal al día de su vencimiento sea mayor a treinta mil unidades de inversión, cuando el acreedor obtenga resolución definitiva emitida por la autoridad competente, con la que demuestre haber agotado las gestiones de cobro o, en su caso

Gastos no deducibles

Se adiciona un sexto y octavo párrafos a la fracción XXVII del artículo 28. Intereses sobre deudas excesivas. A la opción de determinar el capital contable además de sumar los saldos iniciales y finales de CUCA, CUFIN y CUFINRE disminuyendo la suma de los saldos iniciales y finales de las pérdidas fiscales pendientes de disminuir que no hayan sido consideradas en la determinación del resultado fiscal.

No se podrá ejercerse la opción cuando la operación sea superior al 20% del Capital contable del ejercicio de que se trate, excepto que, durante el ejercicio de facultades de comprobación, el contribuyente acredite ante las autoridades fiscales que las situaciones que provocan la diferencia entre dichas cantidades tienen una razón de

negocios y demuestre que la integración de sus cuentas de capital de aportación, utilidad fiscal neta, utilidad fiscal neta reinvertida y pérdidas fiscales pendientes de disminuir, tienen el soporte correspondiente.

De la deducción de inversiones

Monto original de la inversión, al artículo 31 se adicionan los importes por concepto de preparación del emplazamiento físico, instalación, montaje, manejo, entrega y los relativos a los servicios contratados para que la inversión funcione.

Presentar aviso a las autoridades por la baja de bienes que han dejado de ser útiles.

Concepto de inversiones

Derechos de usufructo, la adquisición del derecho de usufructo sobre un bien inmueble se considerará activo fijo.

Erogaciones en periodo preoperativo, no se considerarán erogaciones en periodo preoperativo las correspondientes a activos intangibles que permitan la exploración o explotación de bienes del dominio público, las cuales tendrán el tratamiento de gasto diferido.

Deducción de bienes tangibles

5% en los demás casos, incluyendo las instalaciones, adiciones, reparaciones, mejoras, adaptaciones, así como cualquier otra construcción que se realice en un lote minero de conformidad con el artículo 12 de la Ley Minera (artículo 34).

5% para el derecho de usufructo constituido sobre un bien inmueble

Obligaciones del sistema financiero

Se adiciona la fracción IV al artículo 55. Los depósitos que se realicen en cuenta abiertas en efectivo que excedan de \$15,000 que se informaban de forma anual, ahora se informaran en forma mensual, a más tardar el día 17 del siguiente mes.

Obtención de pérdidas fiscales

Se adiciona un octavo párrafo al artículo 57 para señalar que en caso de escisión de sociedades, las pérdidas fiscales pendientes de disminuir se deberán dividir entre las sociedades escidentes y las escindidas que se dediquen al mismo giro.

Obligaciones diversas

Se modifica la fracción IX del artículo 76, se elimina el concepto de residentes en el extranjero.

Se derogan los artículos 111, 112 y 113 del régimen de incorporación fiscal y se adicionan los artículos 113-E al 113-J del régimen simplificado de confianza.

Se derogan los artículos 196 a 201 de la opción de acumulación de ingresos por personas morales y se adicionan los artículos y se adicionan los artículos 206 a 215 del régimen simplificado de confianza de personas morales.

Ley del Impuesto al Valor Agregado

Se precisa en el artículo 2-A inciso b) aplicar la tasa del 0% a los productos destinados a la alimentación humana y animal.

Se aclara en el artículo 4-A, que los actos o actividades no son objeto del impuesto cuando no se realicen en territorio nacional conforme a los artículos 10, 16 y 21, así como aquellos diferentes a los establecidos en el artículo 1° de la Ley.

Se adicionan nuevos requisitos de acreditamiento al artículo 5o tratándose de importación de mercancías, el pedimento debe estar a nombre del contribuyente y constar el pago del IVA correspondiente.

En materia de acreditamiento, calcular la proporción del IVA acreditable en el décimo segundo mes a partir del mes inmediato posterior del inicio de actividades. Para identificar el mes en el que se deberá efectuar el ajuste se deberá informar a la autoridad el mes en el que inicien sus actividades.

