

INFORME ANUAL
INTEGRADO 2023

50
JAVIER
AÑOS

Contenido

Nuestro Bienestar

Nuestro Futuro

Nuestra Empresa

Nuestras Personas

Nuestra Gente

Nuestras Comunidades

Nuestro Planeta

Nuestro Planeta

3

3

4

6

6

7

8

8

Metas	14
La Sostenibilidad en JAVER	15
Modelo de Sostenibilidad	16
Grupos de interés	17
Materialidad	20
Modelo de creación de valor	23
Nuestro compromiso	25
Pacto Mundial	25
Objetivos de Desarrollo Sostenible	26

Nuestro Futuro

Metas

Perfil corporativo

Portafolio de desarrollos

Presencia

Nuevas aperturas

Cadena de valor

Participación sectorial

Nuestra Empresa

Metas

Estructura corporativa

Sistema de gobierno corporativo

Consejo de Administración

Equipo directivo

Políticas de remuneración

Gestión de riesgos

Ética e integridad

14

15

16

17

20

23

25

25

26

30

31

32

35

38

39

42

55

56

57

59

60

61

69

73

74

76

Nuestra Gente

Metas

Atracción de talento

Retención de talento

Diversidad e igualdad de oportunidades

Desarrollo de talento

Calidad de vida

Nuestras Comunidades

Metas

Impactos en las comunidades

Actividades en las comunidades

84

85

88

91

93

96

99

104

106

107

109

Nuestro Planeta

Metas

Gestión ambiental

Huella ambiental

Reducción del impacto

111

112

114

115

129

Índice de Contenidos GRI

Índice SASB

Recomendaciones TCFD

137

148

150

Estados Financieros Consolidados 152

Información para inversionistas 184

NUESTRO BIENESTAR

nuestro futuro

Cifra récord en UAFIDA de **\$1,472 millones** de pesos

Crecimiento de doble y triple dígito en:

- Utilidad Bruta: **17.3%**
- UAFIDA: **22.5%**
- Utilidad Neta: **115.4%**

Se repartieron **\$430 mdp** en dividendos, equivalentes a **\$1.5131** por acción

12,201 unidades vendidas

\$320 millones de flujo de efectivo

Precio promedio de vivienda **\$725 mil pesos**



NUESTRO BIENESTAR

nuestra empresa

7° año consecutivo



como GPTW

7° año consecutivo



con el Distintivo ESR®

Galardón EDGE Champions por la certificación de + 1,800 viviendas sustentables



 JAVER.COM.MX





Nuestra empresa de origen regiomontano fue fundada en 1973 por el Ing. Salomón Marcuschamer, especializada en el desarrollo de viviendas de interés social, media y residencial.

Cotizamos en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) desde enero de 2016



“JAVER es un ejemplo de perseverancia, esfuerzo y crecimiento, pero también una empresa que ha sabido enfocar la sostenibilidad en su modelo de negocio”.

José-Oriol Bosch
Ex-Director General del Grupo Bolsa Mexicana de Valores



“Desde la fundación de la compañía en el año de 1973, hemos tenido el claro objetivo de impulsar el desarrollo de la vivienda en México y de contribuir al patrimonio de nuestros clientes con soluciones habitacionales de la más alta calidad, buscando

añadir valor a nuestra comunidad y a nuestro país, una meta que se ha logrado a lo largo de estos 50 años”.

Hoy en día, JAVER ha logrado posicionarse como una de las empresas más sólidas del país dentro del sector vivienda, destacando como uno de los principales líderes en cuanto a captación de créditos INFONAVIT, gracias a nuestra presencia en los estados de la República Mexicana, como Nuevo

León, Jalisco, Estado de México, Aguascalientes, Querétaro, Quintana Roo, Tamaulipas y Puebla, los cuales a su vez en conjunto representan el 40% de la concentración de los empleos formales en el país de acuerdo a las cifras de este año publicadas por Instituto Mexicano del Seguro Social.

NUESTRAS PERSONAS

nuestra gente

1,525 colaboradores activos

553 vacantes cubiertas

56% de la plantilla son Millennials

50.8% de las posiciones generadoras de ingresos son ocupadas por mujeres

1,216 colaboradores capacitados



Integración de equipos de trabajo

1,636 horas

de capacitación en temas de salud

Índice de confianza del 85% en encuesta de satisfacción

1,105 colaboradores evaluados

dentro de la Evaluación de competencias

829 colaboradores evaluados

mediante el programa de Evaluación de objetivos

NUESTRAS PERSONAS

nuestras comunidades

22 centros comunitarios

25,643 vecinos

participantes en talleres,
cursos y eventos sociales

2,832 despensas donadas

6,709 vacunas aplicadas

11,267 productos

de limpieza canjeados



*Feria de Emprendedores,
Valle Santa Isabel*

1.9 millones

de pesos donados a
diversas causas sociales

18 actividades de voluntariado

en 6 estados de la República,
beneficiando a **2,486 personas**

2,001 artículos

de despensa, limpieza e
higiene personal donados a los
damnificados del huracán Otis

*2° aula inaugurada
para trabajadores
de la construcción
y comunidad en
Nuevo León.*

NUESTRO PLANETA

nuestro *planeta*

2,636 árboles plantados a través de voluntariado
 +
26,534 árboles plantados por actividades de equipamiento
 =
29,170 árboles en 2023
 histórico de **104,960 árboles**

2,750 árboles germinados, acumulando **7,440**

+11,000 kg de material reciclado acumulando **40,000 kg**

1,648 plantas rescatadas, acumulando **20,730**



Mobiliario sustentable

+290 mil envases reciclados, acumulando 884 mil
+580 árboles salvados, acumulando **+1,768**



6 viveros en los estados que tenemos presencia han alojado **+20 mil plantas**

12 huertos urbanos y 11 composteros instalados

Distinguidos como EDGE CHAMPIONS

Certificación EDGE de 3,336 viviendas, acumulando **5,216,** con ahorros equivalentes a:

Encender **27,900 focos LED** durante un año

Llenar **76 albercas olímpicas**

Tener un bosque de **53,300 árboles** absorbiendo **CO₂** durante 1 año

Mensaje de nuestro Director General

GRI 2-22

Estimados grupos de interés,

Es un honor para mí presentarles el Informe Anual Integrado de JAVER para el año 2023, en el que se lograron importantes hitos para nuestra empresa. En primer lugar, me complace comentarles que durante el año celebramos nuestro 50 aniversario, marcando así un acontecimiento significativo en nuestra trayectoria. El compromiso con la excelencia y la innovación nos ha permitido mantener un crecimiento continuo e impulsado a superar los desafíos planteados por un entorno empresarial en constante evolución.

En 2023 mantuvimos nuestra inercia de crecimiento, y escrituramos un total de 12,201 unidades, de las cuales el 83.7% pertenecen a viviendas del segmento medio, mientras que el restante 16.3% corresponden a vivienda residencial. Estas cifras son un testimonio de la prefe-

rencia y demanda de nuestros productos en el mercado, así como el resultado de brindar productos de alta calidad y un excelente servicio. Aunado a lo anterior, nuestra presencia se extiende en un total de 27 municipios, ubicados en los estados donde mantenemos operación, concretando la apertura de 11 nuevos proyectos durante el año, sumando un total de 51 desarrollos activos, establecidos de manera estratégica en importantes zonas urbanas, atendiendo las necesidades de nuestros clientes de manera efectiva.

En lo que respecta a los resultados financieros, la Compañía alcanzó sus expectativas de crecimiento para el año, generando ingresos por un total de \$8,904.2 millones de pesos, lo que representó un crecimiento de 9.4%. Además, obtuvimos una Utilidad Antes de Intereses, Im-



puestos, Depreciación y Amortización (UAFIDA) de \$1,472.4 millones y una Utilidad Neta de \$564.5 millones de pesos, obteniendo crecimientos de doble dígito de 22.5% y 115.4%, respectivamente. En adición, logramos la generación de flujo libre de efectivo positivo por \$320.3 millones de pesos consolidando nuestra liquidez. Asimismo, los resultados financieros de los últimos ejercicios anuales nos llevaron a obtener mejores calificaciones corporativas por parte de agencias calificadoras en 2023 y a brindar a nuestros accionistas un retorno a su inversión mediante el pago de \$430 millones de pesos en dividendos en el año.

Por otra parte, me complace comentar que, en atención a nuestro compromiso con los grupos de interés, tras 7 años de consolidación y desarrollo de nuestro Modelo de Responsabilidad Social, se llevó a cabo una evolución y transformación del mismo con el objetivo de mantenernos a la vanguardia, estableciendo ahora un Modelo de Sostenibilidad. El cual, mediante la alineación estratégica de nuestra cultura organizacional, estándares y normas nos permitirá mantenernos en

un marco de mejora continua y de fomentar el respeto de los tres pilares de la sostenibilidad, mismos que son la base de la metodología de nuestro modelo: Nuestro Planeta, Nuestras Personas y Nuestro Bienestar, a través de los cuales promovemos un enfoque más amplio y reforzamos los mecanismos de gestión de los recursos de la Compañía.

Debido a las acciones que realizamos en materia de sostenibilidad, me enorgullece comentarles que la Compañía fue acreedora del Distintivo Empresa Socialmente Responsable (ESR) por 7º año consecutivo. Adicionalmente, quiero resaltar el impacto positivo que se han logrado gracias a las acciones de nuestro departamento de Recursos Humanos y la participación activa de los colaboradores, ya que de igual manera por 7º año consecutivo JAVER es una de las mejores empresas para trabajar en México, según GPTW (Great Place to Work). El mantener un buen clima laboral y promover el desarrollo continuo de nuestro talento es muy importante para JAVER, por ello, capacitamos a 1,216 colaboradores durante el año.

Gracias a nuestros esfuerzos se contribuyó a la sociedad con diferentes acciones, realizamos 18 voluntariados en diferentes estados de la República, apoyando a 2,486 personas.

Además, a través de nuestros 22 centros comunitarios, 24,592 vecinos se vieron beneficiados a través de talleres, cursos y eventos sociales. Estos espacios han brindado un lugar de encuentro y crecimiento para nuestra comunidad. También celebremos la apertura de nuestra segunda aula para trabajadores de obra y la comunidad en Valle de Santa Isabel, Nuevo León, iniciativa que refuerza nuestro compromiso de brindar oportunidades de educación accesible. En adición a lo anterior, durante el año se donaron 1.9 millones de pesos a organizaciones que apoyan diversas causas sociales. Dichas acciones son un testimonio tangible del compromiso de JAVER con las comunidades.



Marqués del Río, Querétaro

Nuestros proyectos habitacionales necesitan conectividad; es por esto que, durante 2023, se desarrollaron más de 127 mil m² de infraestructura vial. Asimismo, entendemos que los espacios verdes son componentes irremplazables para alcanzar la sostenibilidad de nuestras comunidades. En este sentido, hemos equipado y enriquecido con más de 78 mil m² de áreas verdes, zonas de esparcimiento y camellones en nuestras urbanizaciones.

Como parte de nuestras estrategias de preservación de nuestro planeta, llevamos a cabo 13 eventos de arborización, que, complementado con la plantación de árboles en nuestros equipamientos, sumaron un total de 29,170 árboles plantados. Igualmente, se han rescatado más de 1,600 ejemplares e impulsado la germinación de 2,750 individuos de flora; todas estas acciones forman parte de nuestras estrategias para

contribuir a la conservación de la biodiversidad. Fomentamos la educación ambiental, facilitando más de 20 conferencias y talleres sobre el tema a nuestros grupos de interés. Nuestro compromiso con la sostenibilidad se refleja también en la implementación de mobiliario urbano sustentable en todos los desarrollos. Este ha sido fabricado a partir de más de 293 mil envases de plástico reciclado. En reconocimiento a nuestros esfuerzos, 4 desarrollos obtuvieron la certificación EDGE al cierre de 2023, traduciéndose a 3,336 viviendas certificadas como sostenibles por la Corporación Financiera Internacional (IFC, por sus siglas en inglés); de igual manera por dicha iniciativa fuimos distinguidos como EDGE Champions.

Quiero expresar mi más sincero agradecimiento a todos los colaboradores, así como al resto de nuestros grupos de interés por su apoyo durante este año que culmina de manera positiva con las celebraciones del 50 aniversario. Sin su compromiso y dedicación, no habríamos logrado alcanzar los resultados destacados que presentamos en este informe. En nombre de todo el equipo JAVER, les invito a explorar este Informe Anual Integrado y a unirse a nosotros en la visión de seguir construyendo un futuro sostenible.

René Martínez Martínez
Director General de JAVER

Acerca de nuestro Informe

GRI 2-1, 2-2, 2-3, 2-4, 2-5, 2-14

Nuestro **6° Informe Anual Integrado** expresa los resultados alcanzados por **Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias** en los aspectos

- Financiero
- Económico
- Ambiental
- Social
- Gobernanza

durante el ejercicio comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2023.

2023 fue el año en el que evolucionamos de un Modelo de Responsabilidad Social Corporativa (RSC) al Modelo de Sostenibilidad Corporativa (SC), en el cual se basa la estructura de nuestro informe.

Hemos elaborado el mismo con referencia en los GRI Standards, por lo que cumple con los principios para determinar el contenido y la calidad del reporte establecidos por el Global Reporting Initiative (GRI). Asimismo, en 2023 llevamos a cabo un estudio de doble materialidad que muestra los temas en los que nuestras operaciones impactan en mayor medida y aquellos que resultan financieramente relevantes para influir en la toma de decisiones para la generación de valor.