Código Fiscal de la Federación

Responsables solidarios

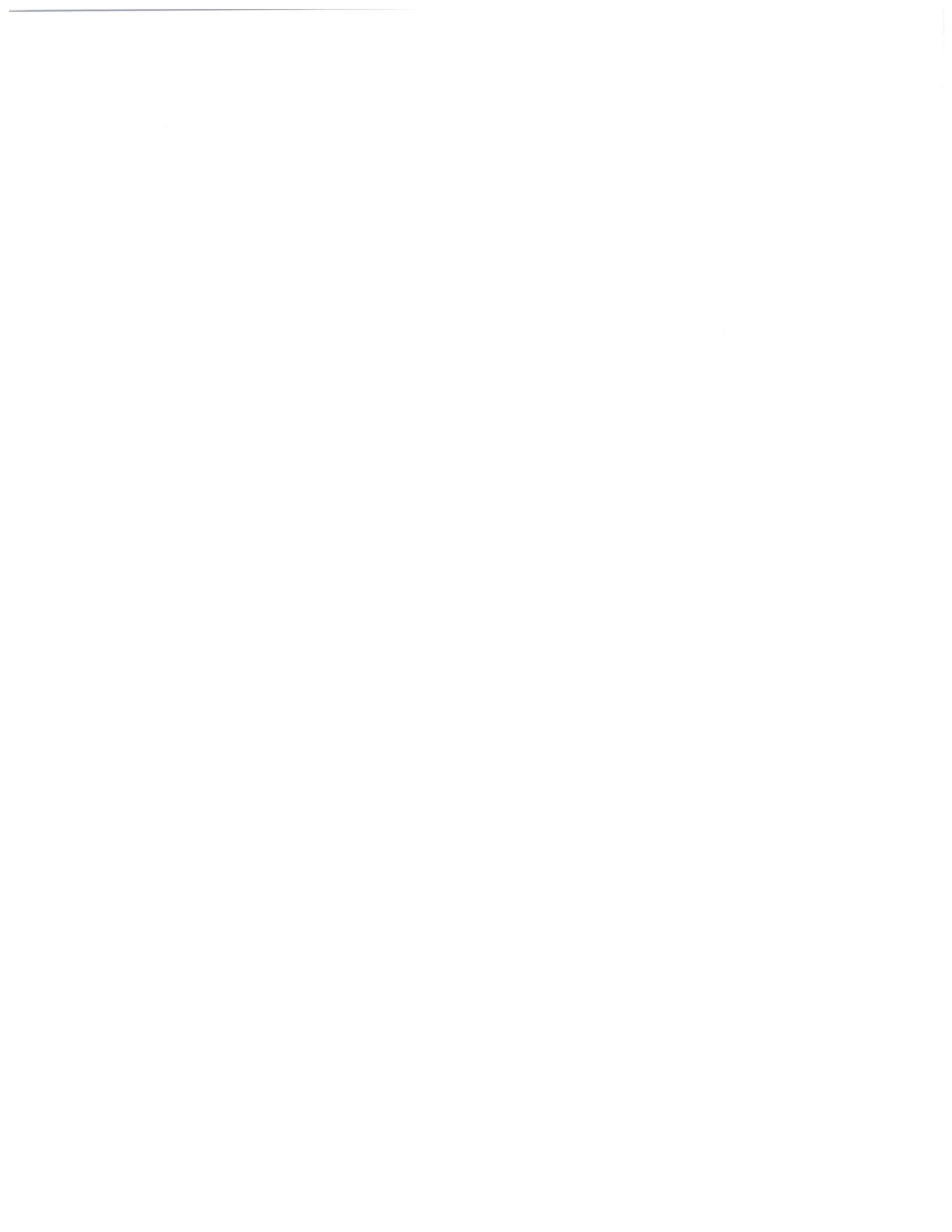
Se adicionan supuestos en los incisos a) al i) de la fracción IV del artículo 26 para considerar que existe adquisición de negociación, salvo prueba en contrario, cuando la autoridad fiscal detecte que la persona que transmite y la que adquiere el conjunto de bienes, derechos u obligaciones.