El equipo de la Dirección de Planeación, Relación con Inversionistas y Sostenibilidad es el encargado de preparar el reporte, con base en la información de las áreas responsables de la gestión de los aspectos materiales. El informe es revisado y aprobado por todos los departamentos involucrados, prescindiendo de verificación externa, además de que cuenta con el respaldo de la Alta Dirección.

Ratificamos nuestro compromiso con el Pacto Mundial de Naciones Unidas (UNGC) y demostramos la alineación de nuestras acciones a los 10 Principios de esta iniciativa. Asimismo, comunicamos nuestra contribución a los Objetivos del Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas, los cuales buscan atender las principales problemáticas a nivel global.

Buscamos proveer a nuestros grupos de interés de datos confiables, certeros, comparables y de calidad referentes a nuestro desempeño ambiental, social y de gobernanza (ASG), por lo que proporcionamos información relevante de conformidad con diversos estándares de divulgación, tales como:

- Las directrices propuestas por la International Financial Reporting Standards Foundation (IFRS Foundation), por lo que cumplimos con los indicadores SASB y el Marco de Reporte Integrado.
- Las recomendaciones del Task Force on Climate-related Financial Disclosures, dando continuidad a su adopción para cumplir con ellas en el mediano plazo.
- Las métricas del capitalismo de los grupos de interés del Foro Económico Mundial (WEF), con lo cual revelamos nuestra capacidad para crear valor en el tiempo con base en las necesidades y expectativas de nuestros grupos de interés y de la sociedad.

Las cifras reportadas en este informe se presentan en pesos mexicanos (MXN/MN) a menos que se especifique otra divisa.

GESTIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD



Trascendiendo de la Responsabilidad Social Corporativa a la Sostenibilidad

8 años gestionando la Sostenibilidad Corporativa (SC) de manera transversal en JAVER, siendo una estrategia para garantizar nuestra permanencia a futuro y crear valor compartido entre nuestros grupos de interés.

Grupos de interés impactados



Accionistas



Comunidad



Clientes



Colaboradores



Medio ambiente



Proveedores



Gobierno y dependencias gubernamentales

Metas

GRI 2-22

Tema	Metas 2023	Resultados	Progreso	Metas 2024	ODS* al que contribuye
Modelo de Sostenibilidad	Actualizar modelo de RSC y realizar estudio de materialidad	Se actualizó el modelo y se establecieron nuevos ejes e indicadores	100%	Implementar el nuevo modelo y presentarlo a los nuevos miembros del Comité	   
Sostenibilidad	Mantener el promedio de calificación y obtener el Distintivo ESR®	Se renovó la manera de evaluación por parte del CEMEFI, pero se logró obtener el Distintivo ESR®	100%	Obtener el Distintivo ESR®	 
Objetivos de Desarrollo Sostenible	Generar indicadores de las 13 acciones aprobadas	Se generaron indicadores que establecieron una base sólida para medir los avances de estas acciones	100%	Proponer acciones nuevas que promuevan la mejora continua y mantener la correcta medición de las existentes	

*ODS: Objetivo de Desarrollo Sostenible.

La Sostenibilidad en JAVER

GRI 2-22, 3-3

La Sostenibilidad Corporativa (SC) es estratégica en nuestras operaciones, permite llevar una gestión integral del desempeño como Compañía, fortalecer la cultura de mejora continua, distinguiéndonos y manteniéndonos a la vanguardia; todo esto nos permite garantizar la creación de valor con los grupos de interés en el presente y el futuro.

Nuestro compromiso con la sostenibilidad se materializa a través del **7° Distintivo Empresa Socialmente Responsable (ESR®)**, otorgado por el Centro Mexicano para la Filantropía

(CEMEFI) y la distinción como *EDGE Champions*, así como ser una de las empresas dentro del ranking de *Great Place to Work* (GPTW).

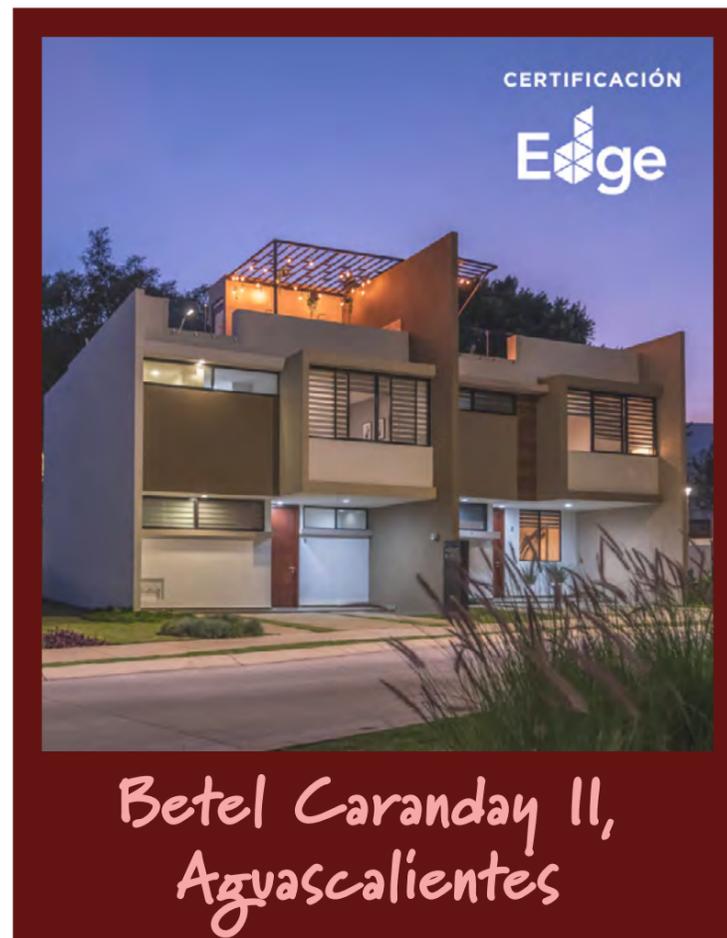
El área de Sostenibilidad pertenece a la Dirección de Planeación, Relación con Inversionistas y Sostenibilidad Corporativa, quien, a su vez, reporta a la Dirección de Administración y Finanzas y a la Dirección General; esto permite que la gestión de los programas sociales, ambientales, de derechos humanos, gobernanza y bienestar interno tengan un mayor respaldo por parte de la alta dirección.



Equipo de Sostenibilidad,
Corporativo

Modelo de Sostenibilidad

GRI 2-22, 2-23



Tras 7 años de fortalecimiento y maduración, el Modelo de Responsabilidad Social de JAVER evolucionó y se transformó en un modelo con una visión a un futuro más sostenible.

En el contexto en el que vivimos, una sociedad altamente cambiante que se desarrolla a gran velocidad y donde la conciencia ambiental y social está en aumento, la sostenibilidad es fundamental para el éxito continuo de JAVER. Si bien, el compromiso de la empresa por estas causas no es algo nuevo, la importancia de mantenerlo y reafirmarlo a través de acciones concretas es fundamental.

Alineados con los valores de la empresa, el Nuevo Modelo de Sostenibilidad de JAVER es un marco de referencia para la medición, evaluación y mejora de los procesos internos en el marco de la cultura del respeto al medio ambiente, a la sociedad y a la empresa misma.

Basado en el modelo anterior, el Modelo de Sostenibilidad retoma la línea base de la norma ISO 26000, el estudio de materialidad, los lineamientos del Pacto Mundial y los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 de la ONU. Está integrado por tres ejes claros: Nuestro Planeta, Nuestras Personas y Nuestro Bienestar, los cuales promueven un enfoque más amplio y que fortalece los mecanismos de gestión de los recursos de la empresa.

El cambio representa el afianzamiento de la cultura de la sostenibilidad en la empresa, transformación que no solo es ética y responsable, sino también esencial para la viabilidad y la competitividad de JAVER a corto y largo plazo.

En 2023 **trabajamos en la transformación** que abre la puerta para poner en marcha en 2024 y dar a conocer a cada uno de **nuestros grupos de interés nuestro Modelo de Sostenibilidad.**

Grupos de interés

GRI 2-29

Nuestros grupos de interés son parte fundamental de nuestro desarrollo por lo que la comunicación efectiva que potencie las buenas relaciones es clave para el éxito de la empresa. Por ello, en JAVER consideramos la naturaleza, nivel de interés y evolución de las necesidades de cada uno de estos grupos para determinar la frecuencia y el medio de comunicación. Además, analizamos el impacto en cada uno de ellos y determinamos las acciones pertinentes para mantener la confianza y transparencia.



Socios estratégicos



Directos



Aliados

GRUPO DE INTERÉS



MEDIOS DE INTERACCIÓN

- Reporte Anual
- Junta de Consejo de Administración
- Juntas de Comités
- Conferencias trimestrales
- Asamblea anual de accionistas
- Correos/encuestas
- Eventos relevantes

TEMA DE INTERÉS

- Resultados operativos y financieros de la Compañía
- Avances sobre los proyectos
- Seguimiento de la guía de resultados anual
- Eventos relevantes de la industria
- Avances en materia de RSC

NIVEL DEL GDI*



- Reporte Anual
- Eventos
- Redes sociales
- Centros Comunitarios
- Aulas en alianza con Construyendo y Creciendo
- Programas sociales

- Actividades
- Voluntariados
- Proyectos sociales
- Donaciones



- Reporte Anual
- Oficinas de venta
- Redes sociales
- Página oficial (chatbot y tours virtuales)
- Publicidad digital
- Medios tradicionales (televisión, radio y prensa)
- WhatsApp Business
- Marcación Rápida (*811)
- Publicidad offline
- Manual de vivienda
- Correos
- Call Center
- Atención personal

- Asesoramiento de venta
- Precios de la vivienda
- Ubicación del fraccionamiento
- Distribución y equipamiento
- Tiempo de entrega
- Servicios
- Garantías
- Estudios de materialidad



GDI* Grupo de interés

GRUPO DE INTERÉS



Colaboradores

MEDIOS DE INTERACCIÓN

- Reporte Anual
- Intranet
- Microsoft TEAMS
- Comunicados internos
- InfoJaver
- LinkedIn
- Eventos
- Vista Create
- Voluntariados
- Correos
- Interacción personal
- Recomienda y Gana
- Suma Tu Idea
- Service Desk Bot
- Programas sociales

TEMA DE INTERÉS

- Desarrollo profesional
- Capacitaciones
- Sentido de pertenencia
- Clima y cultura organizacional
- Reconocimientos
- Responsabilidad social
- Salud y seguridad ocupacional
- Vinculación
- Prestaciones sociales
- Relaciones laborales
- Motivación y bienestar
- Estudios de materialidad

NIVEL DEL GDI*



Medio ambiente

- Desarrollos
- Dependencias gubernamentales regulatorias
- Programas ambientales
- Sistemas de gestión

- Impacto ambiental generado
- Compensación de impactos
- Cuidado del medio ambiente
- Cumplimiento legal en materia ambiental
- Estudios de materialidad



Socios estratégicos



Directos



Aliados

GDI* Grupo de interés

GRUPO DE INTERÉS



Proveedores

MEDIOS DE INTERACCIÓN

- Portal Proveedores
- Correos
- WhatsApp
- Licitación
- Aulas en alianza con Construyendo y Creciendo

TEMA DE INTERÉS

- Calidad de productos
- Precios
- Garantías
- Avances de obras
- Estudios de materialidad

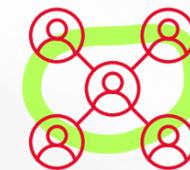
NIVEL DEL GDI*



Gobierno y dependencias gubernamentales

- Atención personal
- Correos
- Cámaras
- Páginas web

- Cumplimiento de leyes, normas y reglamentos
- Promoción del Estado de Derecho y Cultura de la Legalidad
- Estudios de materialidad



Socios estratégicos



Directos



Aliados

GDI* Grupo de interés

Materialidad

En 2023 llevamos a cabo nuestro cuarto estudio de materialidad, el cual cumple con los principios de doble materialidad: financiera y de impacto. Por ello, en el presente informe comunicamos los resultados de la gestión de los temas ASG que tienen o que pueden tener riesgos e impactos fi-

nancieros para JAVER, o bien, en los que, por sus operaciones o relaciones comerciales, la empresa genera, contribuye o está directamente vinculada, a impactos sobre las personas o el medio ambiente a lo largo de su cadena de valor.

En 2023, continuamos **fortaleciendo la gestión de los temas materiales** y, para 2024, tenemos previsto alinear nuestro **Modelo de Sostenibilidad Corporativa** a los resultados obtenidos en el estudio.



\$ Dimensión Económica

- 1 Desarrollo de productos y servicios / responsabilidad sobre productos
- 2 Operaciones*
- 3 Gestión de relaciones con clientes*
- 4 Temas financieros
- 5 Eficiencia operativa
- 6 Gestión de la marca

🌱 Dimensión Ambiental

- 7 Políticas ambientales / sistema de gestión medioambiental*
- 8 Ecoeficiencia energética*
- 9 Materiales*
- 10 Gestión de residuos
- 11 Gestión de recursos hídricos
- 12 Cambio climático
- 13 Bioversidad

🤝 Dimensión Social

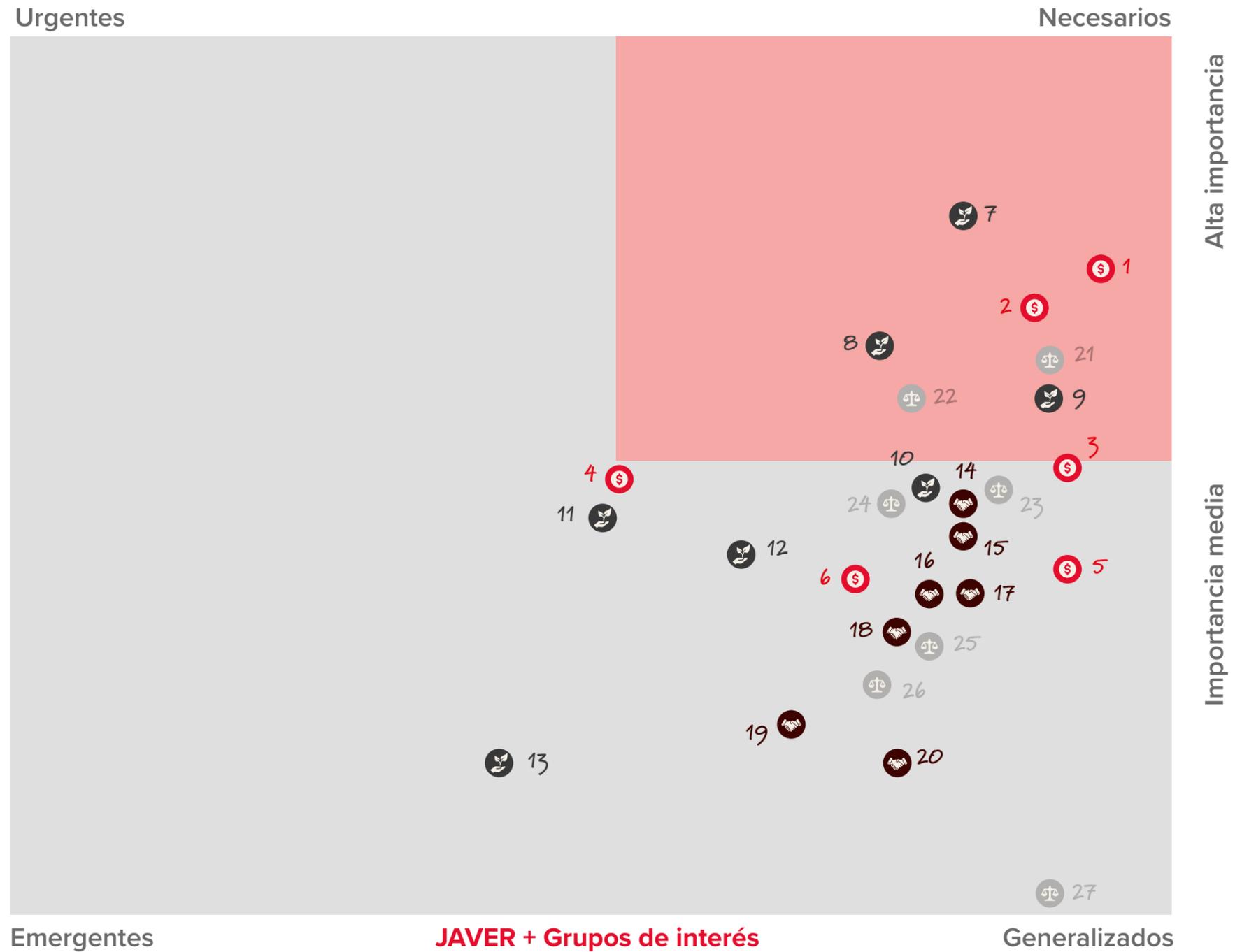
- 14 Diversidad e igualdad
- 15 Salud y seguridad
- 16 Impacto social
- 17 Desarrollo de capital humano
- 18 Atracción de talento
- 19 Derechos Humanos
- 20 Estándares proveedores

⚖️ Gobernanza

- 21 Ética e integridad*
- 22 Corrupción, soborno y transparencia*
- 23 Gestión de riesgos
- 24 Gestión de la Responsabilidad Social Corporativa (RSC) / Sostenibilidad / aspectos ASG
- 25 Prevención de lavado de dinero / fraudes
- 26 Gobierno corporativo
- 27 Ciberseguridad

*Temas de alta importancia.

Madurez del sector + Riesgo sectorial + Riesgo social



Las principales diferencias entre nuestro estudio de materialidad 2023 en relación con el realizado en 2021 son las siguientes:

GRI 3-2

Dimensión	Tema material 2023	Tema material 2021	Dimensión	Tema material 2023	Tema material 2021
 Económica	Gestión de la marca	✓	 Social	N/A	Gestión de temas sociales
	Temas financieros	✓		Atracción y retención de talento	✓
	Operaciones*	✓		Desarrollo de capital humano	✓
	Eficiencia operativa	✓		Diversidad e igualdad de oportunidades	✓
	Desarrollo de productos y servicios / responsabilidad sobre productos*	✓		Salud y seguridad ocupacional	✓
	Gestión de relaciones con clientes*	✓		N/M	Derechos humanos
 Ambiental	Políticas ambientales / sistema de gestión medioambiental*	✓	 Gobernanza	Impacto social	✓
	Materiales*	✓		Gestión de la Responsabilidad Social Corporativa (RSC) / Sostenibilidad / aspectos ASG	✓
	Ecoeficiencia energética*	✓		Gobierno corporativo	✓
	Gestión de recursos hídricos	✓		Gestión de riesgos	✓
	N/M	Biodiversidad		Ética e integridad*	✓
	Cambio climático y otras emisiones atmosféricas	✓		Corrupción, soborno y transparencia*	✓
	Gestión de residuos	✓		Prevención de lavado de dinero / fraudes	N/M

* Temas de alta importancia.

✓ Tema material en el estudio 2021.

N/A No aplicable, ya que el tema ya no existe en la edición 2023 del estudio, debido a que fue fusionado con otros aspectos.

N/M No material, ya que se trataba de un tema de relevancia menor en el estudio 2021 y que cobró importancia en el análisis 2023, o bien, que era material en 2021 y para 2023 resultó con menor relevancia derivado de los parámetros de evaluación utilizados.

Tema material nuevo en 2023 vs 2021.

Modelo de *creación de valor*

GRI 2-22

El Modelo de creación de valor de JAVER muestra el camino hacia la sostenibilidad y la contribución a la construcción de ciudades y comunidades sostenibles, en el cual desarrollamos



nuestras capacidades para entregar valor de largo plazo a todos nuestros grupos de interés.



Alberí Residencial, Jalisco

Valor creado

Capital Relacional

- Relaciones de largo plazo y confianza basadas en altos estándares éticos
- Insumos y servicios de alta calidad
- Mejora en tiempos de entrega y atención de garantías
- Satisfacción del cliente

Capital Producido

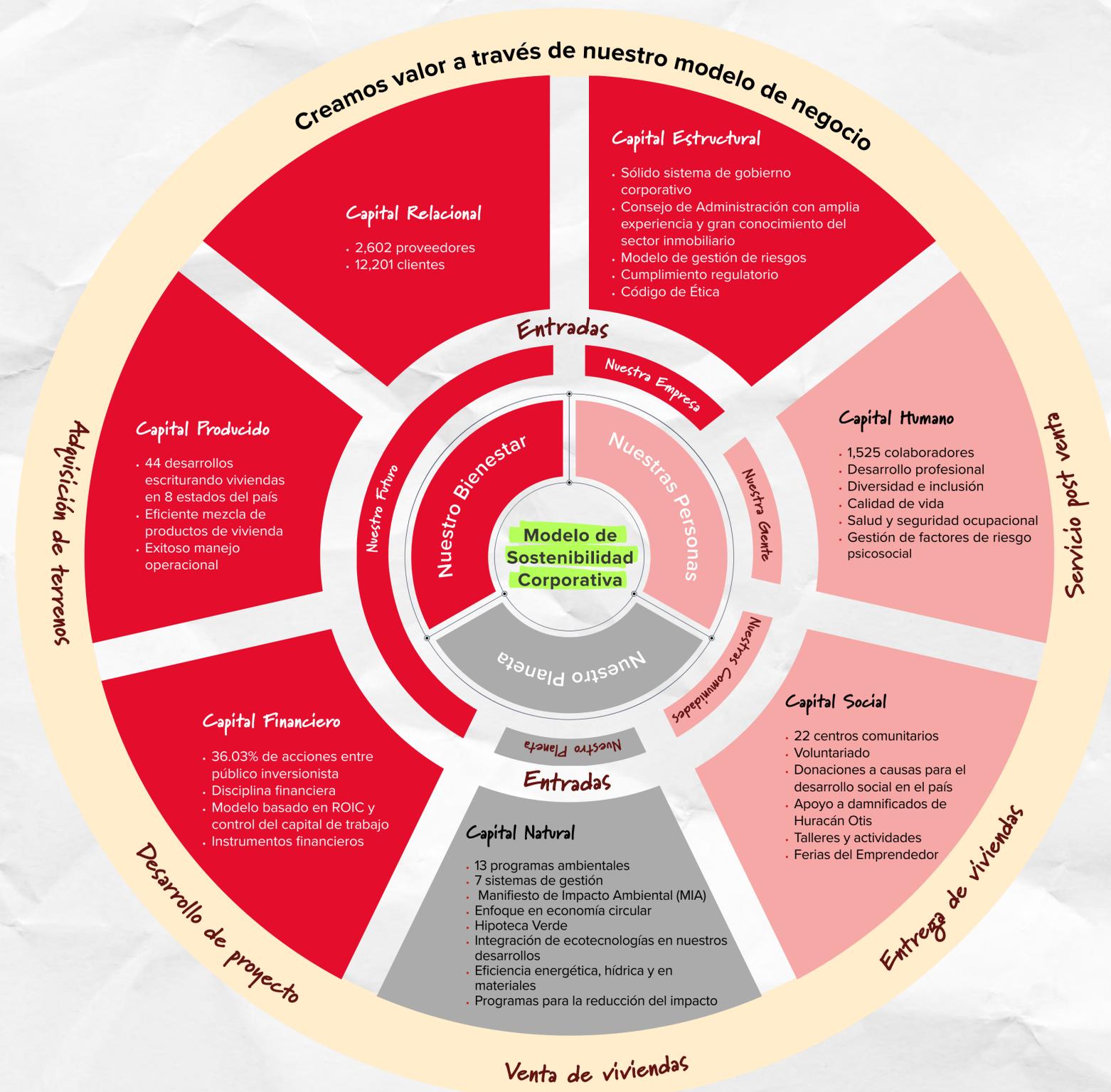
- 12,201 viviendas escrituradas
- Participación de mercado del 7.1% en el sistema de créditos INFONAVIT para vivienda nueva a nivel nacional

Capital Financiero

- Crecimiento a doble dígito en Utilidad Bruta y UAFIDA, así como a triple dígito en Utilidad Neta
- Cifra récord en UAFIDA de \$1,472 mdp
- \$320 mdp de flujo de efectivo
- Nivel récord de Deuda Neta/EBITDA
- Pago de \$430 mdp en dividendos en el año

Capital Estructural

- Certificación GPTW
- Distintivo ESR
- EDGE Champions por la certificación de +1,800 viviendas sustentables



Capital Humano

- 26,528 horas de capacitación
- Balance vida-trabajo
- Bienestar integral
- Certificación GPTW

Capital Social

- 18 actividades realizadas y 2,486 personas beneficiadas
- 1.9 mdp donados a diversas causas sociales
- 7,332 horas impartidas y 25,643 vecinos participantes en las actividades de los centros comunitarios
- 16 emprendedores beneficiados

Capital Natural

- +9,560 kg de material reciclado
- 10,567 viviendas adheridas a Hipoteca Verde
- 12 huertos urbanos instalados
- 5,216 viviendas con Certificación EDGE
- 26,534 árboles plantados

Valor creado

- ENTRADAS.** Son los insumos o recursos con los que cuenta la organización.
- VALOR CREADO.** Son los productos de las actividades de la organización y los efectos de la transformación de los insumos utilizados.

NUESTRO COMPROMISO

Principios del pacto mundial

GRI 2-22, 2-23

DERECHOS HUMANOS

- 1** Apoyar y respetar la protección de los Derechos Humanos.
- 2** No ser cómplices en la vulneración de los Derechos Humanos.

ESTÁNDARES LABORALES

- 3** Apoyar la libertad de afiliación y la negociación colectiva.
- 4** Apoyar la eliminación de toda forma de trabajo forzoso o realizado bajo coacción.
- 5** Apoyar la erradicación del trabajo infantil.
- 6** Apoyar la abolición de las prácticas de discriminación.



MEDIO AMBIENTE

- 7** Mantener un enfoque preventivo que favorezca al medio ambiente.
- 8** Fomentar las iniciativas que promuevan una mayor responsabilidad ambiental.
- 9** Favorecer el desarrollo y la difusión de las tecnologías respetuosas con el medio ambiente.

ANTICORRUPCIÓN

- 10** Trabajar contra la corrupción en todas sus formas.

Contribución a los ODS

pertinentes 2023

GRI 2-23, 2-24



- Política de riesgos psicosociales.
- Reconocimiento anual de antigüedad.
- Paquete de compensaciones superiores a las de ley.
- Enfoque de esfuerzos en la salud y seguridad de nuestros colaboradores.
- Promoción de la iniciativa de realizar ferias de emprendedores en nuestras comunidades para fomentar los negocios locales.

ODS 8



- Impulso al programa de Centros Comunitarios en nuestros fraccionamientos de interés social, beneficiando a más de 25,000 vecinos con actividades que promueven la creación del tejido social.
- Integración de ecotecnologías en las 10,567 viviendas que se adhirieron al programa Hipoteca Verde este año, acumulando 194,537 viviendas en este programa.
- Certificación de 3,336 viviendas de 4 de nuestros fraccionamientos, como vivienda sustentable EDGE. Más de 15 mil personas beneficiadas, ahorros equivalentes a prender 27,900 focos LED durante 1 año, llenar 76 albercas olímpicas y la absorción de contaminantes de 53,300 árboles durante 1 año.