Registro federal de contribuyentes

Se adiciona párrafo a la fracción IV del apartado B del artículo 27, obligaciones para presentar un aviso en el Registro Federal de Contribuyentes, a través del cual informen el nombre y la clave en el Registro Federal de Contribuyentes de los socios que formen parte de la estructura orgánica, así como de accionistas asociados y demás personas, tratándose de las sociedades cuyas acciones están colocadas entre el gran público inversionista

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 3 de marzo de 2022, 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 2022 Y 2021**

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 2022 y 2021, 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 2022 y 2021, 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 2022 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.
14 de febrero de 2023

INMOBILIARIA RUBA, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
(En miles de pesos mexicanos)

	2022	2021	P A S I V O	
A C T I V O			2022	2021
CIRCULANTE				
Efectivo y otras disponibilidades	\$ 1,580,302	\$ 2,145,551		
Cuentas por cobrar:				
Documentos y cuentas por cobrar a clientes - neto	596,181	303,165		
Otras cuentas por cobrar	30,050	32,719	\$ 1,133,595	723,555
Impuestos por recuperar	25,841	23,128	3,775,269	3,341,068
	<u>652,072</u>	<u>359,012</u>	<u>118,063</u>	<u>172,864</u>
Inventarios	14,113,582	11,758,994	<u>5,026,927</u>	<u>4,404,768</u>
Pagos anticipados	36,552	30,665		
Total Activo Circulante	<u>16,382,508</u>	<u>14,294,222</u>		
			347,774	272,489
			52,473	48,566
			<u>1,225,055</u>	<u>900,378</u>
INVERSIONES EN ASOCIADAS	826,348	724,322		
INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO - neto	143,636	134,033		
INTANGIBLES Y OTROS ACTIVOS DIFERIDOS - neto	35,904	22,539		
			<u>6,652,229</u>	<u>5,626,201</u>
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	<u>\$ 17,388,396</u>	<u>\$ 15,175,116</u>		
			2,100,585	2,098,602
			77,618	71,810
			487,020	427,710
			6,706,625	5,764,603
			<u>1,364,319</u>	<u>1,186,190</u>
			<u>10,736,167</u>	<u>9,548,915</u>
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	<u>\$ 17,388,396</u>	<u>\$ 15,175,116</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 2022 Y 2021
(En miles de pesos mexicanos)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
VENTAS NETAS	\$ 13,136,934	\$ 10,989,818
COSTO DE VENTAS	<u>9,607,633</u>	<u>7,961,085</u>
Utilidad bruta	<u>3,529,301</u>	<u>3,028,733</u>
GASTOS OPERACIÓN	1,619,626	1,327,737
OTROS GASTOS Y (PRODUCTOS) - neto	<u>(5,384)</u>	<u>(27,837)</u>
	<u>1,614,242</u>	<u>1,299,900</u>
GASTOS FINANCIEROS	127,183	159,644
PRODUCTOS FINANCIEROS	<u>(121,253)</u>	<u>(113,513)</u>
	<u>5,930</u>	<u>46,131</u>
Utilidad antes de impuestos	<u>1,909,129</u>	<u>1,682,702</u>
PARTICIPACION EN ASOCIADAS	20,550	4,596
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	(240,683)	(240,866)
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	<u>(324,677)</u>	<u>(260,242)</u>
IMPUESTOS A LA UTILIDAD	<u>(565,360)</u>	<u>(501,108)</u>
UTILIDAD NETA CONSOLIDADA	\$ <u>1,364,319</u>	\$ <u>1,186,190</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 2022 Y 2021
(En miles de pesos mexicanos)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
UTILIDAD NETA CONSOLIDADA	\$ 1,364,319	\$ 1,186,190
OTROS RESULTADOS INTEGRALES		
Efecto de valuacion de inversiones en Asociadas	(3,793)	-
Efecto de valuacion contratos por futuros	-	22,986
Efecto por conversión de operaciones extranjeras	<u>(62,447)</u>	<u>31,636</u>
RESULTADOS INTEGRALES	\$ <u>1,298,079</u>	\$ <u>1,240,812</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 2022 Y 2021
(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>
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$ 8,390,821	\$ 2,096,458	\$ 66,543	\$ 382,646	\$ 4,943,886	\$ 901,288
Aplicación del resultado del ejercicio de 2020	-	-	-	45,064	856,224	(901,288)
Dividendos pagados	(90,129)	-	-	-	(90,129)	-
Aportación de capital	2,144	2,144	-	-	-	-
Pago de prima por suscripción de acciones	5,267	-	5,267	-	-	-
Utilidad integral del ejercicio 2021	<u>1,240,812</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>54,622</u>	<u>1,186,190</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021	9,548,915	2,098,602	71,810	427,710	5,764,603	1,186,190
Aplicación del resultado del ejercicio de 2021	-	-	-	59,310	1,126,880	(1,186,190)
Aportación de capital social	1,983	1,983	-	-	-	-
Pago de prima por suscripción de acciones	5,808	-	5,808	-	-	-
Dividendos pagados	(118,618)	-	-	-	(118,618)	-
Utilidad integral del ejercicio 2022	<u>1,298,079</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(66,240)</u>	<u>1,364,319</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 10,736,167</u>	<u>\$ 2,100,585</u>	<u>\$ 77,618</u>	<u>\$ 487,020</u>	<u>\$ 6,706,625</u>	<u>\$ 1,364,319</u>