ODS 11



- Equipamiento de áreas comunes con más de 790 piezas de mobiliario urbano fabricado con material reciclado y reciclable; logramos reciclar más de 290 mil botellas y salvar más de 580 árboles.
- La buena práctica de reutilizar moldes inactivos en lugar de cimbra se mantuvo durante 2023 y se implementó también la cimbra de losa inactiva en cimentación.
- Cumplimiento de las normas mexicanas y estándares de calidad en los productos utilizados en la operación.
- A través del programa interno Reciclación Challenge, vigente en nuestras oficinas de Nuevo León, Jalisco, Tamaulipas, Querétaro y Estado de México, se destinaron 7,552 kg de material a reciclaje.
- Reciclaje de un total de 2,267 kg de tapitas en nuestros centros de Nuevo León, Estado de México, Aguascalientes y Querétaro, que se destinarán al tratamiento de niños con cáncer a través de nuestras diferentes alianzas.
- Intercambio de más de 10,200 productos de limpieza por PET y PEAD reciclado en nuestras comunidades.



- Medición anual de nuestras emisiones desde el año 2016.
- Realización de conferencias ambientales para concientizar a nuestros colaboradores.
- Impartición de 13 talleres de huertos urbanos en los 8 Centros Comunitarios equipados con huertos, incluyendo las conferencias para colaboradores y aliados JAVER.



- Sistema de cumplimiento de condicionantes ambientales.
- A través de nuestro programa Arborizando Nuestras Comunidades, a la fecha se han plantado más de 104 mil árboles.
- Acumulado de 7,440 árboles germinados y 1,760 cactáceas en nuestro programa de Germinación.
- Acumulado de 81 kg de semillas de árboles nativos recolectadas desde 2020.
- En el programa de Rescate de Flora y Fauna se contaron 1,648 árboles, acumulando 20,730 desde el inicio del programa.



- Firma del Código de Ética.
- Desarrollo de análisis de riesgos.
- Equipo de auditoría interno y externo.
- Transformación del modelo de Responsabilidad Social Corporativa en el Modelo de Sostenibilidad Corporativa.

ODS

12

13

ODS

15

ODS

16

Contribución a los ODS

Secundarios 2023

GRI 2-23, 2-24



- Impartición de más de 7,300 horas de talleres de diferentes prácticas en los diferentes Centros Comunitarios. Entre estos, diferentes talleres de oficios para fomentar la creación de empleos en las comunidades.
- Llevamos a cabo la 5ª edición del Premio JAVER Sustentable. La idea ganadora está actualmente en desarrollo con la planeación de beneficiar a la comunidad Valle de Lincoln, ubicada en García, Nuevo León.
- Dentro de nuestras aulas, 6 personas se graduaron del curso de Autoproducción de Vivienda.



- Dentro del programa de Centros Comunitarios en nuestros fraccionamientos de interés social, gracias a las gestiones de las promotoras con los órganos gubernamentales responsables, se aplicaron 6,709 vacunas a vecinos.



- Donación de 35 kits de útiles escolares para kínder, primaria y secundaria a los hijos de alumnos activos en nuestras aulas de Construyendo y Creciendo.
- Inauguración de un aula en el proyecto VSI. En nuestras 2 aulas suman en total 40 alumnos activos, de los cuales 3 finalizaron y recibieron su certificado de secundaria y 1 de preparatoria.
- Graduación de la primera generación de alumnos apoyados por JAVER en la Alianza por la Educación Técnica en Nuevo León. Se realizaron obsequios a cada uno de ellos, reconociendo su logro.
- Renovación de nuestra participación en la Alianza por la Educación Técnica en Nuevo León.



- Capacitación sobre la relevancia del Día Internacional de la Mujer.
- Conferencia enfocada en equidad de género y dando un espacio a este tipo de conversaciones, con el objetivo de generar más espacios similares durante 2024.



- Realización de la 5ª edición del Premio JAVER Sustentable, en la cual participaron alumnos de 5 universidades y 8 carreras distintas. Actualmente, se está elaborando una máquina recicladora de plástico, resultado de la idea ganadora.



- Campañas sobre el cuidado del agua en diferentes comunidades.

Metas 2025



- Tenemos el compromiso de obtener la certificación preliminar EDGE para 10,000 viviendas. Estas viviendas serán adicionales a las 1,880 que se certificaron durante 2022, por lo que para 2025 se tendrán 11,880 viviendas con certificación EDGE.



- Continuar equipando el 100% de nuestros desarrollos con mobiliario urbano sostenible para alcanzar el reciclaje de más de 870 mil envases plásticos, equivalente a más de 170 mil kg de plástico.



- Alcanzar un acumulado de 120 mil árboles plantados a través de voluntariado y equipamiento de áreas verdes.
- Germinar 10,000 individuos de árboles nativos y cactáceas.



- Beneficiar a más de 75,000 vecinos mediante cursos, talleres y programas a través de nuestros centros comunitarios, con la finalidad de ayudar al fortalecimiento del tejido social y sumar un total de 190,430 vecinos beneficiados en un periodo de 6 años registrados.

NUESTRO BIENESTAR

estamos preparando:

NUESTRO FUTURO

3-3, 2011



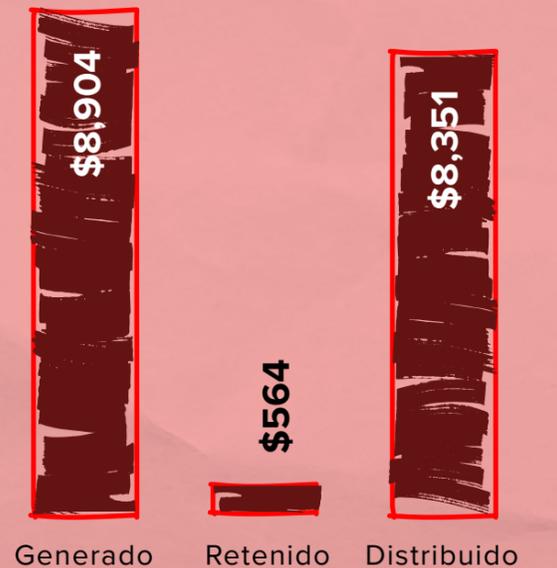
12,201
viviendas
escrituradas

En 2023, el INFONAVIT distribuyó aproximadamente el 54.5% de los créditos para vivienda nueva en los estados donde JAVER tiene presencia.

Nos enorgullece conectar con nuestros clientes a través de diversos canales, combinando prospección digital y tradicional para ofrecer una atención especializada y asesoramiento integral en el proceso de compra.

Los resultados financieros y operativos obtenidos en 2023 destacaron de manera importante contra los observados en el año 2022, logrando que 2023 se posicione como el mejor año en la historia de la Compañía en cuanto a rentabilidad, registrando crecimientos de doble dígito en utilidades, cumpliendo con las metas establecidas en nuestra guía anual, mejorando el perfil de deuda y sus condiciones, lo que fortalece nuestra posición financiera y estructura de capital.

Valor Económico:



Grupos de interés impactados



Accionistas



Comunidad



Clientes



Colaboradores



Medio ambiente



Proveedores

Notas:

- Valor económico generado equivale a los ingresos.
- Valor económico distribuido incluye los siguientes rubros: costos operativos, salarios y beneficios pagados, pagos a proveedores de capital, impuestos e inversiones en la comunidad.
- Valor económico retenido es la diferencia entre el valor económico generado y el valor económico distribuido.
- En el estado de resultados existen otros ingresos por \$11 mdp que no se incluyen en el valor económico generado.

Metas

GRI 2-22

Tema	Metas 2023	Resultados	Progreso	Metas 2024	ODS* al que contribuye
Ventas	Incrementar la venta de viviendas residenciales	La venta de viviendas residenciales creció en un 16.3% durante el año	100%	Incrementar el precio promedio de la Compañía en un rango de 8 a 10% como consecuencia de la mejora en la mezcla	11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES
Aperturas	Aperturar 11 proyectos nuevos	Se concretó la apertura de los 11 proyectos planeados para el año	100%	Apertura de 14 nuevos proyectos	11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES
Proveedores	Campaña de difusión de la información de requerimientos para el alta de proveedores para agilizar trámites	Se colocaron los requerimientos, descripción, formatos y cartas en el Portal Javer, bajando un 20% las incidencias y errores	100%	Proyecto en plataforma para que el proveedor de mano de obra y materiales cargue su documentación de alta	8 TRABAJO DECENTE Y CRECIMIENTO ECONÓMICO, 12 PRODUCCIÓN Y CONSUMO RESPONSABLES, 17 ALIANZAS PARA LOGRAR LOS OBJETIVOS
	Continuar con el acercamiento de los proveedores que ganaron en las ediciones de “Mi Mejor Práctica” para impulsar sus iniciativas	Se logró concluir el acercamiento y se reforzó una de las iniciativas que sigue vigente	100%	Incrementar la participación de proveedores en las actividades de voluntariado JAVER	12 PRODUCCIÓN Y CONSUMO RESPONSABLES, 17 ALIANZAS PARA LOGRAR LOS OBJETIVOS
Clientes	Mantener la velocidad de entrega de vivienda en 25 días	Se mejoró el tiempo de entrega, reduciéndolo en un 5%	100%	Realizar entregas de vivienda en un promedio de 22 días	12 PRODUCCIÓN Y CONSUMO RESPONSABLES
	Llegar al 30% de disminución en el tiempo de atención de garantías	Se cumplió y mejoró el tiempo de atención a garantías, reduciéndolo de 5 a 4 días	100%	Mantener el tiempo de 4 días en atender garantías	12 PRODUCCIÓN Y CONSUMO RESPONSABLES

*ODS: Objetivo de Desarrollo Sostenible.

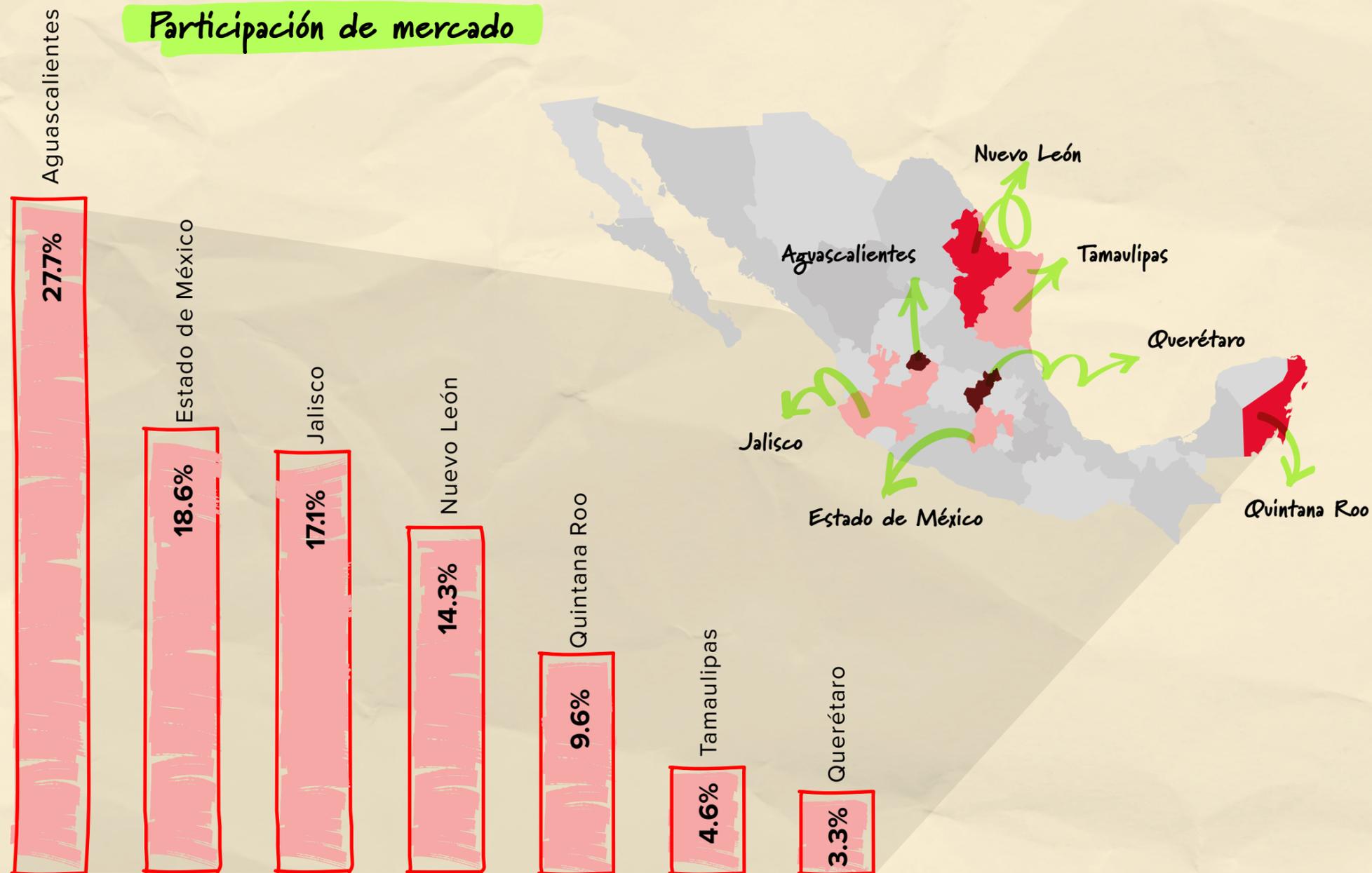
Perfil corporativo

GRI 3-3, 201-1
SASB IF-HB-000.A

Iniciamos operaciones en 1973 y somos una de las desarrolladoras más grandes del país, en términos de unidades vendidas a través de créditos INFONAVIT, especializándonos en el desarrollo y comercialización de vivienda media y residencial. Nos distinguimos por nuestra **disciplina financiera** y por tener el mejor **Retorno Sobre el Capital Invertido (ROIC)** y **ciclo de capital de trabajo** en la industria.