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 2022 Y 2021
(En miles de pesos mexicanos)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$ 1,909,129	\$ 1,682,702
Partidas relacionadas con actividades de inversión		
Depreciación y amortización	28,582	33,163
Provisiones y estimaciones	37,340	34,393
Participaciones en Asociadas y Negocios Conjuntos	20,550	-
Intereses a favor	(51,287)	(46,005)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento		
Intereses a cargo	8,113	59,470
Suma	<u>1,952,427</u>	<u>1,763,723</u>
(Incremento) decremento en:		
Cuentas por cobrar	(299,660)	23,087
Otras cuentas por cobrar e Impuestos	(5,931)	(41,643)
Inventarios	(2,354,588)	(1,945,659)
Incremento (decremento) en:		
Proveedores y otras cuentas por pagar	892,737	1,122,396
Impuestos y contribuciones por pagar	(295,484)	(5,534)
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE OPERACIÓN	<u>(110,499)</u>	<u>916,370</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversiones en acciones y negocios conjuntos	(168,266)	11,616
Adquisición de activo fijo	(51,550)	(34,534)
Aportación de capital	1,983	2,144
Prima por suscripción de acciones	5,808	5,267
Intereses cobrados	51,287	46,005
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE INVERSIÓN	<u>(160,738)</u>	<u>30,498</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamos bancarios	(614)	(997,789)
Intereses pagados	(8,113)	(59,470)
Dividendos pagados	(118,618)	(132,050)
Valores Bursátiles	(166,667)	(166,667)
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE FINANCIAMIENTO	<u>(294,012)</u>	<u>(1,355,976)</u>
DECREMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	(565,249)	(409,108)
EFFECTIVO AL PRINCIPIO DEL EJERCICIO	<u>2,145,551</u>	<u>2,554,659</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL EJERCICIO	<u>\$ 1,580,302</u>	<u>\$ 2,145,551</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 2022 Y 2021
(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.

1.2 Operaciones en Subsidiarias por reforma laboral

Como resultado de la reforma laboral del País, las empresas subsidiarias del Grupo tuvieron cambios en su operación. Ruba Servicios, S.A. de C.V. y Rubadminper S.A. de C.V. hicieron una sustitución patronal de su personal al favor de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V. y de Grupo Logístico y Soluciones Integrales del Norte, S.A. de C.V. respectivamente, además Ruba Comercial, S.A. de C.V. dio por terminado su contrato con las empresas del Grupo, razón por la cuales estas empresas reducen significativamente sus operaciones, la administración de la Compañía está estudiando el destino que les dará a estas empresas en un futuro.

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 2022.

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 (IASB, 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. Aplicación de las normas incorporadas a partir del 1º de enero de 2022

A la fecha de la emisión de los estados financieros, diversas normas y modificaciones a las normas e interpretaciones han sido publicadas por el IASB. Ninguna de las cuales han sido adoptadas de forma anticipada por 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 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 2020 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 Enmiendas a las normas contables

4.1.1 Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes, NIC 1.