Nuestra trayectoria está marcada por un exitoso **manejo operacional** y una excelente disciplina financiera.

En 2023 nuestra participación de mercado fue del 7.1% en el sistema de créditos INFONAVIT para vivienda nueva a nivel nacional. Logramos una significativa presencia en diversos estados con participaciones destacadas:



Ventajas competitivas



Enfoque estratégico en la generación de flujo de efectivo libre y en el retorno sobre capital invertido ("ROIC") mediante la administración eficiente del capital de trabajo.



Eficiente mezcla de productos de vivienda en términos de segmento y precio, que, aunada a la infraestructura, servicios y amenidades de cada fraccionamiento, maximiza el valor de cada unidad vendida.



Procesos de negocios eficientes con controles estrictos en materia de costos y gastos, que la ayudan a mantener márgenes brutos en niveles atractivos.



Rápido crecimiento basado en un eficiente modelo de negocios orientado a controlar las necesidades de capital de trabajo, que permite a nuestra Compañía ser flexible y adaptar la mezcla de productos con base en las dinámicas del mercado o la industria.



Balanceda y eficiente adquisición de reservas territoriales (directamente y a través de fideicomisos inmobiliarios) estratégicamente para optimizar nuestra mezcla de productos y la atención oportuna de las necesidades de tierra.



Mantenimiento de una adecuada estructura de capital, que soporte la estrategia de nuestra Compañía.

7º año

como GPTW



7º año

como ESR®



Distintivo Empresa Socialmente Responsable, 2023



Posicionamiento en mercados clave con un alto índice de formalidad y alta distribución de créditos para vivienda nueva del sistema INFONAVIT debido al dinamismo económico e industrial de cada uno de ellos.



Prospección de clientes por medios digitales (69% promedio durante 2023) y tradicionales brindando una atención especializada al usuario, asesorándolo en todo el proceso de compra.



Ubicaciones privilegiadas de reservas territoriales en dichos mercados clave.



Plataforma e infraestructura tecnológica robusta para el control de todos los procesos de negocios relevantes de nuestra Compañía.



Equipo directivo experimentado respaldado por inversionistas institucionales reconocidos.



Prácticas de gobierno corporativo implementadas desde 2009 dirigidas a alinear los intereses de los accionistas. El Consejo de Administración cuenta con miembros con alta disciplina financiera y con una sólida trayectoria en la industria.



Compromiso con ser un agente de cambio y líder en la industria, buscando continuamente innovar y mejorar para mitigar y disminuir nuestro impacto ambiental y social en el entorno, así como crear valor en las comunidades.

1er año

reconocidos como

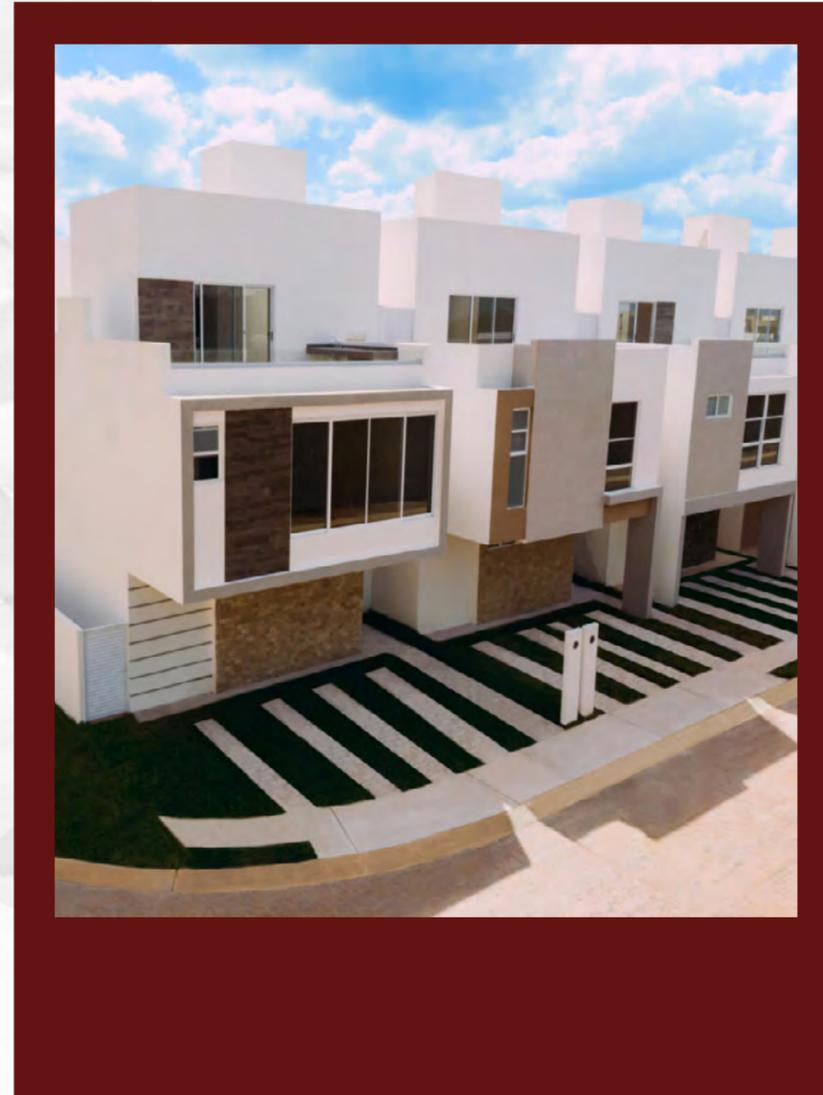
EDGE Champion

Portafolio de desarrollos

GRI 3-3
SASB IF-HB-160a.4, IF-HB-410a.4, IF-HB-410b.1, IF-HB-000.C

Nos adaptamos a las necesidades del mercado, **migrando nuestra oferta a la demanda potencial de cada plaza y ubicación.** Actualmente, las **viviendas de ingreso medio** representan el

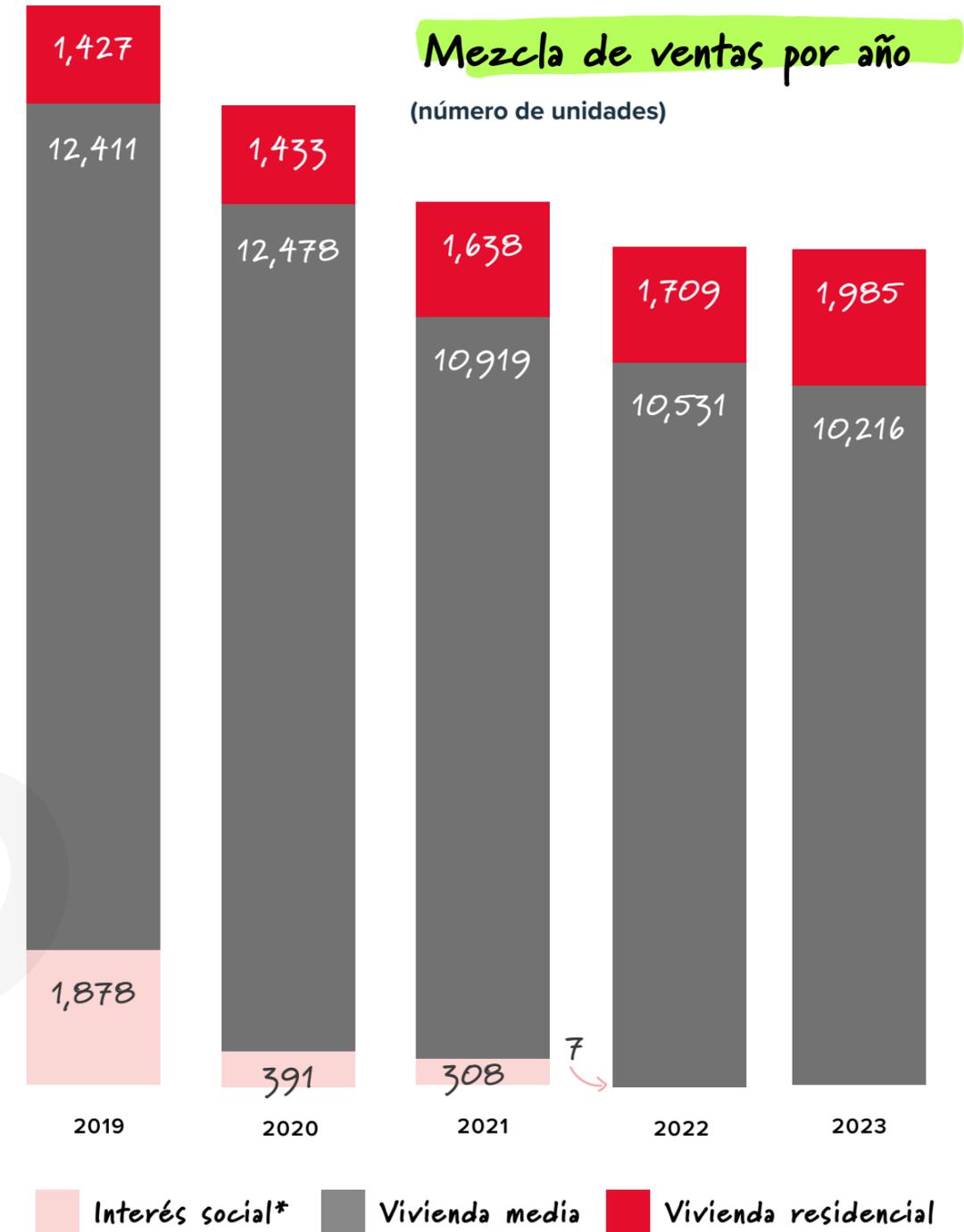
83.7% de nuestras unidades vendidas en 2023.



*A partir de 2023 ya no se cuenta con vivienda de interés social dentro de nuestra mezcla de ventas.

Mezcla de ventas por año

(número de unidades)



Vivienda media



10,216

viviendas escrituradas

Precio:

De \$300,000 a \$850,000 pesos

Terreno:

90-115.5 m²

Área de construcción:

66-115 m²

116-155 m²

Ingreso promedio del comprador:

\$8,001 - \$26,000 pesos por mes

Vivienda residencial



1,985

viviendas escrituradas

Precio:

+\$850,000 pesos

Terreno:

110-200 m²

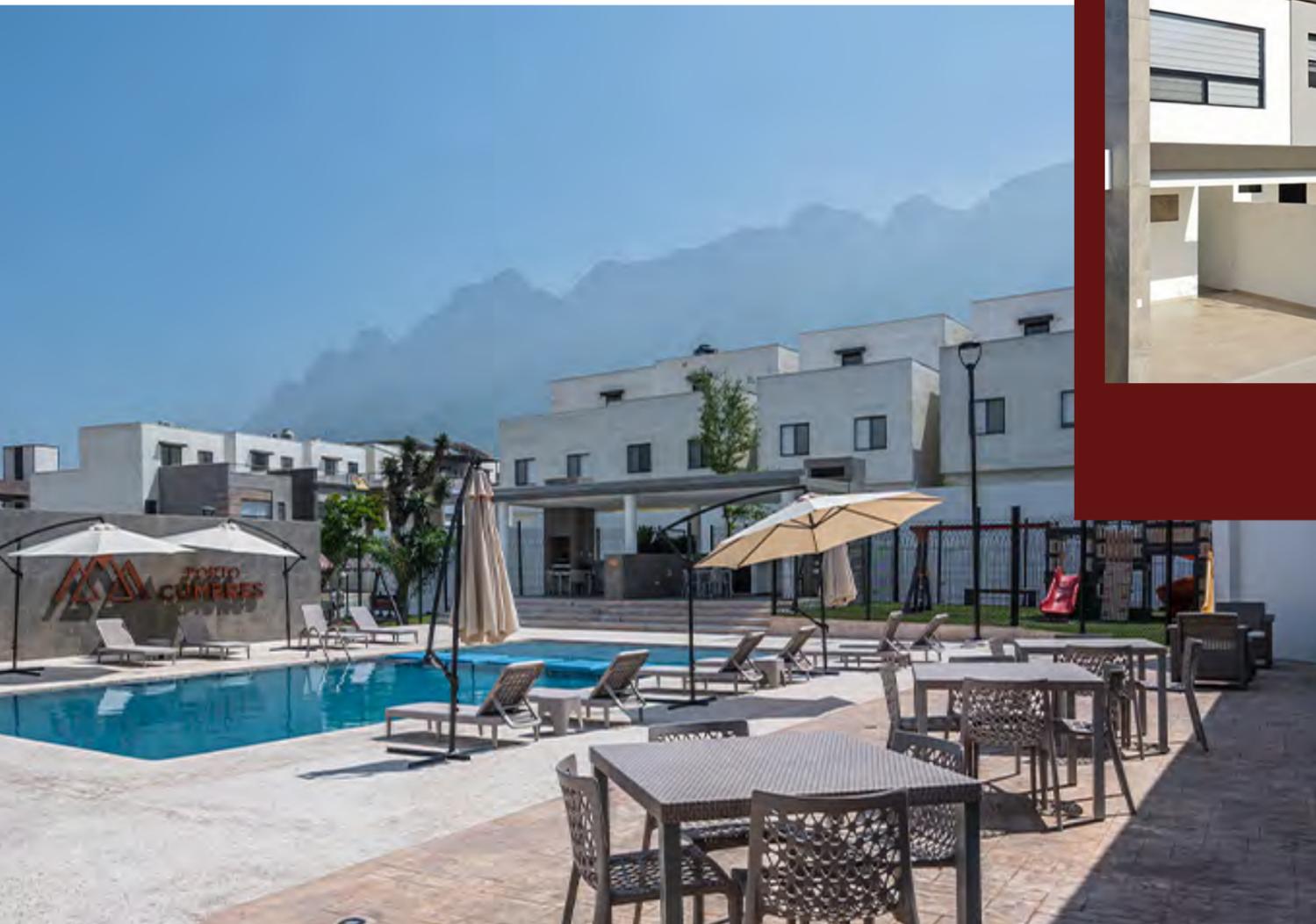
Área de construcción:

156-200 m²

201-327 m²

Ingreso promedio del comprador:

\$26,001 pesos - en adelante, por mes



Presencia

GRI 2-1

51 desarrollos en
8 estados del país



Nuevas aperturas

Aguascalientes



Ubicación



Segmento



Número de unidades



Caranday II

Aguascalientes
 Residencial
 487 unidades



Privada Zekkei

San Gerardo
 Residencial
 118 unidades

Estado de México



Jardines de Girasoles II

Zumpango
 Medio
 1,290 unidades



Residenza IV

Coacalco
 Residencial
 60 unidades



Fioré Residencial

Tlalnepantla
 Residencial
 180 unidades

Jalisco



Balcones de Santa María

- Tlaquepaque
- Residencial
- 22 unidades



Arbore Residencial

- Tlajomulco
- Residencial
- 195 unidades

Puebla



Tesalia Residencial

- Puebla
- Residencial
- 72 unidades

Nuevo León



Valle de Lincoln Sector Fraile

- García
- Medio
- 2,032 unidades



Pilares la Puerta

- Salinas Victoria
- Medio
- 1,086 unidades

Querétaro



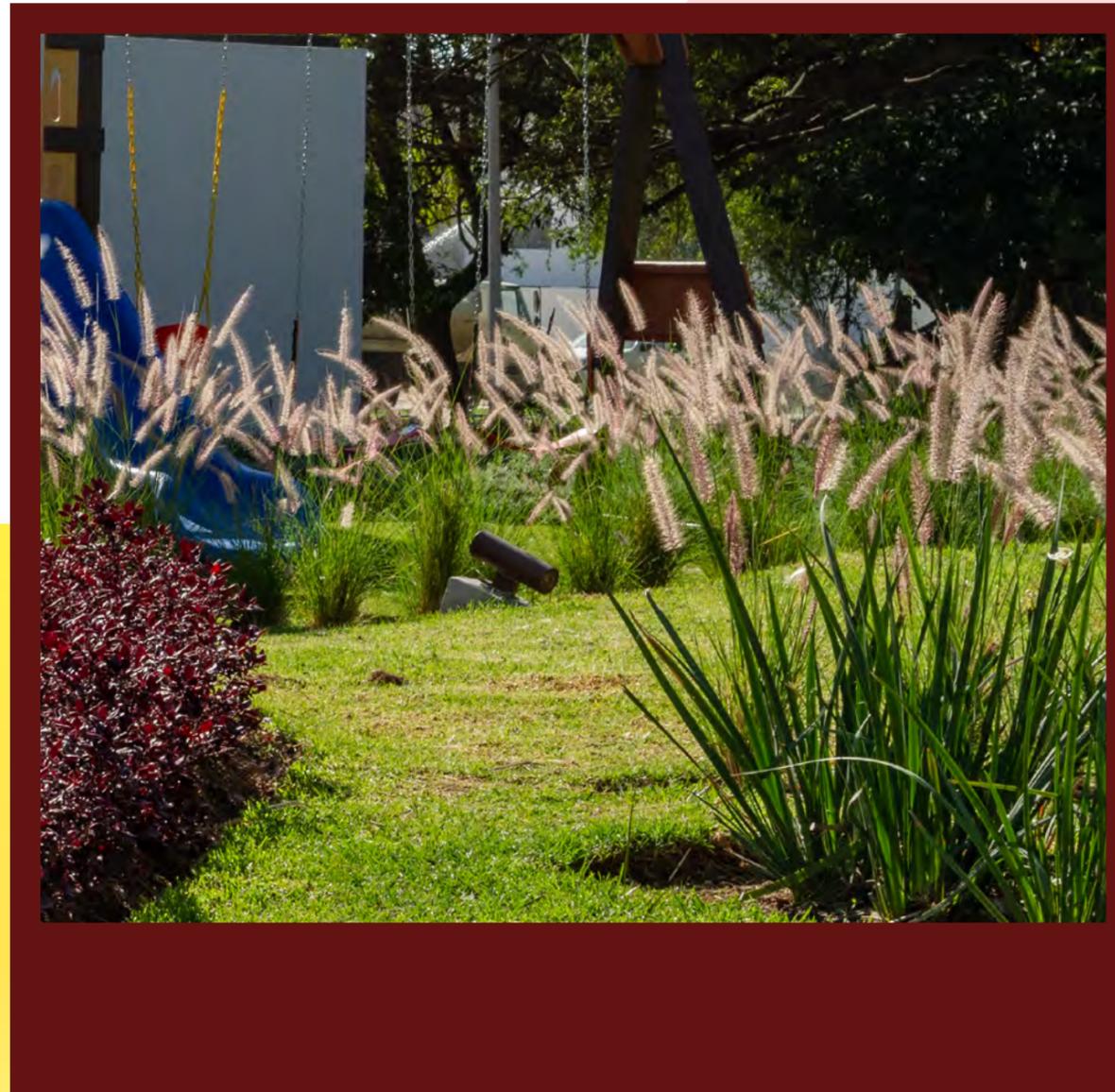
Marqués del Río

- El Marqués
- Medio
- 5,084 unidades

Próximias aperturas

Se tiene prevista la apertura de 14 nuevos desarrollos para 2024, **9 enfocados a vivienda de segmento medio y 5 a vivienda residencial.**

Próximias ubicaciones:
3 Estado de México
5 Nuevo León
3 Jalisco
1 Aguascalientes
1 Querétaro
1 Quintana Roo



Cadena de valor

GRI 2-6

En JAVER reconocemos lo importante que es crear valor con los diversos grupos de interés, por ello nos encargamos de **fortalecer la confianza y comunicación día con día, incrementando así la rentabilidad de la empresa.**

La gestión de nuestra cadena de valor es sustancial porque nos permite identificar y **analizar las actividades empresariales con una influencia estratégica y que nos lleva a obtener una ventaja competitiva** sobre el mercado actual.

Como parte del proceso de gestión de nuestra cadena de valor, la comunicación con nuestros proveedores y clientes es clave para mantener alianzas estratégicas dirigidas a la búsqueda de un bien común.



*Fortalecemos nuestra
cadena productiva*

Proveedores

GRI 2-6, 2-8, 3-3

Día a día buscamos **consolidar la relación con nuestros proveedores**, **construyendo de manera mutua la confianza** para fortalecer el compromiso continuo de los objetivos en común.

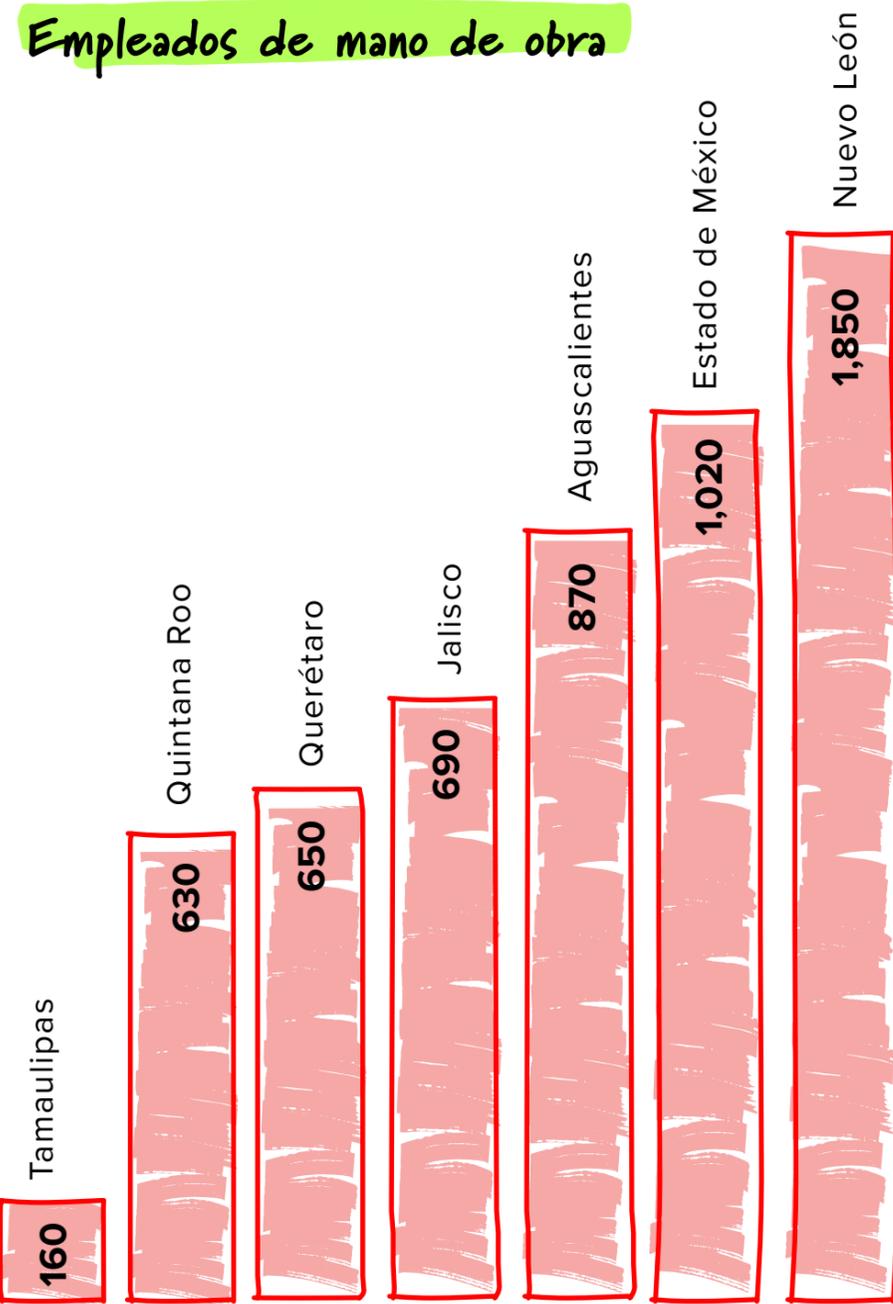
- Para ello, contamos con diferentes instrumentos, como son: **Procedimiento interno administración del catálogo de proveedores**. Establece los lineamientos de control para generar en sistema las altas, bajas o cambios de proveedores.
- **Código de Ética**. Establece las pautas de comportamiento que esperamos de nuestros grupos de interés, con el fin de sensibilizarlos respecto a las responsabilidades e implicaciones que conlleva trabajar con la Compañía, e integra las orientaciones sobre la forma de establecer relaciones de negocio con ética y profesionalismo.

Mediante la plataforma Portal Javer se realizan las altas, bajas y cambios de proveedores, el Área de Compras Corporativas se encarga de revisar de

manera anual el catálogo de proveedores para identificar las actualizaciones pertinentes.

Actualmente, contamos con 48 categorías de proveedores, cada una de las cuales cuenta con una lista de documentación requerida para realizar el alta correspondiente.