La NIC 1 ha definido algunas situaciones que pueden modificar esta clasificación de un pasivo en corriente y no corriente, por ejemplo:

- Incumplimiento de una obligación que esté condicionada al cumplimiento de covenants.
- Cuando una entidad tuviera la expectativa y, además la facultad de renovar o refinanciar una obligación al menos durante los doce meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa, de acuerdo con las condiciones de financiación existentes, clasificará la obligación como no corriente, caso contrario, de no contar con tales facultades, deberá considerarlo como corriente.
- Situaciones que incluyen periodos de gracia en las obligaciones cedidos por el acreedor.
- Refinanciaciones a largo plazo y/o rectificaciones de incumplimientos de contratos de préstamos, ocurridos entre el final del periodo que se informa y la fecha en que los estados financieros son autorizados para su publicación.

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

4.1.2 Información a relevar sobre políticas contables - Modificaciones a la NIC 1 y al documento de práctica de las NIIF 2

El CINIIF propone modificaciones a la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros" y al Documento de Práctica de las NIIF N° 2 "Realización de Juicios sobre Materialidad o Importancia Relativa". Las modificaciones pretenden ayudar a las entidades a proporcionar información a revelar sobre políticas contables que son más útiles a los usuarios principales de los estados financieros.

La NIC 1 requiere que las entidades revelen sus políticas contables "significativas". Se propone sustituir ese requerimiento por otro para revelar políticas contables "materiales o con importancia relativa". Además, el CINIIF propone modificaciones a la NIC 1 y al Documento de Práctica de las NIIF N° 2 para ayudar a las entidades a aplicar el concepto de materialidad o importancia relativa al tomar decisiones sobre la información a revelar sobre políticas contables.

Nota 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Este rubro se integra como sigue:

	Dic. 2 0 2 2	Dic. 2 0 2 1
Inversiones temporales	\$ 540,449	\$ 914,887
Saldos en cuentas disponibles a la vista	<u>1,039,853</u>	<u>1,230,664</u>
	<u>\$ 1,580,302</u>	<u>\$ 2,145,551</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 \$ 19.3615 y 20.5157 para 2022 y 2021 respectivamente por US dólar, como sigue (valores nominales):

	<u>Dic. 2 0 2 2</u>	<u>Dic. 2 0 2 1</u>
Activo a corto y largo plazo	US\$ 50,278	US\$ 55,181
Pasivo a corto y largo plazo	(12,839)	(14)
Posición neta activa (pasiva)	US\$ 37,439	US\$ 55,167
Equivalente en pesos mexicanos	\$ 724,875	\$ 1,131,795

A la fecha del dictamen de nuestros auditores, la posición en moneda extranjera no auditada es similar al cierre del ejercicio de 2022, y el tipo de cambio es de \$ 18.6327

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

Este rubro se integra de la siguiente forma:

	<u>Dic. 2 0 2 2</u>	<u>Dic. 2 0 2 1</u>
INFONAVIT	\$ 368,974	\$ 202,661
Financiamiento directo a clientes	136,333	88,777
Instituciones de crédito	82,272	62,791
Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado	79,278	12,968
	<u>666,857</u>	<u>367,197</u>
Estimación para cuentas incobrables	(70,676)	(64,032)
	<u>\$ 596,181</u>	<u>\$ 303,165</u>

Nota 8. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Este rubro se integra como sigue:

	<u>Dic. 2 0 2 2</u>	<u>Dic. 2 0 2 1</u>
Impuesto sobre la renta	\$ 16,527	\$ 13,308
Impuesto al valor agregado	9,314	9,815
Subsidio para el empleo	-	5
	<u>\$ 25,841</u>	<u>\$ 23,128</u>

Nota 9. INVENTARIOS

Este rubro se integra como sigue:

	<u>Dic.</u> <u>2 0 2 2</u>	<u>Dic.</u> <u>2 0 2 1</u>
Reserva territorial	\$ 5,588,773	\$ 4,808,929
Terrenos	2,393,018	1,808,380
Obras en proceso	5,925,352	4,969,224
Anticipos a proveedores	206,439	172,461
	<u>\$ 14,113,582</u>	<u>\$ 11,758,994</u>