5,870
empleados que brindan
servicios especializados
en construcción



Entre las principales actividades que realizan estos especialistas se encuentran:

- Albañilerías
- Estructuras
- Instalaciones
- Impermeabilización
- Carpintería
- Herrería
- Cancelería
- Infraestructuras
- Urbanización
- Plataformas
- Jardinería y arborización

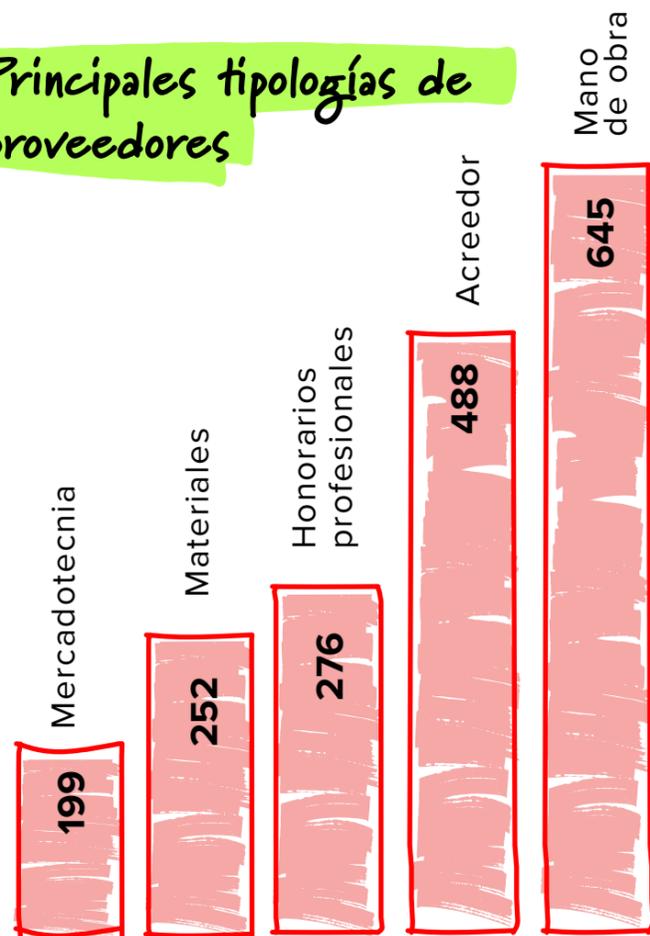
2,602 proveedores en total

412 proveedores nuevos

99.98% pagado a proveedores locales

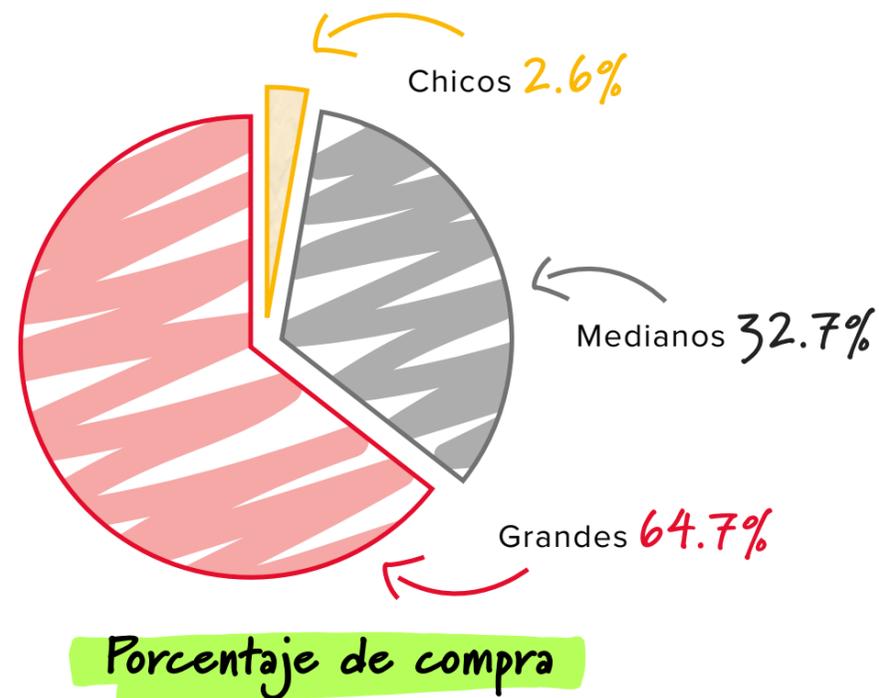


Principales tipologías de proveedores



97.7% de nuestros proveedores son locales

99.9% de nuestros proveedores mantienen una relación permanente en nuestro catálogo



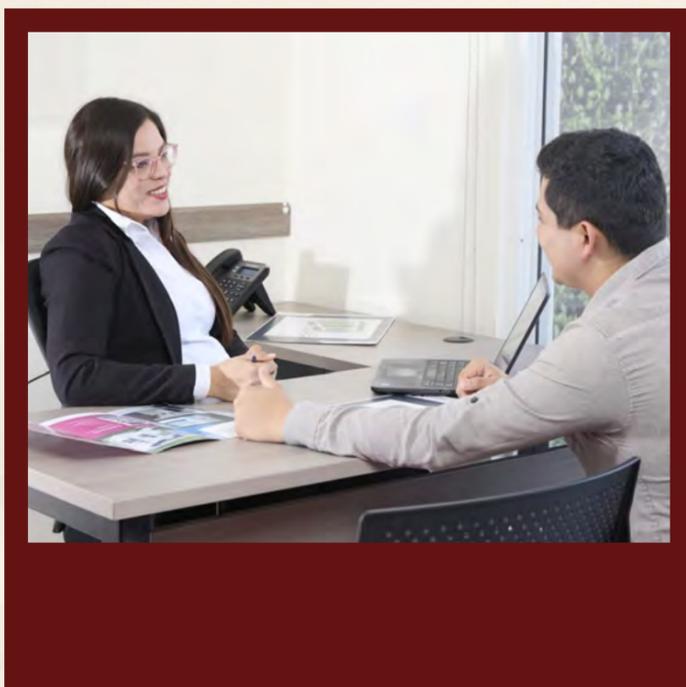
Los proveedores críticos son aquellos que fabrican: acero, concreto, triturado, cemento, prefabricados, cancelerías y cable, ya que son materiales esenciales para la construcción, por la proporción en cuanto al costo unitario y por la variabilidad en los mercados internacionales.

Llevamos a cabo la licitación anual en la que se definen los proveedores que quedarán en convenio para el ejercicio en curso. Se evaluó a **nuestros proveedores en 32 categorías** en función de calidad, precio, garantía, crédito, servicio y entrega.

Cientes

GRI 3-3

A través de diversos medios de comunicación, **mejoramos las estrategias** de interacción con el cliente para atender oportunamente sus necesidades. La tecnología nos permite llegar de manera más efectiva a nuestros clientes. Durante 2023, nuestra presencia en medios digitales incrementó en 3 puntos porcentuales, logrando que el **69% de los clientes** que adquirieron una vivienda, hicieran su primer contacto por dichos canales. Contamos con herramientas automatizadas, como la plataforma de Gestión de Relación con los Clientes (CRM, por sus siglas en inglés) denominada Salesforce, la cual se divide en **3 módulos:**



SALESCLOUD

Por medio de este módulo recibimos los registros de las campañas digitales (los leads), aquí inicia el contacto con los usuarios, realizamos precalificación, concretamos cita y posteriormente los convertimos a escritura.



MARKETING CLOUD

Programación de estrategias de e-mailing a los usuarios registrados, con el objetivo de cerrar la venta.



SOCIAL STUDIO

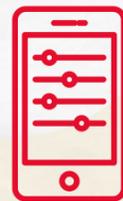
En él se administran todas las redes sociales para la programación de post orgánicos, monitoreo y análisis de las mismas.



También contamos con otras herramientas de comunicación automatizadas como:

JAVERBOT

Tenemos esta configuración de respuestas automáticas en Chatweb, Whatsapp e Inbox (Messenger), flujo de información dinámica para nuestros usuarios, y siempre con una opción disponible para que un colaborador los pueda atender en caso de necesitarlo.



ESTRUCTURA DE VENTAS DIGITALES

Contamos con un equipo de Lead Profiler (Prospectadores digitales).



CALLCENTER DIGITAL

Atendemos las llamadas entrantes al número institucional y marcación corta *811, esta última sin costo desde tu celular, un valor agregado que le damos al usuario para tener una forma más sencilla de contacto.



12,201 unidades
vendidas en 2023

88.5% financiadas

o cofinanciadas por el Infonavit

5.1% financiadas

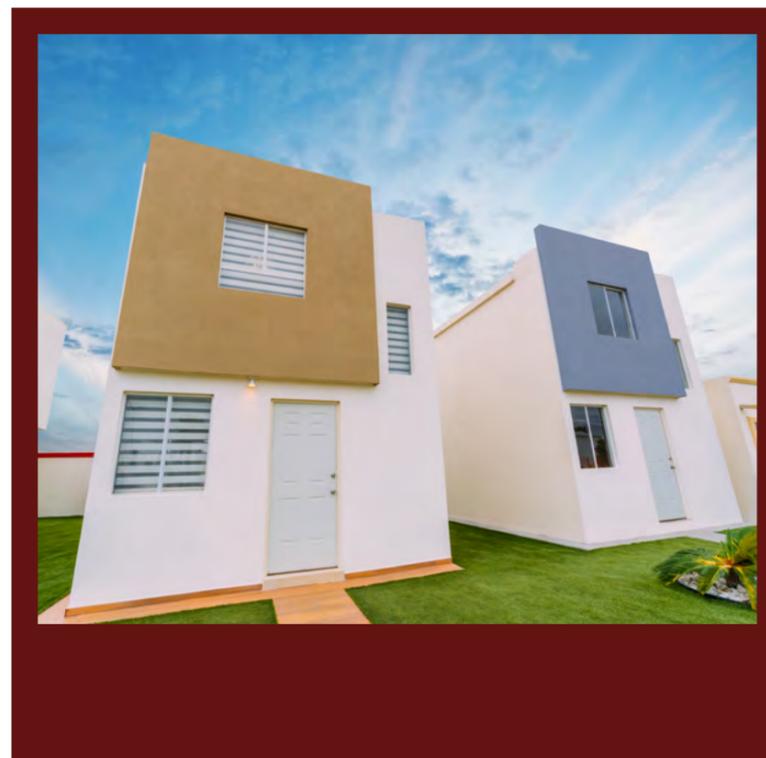
por Instituciones Financieras

3.6% financiadas

por el Fovissste

2.8% es financiado

por otro tipo de financiamientos



INFONAVIT continua siendo el líder proveedor de créditos para los clientes de Javer, mientras que las instituciones financieras representan la segunda fuente de financiamiento más relevante.

Nuevo León, Jalisco y Estado de México son los estados en los que tenemos un mayor desplazamiento de viviendas.

Adquisición de viviendas:



41% por mujeres



59% por hombres

69% fueron adquiridas por **derechohabientes** en un rango de edad de 25 a 34 años y **31%** por **derechohabientes** en un rango de edad de **35 a 44 años**, en su mayoría solteros, seguidos por los casados.

Nuestros clientes son el motor de nuestra Compañía, por lo que los acompañamos en las distintas fases del proceso de adquisición de una vivienda con nosotros:



Asesoría de venta



Servicio al cliente



Entrega de vivienda

Asimismo, ponemos a disposición de los clientes diversas opciones para contactar con nuestro equipo de servicio a clientes como:



Línea de Centro de Atención Telefónica:

*811 desde el celular y 81 1133-6611



Correo electrónico:

contacto@javer.com.mx



WhatsApp:

81 1133-6614



Sitio web:

<https://www.javer.com.mx>



Javerbot (chatbot)



Torre Luna, Nuevo León

Buscamos que nuestros proyectos cuenten con una **administradora vecinal, la cual fomente la seguridad, creación de tejido social y conservación de espacios**, y que provea seguridad a nuestros clientes, ayudando a incrementar la plusvalía de su patrimonio.

Innovación **y tecnología**

PROGRAMA **SUMA TU IDEA.**

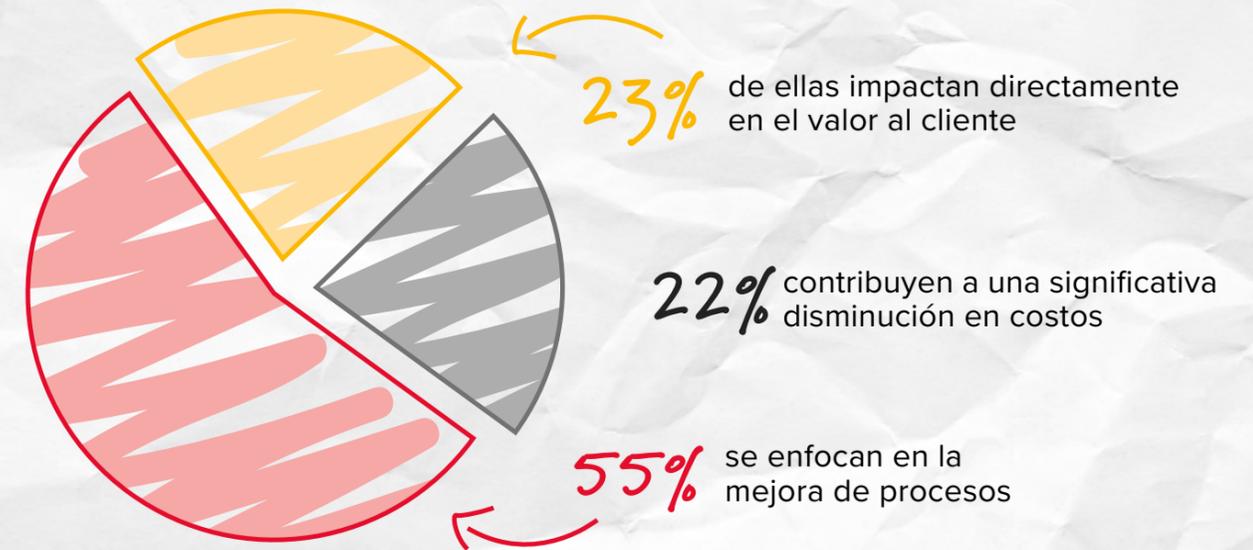
Programa insignia de nuestra Compañía que despierta la innovación en nuestros colaboradores y su ímpetu por contribuir a la **mejora continua de nuestras operaciones.** Durante 2023, mantuvimos la recepción e implementación de grandes ideas que nos permitieron mejorar diversos procesos en la Compañía. Cada idea representa la suma del es-

fuerzo compartido: el innovador, el comité, y el equipo implementador; detrás de cada idea exitosa, hay un **equipo de expertos** que evalúa y apoya su implementación.



Mercadotecnia, Corporativo

131 iniciativas recibidas:



6 ideas premiadas + 27 ideas en **fase de implementación**

PREMIO JAVER SUSTENTABLE

Premio JAVER Sustentable lleva 5 años sembrando la semilla de la innovación y la colaboración entre los universitarios. A través de 5 ediciones, hemos logrado impactar a más de 131 alumnos, de más de 18 disciplinas. Con proyectos como la renovación del vivero, el diseño de mobiliario sustentable, proyectos de acción social, rediseño de edificaciones para hacerlas sustentables y la fabricación de regalos con causa para crear empleos en nuestras comunidades, los alumnos han integrado el concepto de sostenibilidad en JAVER.