Nota 10. INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO – NETO

Se integra de la manera siguiente:

	<u>Dic.</u> <u>2 0 2 2</u>	<u>Dic.</u> <u>2 0 2 1</u>
Terrenos	\$ 9,839	\$ 9,839
Edificios	50,350	49,711
Equipo de transporte	15,287	13,565
Muebles y enseres	102,661	92,632
Equipo de comunicación	20,429	16,600
Equipo de cómputo	59,073	50,570
Equipo telefónico	14,829	14,945
Otros activos	42,766	42,095
	<u>305,395</u>	<u>280,118</u>
Menos depreciación acumulada	<u>(171,598)</u>	<u>(155,924)</u>
	<u>\$ 143,636</u>	<u>\$ 134,033</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:

	<u>Dic.</u> <u>2 0 2 2</u>	<u>Dic.</u> <u>2 0 2 1</u>
Depósitos en garantía	\$ 19,040	\$ 5,765
Cargos diferidos – neto	13,218	13,128
Crédito mercantil	3,646	3,646
	<u>\$ 35,904</u>	<u>\$ 22,539</u>

Nota 12. PRÉSTAMOS BANCARIOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se integran como sigue:

	Dic. 2022	Dic. 2021
Sociedad Hipotecaria Federal	\$ -	\$ 614
Total	-	614
Menos porción a largo plazo	-	0
Porción a corto plazo	\$ -	\$ 614

Nota 13. DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se integran como sigue:

	Dic. 2022	Dic. 2021
Pagarés suscritos a favor de diversas personas por la compra de terrenos con reserva de dominio, a diferentes vencimientos, denominados en moneda nacional	\$ 1,481,369	\$ 996,044
Menos porción a largo plazo	347,774	272,489
Porción a corto plazo	\$ 1,133,595	\$ 723,555

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	2022 Indemniza- ciones	T o t a l
Obligaciones por beneficios definidos	\$ (20,343)	\$ (32,130)	\$ (52,473)
(Pasivo)/activo neto proyectado	\$ (20,343)	\$ (32,130)	\$ (52,473)
Tasas de descuento	10.30%	10.30%	
Tasas de incremento de sueldo	5.50%	5.50%	

	Prima de antigüedad	2 0 2 1 Indemniza- ciones	T o t a l
Obligaciones por beneficios definidos	\$ (16,688)	\$ (31,878)	\$ (48,566)
(Pasivo)/activo neto proyectado	<u>\$ (16,688)</u>	<u>\$ (31,878)</u>	<u>\$ (48,566)</u>
Tasas de descuento	7.90%	7.90%	
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.

Durante el tiempo que exista saldo insoluto, considerando la información financiera consolidada de la Compañía con sus subsidiarias, se tienen entre otras, las obligaciones siguientes:

- a) Presentar al Representante Común, a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a la Bolsa Mexicana de Valores y a las empresas calificadoras Fitch de México, S.A. de C.V. y Standard and Poor's, S.A. de C.V., estados financieros consolidados dictaminados por contador público independiente dentro de los 120 días posteriores al cierre de cada ejercicio social.
- b) Cumplir con todas las obligaciones de pago a su cargo y con todas sus obligaciones contractuales y legales, incluyendo las fiscales y de seguridad social.
- c) Continuar dedicándose a los negocios del mismo giro en el que actualmente opera la empresa.
- d) Conservar sus activos en buenas condiciones de uso y mantener los seguros adecuados, por los montos y contra los riesgos, al menos como se encontraban al momento de la emisión.
- e) No permitir que la Razón de Cobertura de Intereses de los 12 meses anteriores, sea menor de 2.5 a 1. Para este efecto se entiende que la razón

de Cobertura de Intereses es la razón de Utilidad de Operación más costos de depreciación y amortización (UAIIDA) a Gastos Financieros Brutos.

- f) No permitir que la Razón de Deudas con Costo Financiero a UAIIDA de los últimos doce meses sea mayor de 3 a 1.
- g) No permitir que la relación de Inventarios a Deuda con Costo Financiero sea menor de 1.5 a 1.
- h) No permitir que la relación Activo Circulante a Pasivo Circulante sea menor de 2 a 1.
- i) La Compañía no podrá fusionarse, salvo que la sociedad que resulte de la fusión, asuma expresamente las obligaciones de la emisora y se notifique al Representante Común 15 días antes de que surta efectos la fusión.
- j) No llevar a cabo cualquier escisión, liquidación, reorganización o disolución, excepto que la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles lo apruebe.
- k) La emisora podrá pagar dividendos en efectivo, siempre y cuando se encuentre cumpliendo con todas sus obligaciones de hacer y de no hacer.
- l) La Compañía no podrá disminuir su capital social, sino únicamente en la proporción en que haya liquidado los certificados.
- m) En caso de que la Compañía deje de pagar puntualmente cualquier cantidad vencida de principal o intereses, o faltara a cualquiera de sus obligaciones de hacer o no hacer, y dicho incumplimiento no fuere subsanado dentro de los 40 días naturales siguientes a la fecha en que ocurra el incumplimiento, los certificados podrán darse por vencidos anticipadamente.

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 TIIIE 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.

El 2 de junio de 2020 se firmaron contratos de forwards por 16 millones de dólares, con vencimiento en octubre 2021, dichos contratos se firmaron con Vector Casa de Bolsa, S.A. y Banregio, S.A. 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:

	<u>Dic.</u> <u>2022</u>	<u>Dic.</u> <u>2021</u>
Inventarios	\$ 4,417,607	\$ 3,308,563
Estimación de cuentas de cobro dudoso	(62,545)	(57,712)
Pagos anticipados	26,246	5,308
Inmuebles, maquinaria y equipo neto	(5,182)	(1,040)
Provisiones de pasivo	(227,567)	(179,967)
Depósitos de clientes	(14,945)	(23,476)
Pérdidas fiscales por amortizar	(50,099)	(50,418)
Partidas temporales (netas)	\$ 4,083,515	\$ 3,001,258
I.S.R. al 30%	\$ 1,225,055	\$ 900,378
Aumento (disminución) de impuestos diferidos ejercicios 2022 y 2021	<u>\$ 324,677</u>	<u>\$ 260,242</u>

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

a) El capital social de la empresa está representado por 20'677,682 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. 2022	Dic. 2021
Número de acciones	\$ 20,677,682	\$ 20,657,859
Valor nominal de las acciones (pesos mexicanos)	<u>100</u>	<u>100</u>
Importe del capital social que representan	<u>\$ 2,067,768</u>	<u>\$ 2,065,786</u>

- b) En asamblea ordinaria de accionistas en 2022 se acordó incrementar la reserva legal en \$ 59,309, así mismo se decretó un dividendo por un importe de \$ 118,618.
- 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 2022 se registró la cantidad de \$ 62,447 por concepto de conversión del año de los estados financieros de subsidiaria localizada en Estados Unidos de Norteamérica, y la cantidad de \$ 3,793 por valuación del valor de asociadas.

Nota 19. ENTORNO FISCAL EN MEXICO

a) IMPUESTO A LA UTILIDAD CAUSADO

En 2022 y 2021 algunas subsidiarias causaron este impuesto a tasa del 30% sobre su resultado fiscal.

Al 31 de diciembre de 2022, 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 \$ 50,099.

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 2023

El 14 de noviembre 2022, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el decreto en se expide la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio 2023. 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 0.08% al 1.15% 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 2023 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 2020 para aplicarse a partir de 2021). Toda vez que la inflación acumulada hasta 2022 rebasa el parámetro señalado, durante 2023 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 omite 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. 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 14 de febrero de 2023, 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 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>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
ACTIVO			PASIVO		
CIRCULANTE			A CORTO PLAZO		
Efectivo y otras disponibilidades	\$ 986,505	\$ 1,580,302	Préstamos bancarios - porción a corto plazo	\$ 400,000	-
Cuentas por cobrar:			Documentos por pagar - porción a corto plazo	1,024,421	\$ 1,133,595
Documentos y cuentas por cobrar a clientes - neto	735,638	596,181	Proveedores y otras cuentas por pagar	4,308,703	3,775,269
Otras cuentas por cobrar	33,201	30,050	Impuestos por pagar	120,285	118,063
Impuestos por recuperar	26,605	25,841	Total Pasivo A Corto Plazo	<u>5,853,409</u>	<u>5,026,927</u>
	<u>795,444</u>	<u>652,072</u>			
Inventarios	16,677,903	14,113,582	A LARGO PLAZO		
Pagos anticipados	43,308	36,552	Documentos por pagar	302,714	347,774
Total Activo Circulante	<u>18,503,160</u>	<u>16,382,508</u>	Beneficios a los empleados	60,126	52,473
			Impuesto sobre la renta diferido	1,551,365	1,225,055
			COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS		
			Total Pasivo	<u>7,767,614</u>	<u>6,652,229</u>
INVERSIONES EN ASOCIADAS	968,797	826,348	CAPITAL CONTABLE		
INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO - Neto	160,721	143,636	Capital Social	2,102,445	2,100,585
INTANGIBLES Y OTROS ACTIVOS DIFERIDOS - Neto	35,777	35,904	Prima por colocación de acciones	83,968	77,618
			Reserva legal	487,020	487,020
			Resultado de ejercicios anteriores	7,802,274	6,706,625
			Utilidad neta e integral del ejercicio	1,425,134	1,364,319
			Total Capital Contable	<u>11,900,841</u>	<u>10,736,167</u>
TOTAL ACTIVO	<u>\$ 19,668,455</u>	<u>\$ 17,388,396</u>	TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	<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>
VENTAS NETAS	\$ 14,534,037	\$ 13,136,934
COSTO DE VENTAS	10,642,371	9,607,633
Utilidad bruta	<u>3,891,666</u>	<u>3,529,301</u>
GASTOS OPERACIÓN	1,874,370	1,619,626
OTROS GASTOS Y (PRODUCTOS) - Neto	(10,204)	(5,384)
	<u>1,864,166</u>	<u>1,614,242</u>
GASTOS FINANCIEROS	89,796	127,183
PRODUCTOS FINANCIEROS	(34,609)	(121,253)
	<u>55,187</u>	<u>5,930</u>
Utilidad antes de impuestos	<u>1,972,313</u>	<u>1,909,129</u>
PARTICIPACION EN ASOCIADAS	37,085	20,550
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	(257,953)	(240,683)
IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO	(326,311)	(324,677)
IMPUESTOS A LA UTILIDAD	<u>(584,264)</u>	<u>(565,360)</u>
UTILIDAD NETA	\$ <u>1,425,134</u>	\$ <u>1,364,319</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 2023 Y 2022
(En miles de pesos mexicanos)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
UTILIDAD NETA CONSOLIDADA	\$ <u>1,425,134</u>	\$ <u>1,364,319</u>
OTROS RESULTADOS INTEGRALES		
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>
UTILIDAD NETA E INTEGRAL	\$ <u><u>1,292,888</u></u>	\$ <u><u>1,298,079</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 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
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$ 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
Saldos al 31 de diciembre de 2022	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
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$ 11,900,841	\$ 2,102,445	\$ 83,968	\$ 487,020	\$ 7,802,274	\$ 1,425,134

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>2023</u>	<u>2022</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
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)
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE OPERACIÓN	<u>(532,565)</u>	<u>(110,499)</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
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
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE INVERSIÓN	<u>(295,361)</u>	<u>(160,738)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamos bancarios	400,000	(614)
Intereses pagados	(29,447)	(8,113)
Dividendos pagados	(136,424)	(118,618)
Valores bursátiles	-	(166,667)
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES - DE FINANCIAMIENTO	<u>234,129</u>	<u>(294,012)</u>
DECREMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	(593,797)	(565,249)
EFFECTIVO AL PRINCIPIO DEL EJERCICIO	<u>1,580,302</u>	<u>2,145,551</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL EJERCICIO	<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	49,020	42,766
	<u>347,111</u>	<u>305,395</u>
Menos depreciación acumulada	(196,229)	(171,598)
	<u>150,882</u>	<u>133,797</u>
	<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. 2023	Dic. 2022
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. 2023	Dic. 2022
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. 2023	Dic. 2022
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.