	Primera edición	Segunda edición	Tercera edición	Cuarta edición	Quinta edición
Año	2018	2019	2020	2022	2023
Número de Universidades Participantes	1	2	12	3	5
Carreras/disciplinas	8	6	18	9	8
Alumnos participantes	24	19	28	47	13
Propuestas recibidas	5	5	7	10	3
Propuestas ejecutadas	1	1	1	1	1
Inversión realizada	\$180,000.00	\$200,000.00	\$230,000.00	\$200,000.00	\$300,000.00
Proyecto	Renovación de vivero	Mobiliario sustentable	Proyectos de acción social	Edificaciones Sustentables	Regalos con Causa

La idea ganadora de la edición 2023, **Regalos con Causa**, requirió la construcción de una máquina trituradora de plástico en Valle de Lincoln.

El producto triturado se fundirá posteriormente con una máquina que se encuentra en construcción y, con ello, se producirá la materia prima con la que se fabricarán los obsequios. Tenemos previsto iniciar con la fabricación de los Regalos con Causa a finales del primer semestre de 2024.

TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN

Reconocemos la importancia que tiene la tecnología para el desarrollo de nuestra organización. La automatización, actualización de sistemas e integración de estos, nos permite que seamos resilientes al constante cambio que nos enfrentamos. Esto facilita la optimización de la operación de manera transversal en JAVER.

Durante 2023, se registraron:

+50 proyectos

12 de mayor impacto

9 nuevos sistemas, entre ellos, el cambio del CRM

2 mejoras

1 actualización

Los proyectos y procesos implementados durante 2023 tuvieron un impacto en más de 6 direcciones y uno de ellos benefició de manera transversal a toda la empresa.



Dentro de los beneficios obtenidos se encuentran:



Optimización de **firma de contratos legales**



Ampliación de la **disponibilidad de la información desde cualquier sitio**



Proyección de impuestos



Generación de indicadores para el soporte del proceso de toma de decisiones para nuestra operación



Integración de Inteligencia Artificial en análisis de los correos

FIRMA ELECTRÓNICA EN CONTRATOS

Durante 2023 se implementó un sistema de firma electrónica de contratos con nuestros proveedores, esto nos permitió digitalizar un promedio de **7,700 contratos**, cada contrato contiene **42 hojas promedio y se imprimen 2 juegos**, por lo que al año se **imprimen 646,800 hojas**. El **ahorro en costos** fue aproximadamente del **20%** frente al costo del sistema y reduce a la mitad el tiempo del proceso.

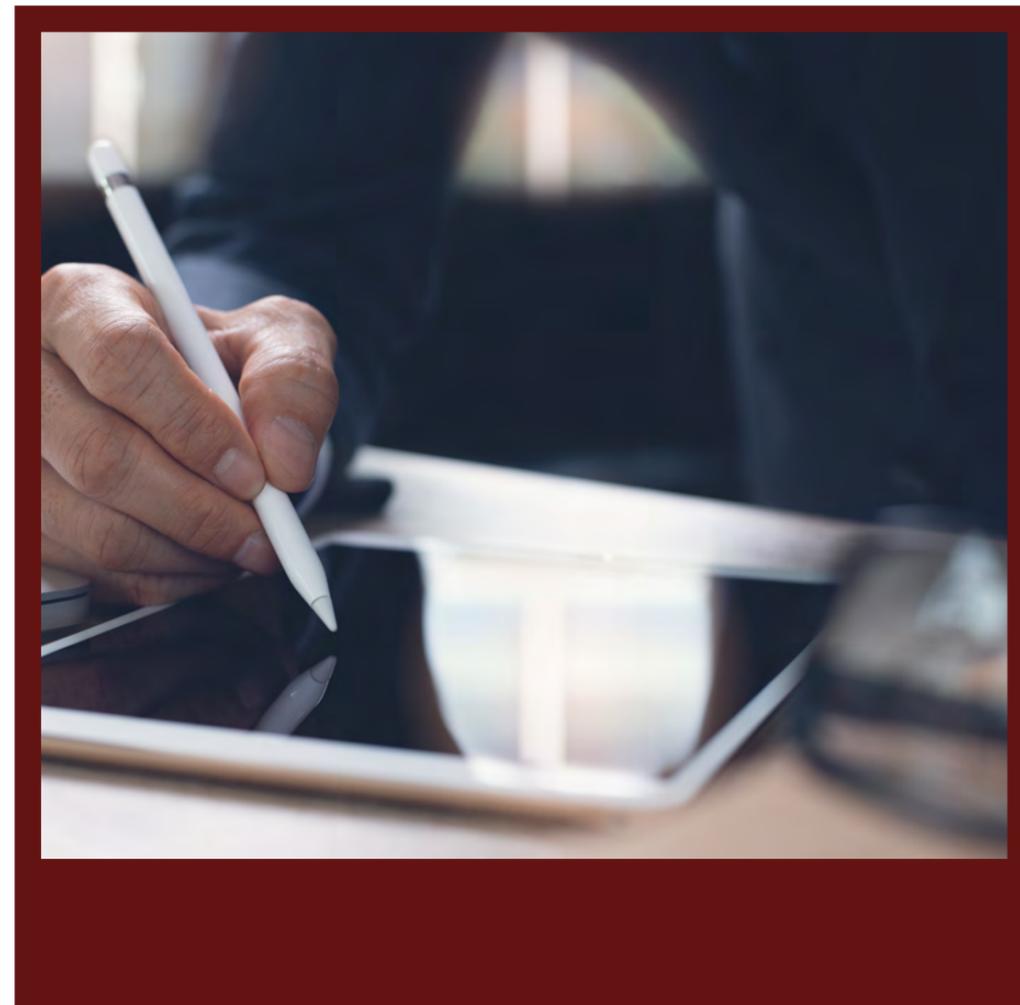
El ahorro en la impresión de dichos contratos es equivalente a evitar el consumo de 2,900 kg de papel. Significa que:

- **Evitamos la tala de aproximadamente 45-50 árboles**
- **Ahorramos:**

10 metros cúbicos de espacio en vertederos

+80 mil litros de agua

+11 mil kWh de energía consumida, lo que impacta significativamente en la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero



Satisfacción del cliente

GRI 2-23, 2-24, 2-27, 3-3, 416-1, 417-1

Para brindar atención con base en los estándares más altos, aseguramos la mejora continua de nuestros procesos de servicio al cliente. Esto nos ha permitido optimizar nuestro rendimiento en tiempos de entrega y satisfacción del cliente; durante 2023, logramos:

+4% en el cumplimiento de entregas

+3% en el cumplimiento en la atención de garantías

-5% en el promedio de días de entrega

-1 día en la atención de garantías

Implementación de un nuevo reporte que permite evaluar la atención, transparencia, equipamiento y seguridad de **30 fraccionamientos con administradoras externas** activas a nivel nacional y **17 fraccionamientos entregados a mesas directivas.**



Adicionalmente, innovamos la forma en la que construimos, ya que durante 2023, 3,336 viviendas de 4 de nuestros desarrollos obtuvieron la Certificación EDGE –*Excellence in Design for Greater Efficiencies*–, la cual valida nuestra vivienda como sostenible y garantiza la calidad de productos con los que se construye la casa. La certificación se ha obtenido gracias al esfuerzo de las áreas de Operaciones y Sostenibilidad, con el fin de brindar confianza y transparencia respecto a nuestro producto, ya que es auditado por instituciones externas, quienes garantizan la calidad y veracidad para denominarlo construcción verde.

Asimismo, **cumplimos con la NOM de Vivienda**, así como con todos los **lineamientos de calidad contenidos en la legislación y reglamentación** emitida por las autoridades gubernamentales e instituciones como el INFONAVIT.



Privacidad **de datos**

GRI 3-3

La privacidad de datos es una de nuestras prioridades, debido al volumen de información de nuestros grupos de interés que gestionamos. A través del impulso de las políticas internas, **prevenimos la filtración de información**, manteniendo los datos protegidos y privados.

En JAVER, nos aseguramos de **proteger la veracidad y exactitud de los datos personales** obtenidos a través de las siguientes políticas:



Asimismo, la política de privacidad menciona que todos los datos personales que sean recabados en JAVER deberán ser tratados de tal forma que se protejan los intereses del titular y guardando la confidencialidad de estos, por lo que el personal de las áreas en custodia de los datos personales, el oficial de cumplimiento y terceros que intervengan en cualquier fase del tratamiento de datos personales, deberán firmar acuerdos de confidencialidad que apoyen en la protección de datos de los derechos de los titulares.

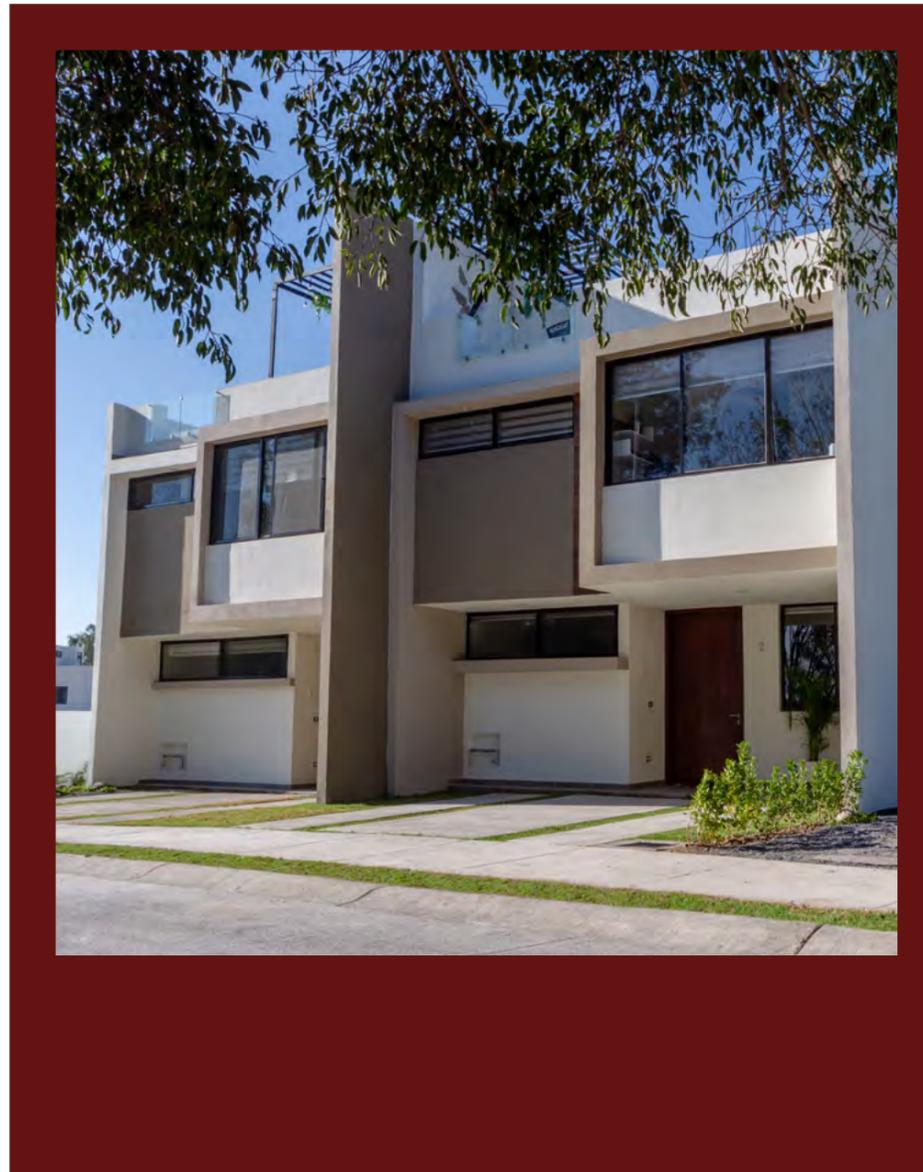
Participación sectorial

GRI 2-25, 2-28

Compartir conocimientos y buenas prácticas entre empresas que forman parte de un sector es algo que propicia a llevar a cabo procesos de mejora, ayuda a aprovechar oportunidades, mitigar riesgos y buscar soluciones de manera grupal. Es por ello por lo que somos miembros activos de los siguientes organismos:

- Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI) a nivel nacional y estatal.
- Clúster de Vivienda de Nuevo León.
- Cámara de la Industria de la Transformación de Nuevo León (CAINTRA).
- Confederación Patronal de la República Mexicana (CO-PADEMEX).
- Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción.

En 2023, destinamos un total de \$2.3 mdp a aportaciones a dichas cámaras.



Nuestro Director General ocupa los cargos de consejero en CANADEVI Nuevo León y en el Clúster de Vivienda Nuevo León. Asimismo, participa en el Comité de Desarrollo Humano y en el Subcomité de Sostenibilidad de este último.

Además, formamos parte de la Comisión de Responsabilidad Social Empresarial de la CAINTRA y del Grupo de Trabajo de la Agenda 2030 en temas del ODS 11: Ciudades Sostenibles.

NUESTRO BIENESTAR

estamos preparando:

NUESTRA EMPRESA

GRI 3-3



Actualizamos:
11 Políticas
24 Procedimientos
1 Manual Interno

Nuestro **Equipo Directivo** está altamente capacitado en cada una de las **áreas de especialidad**, para en conjunto aplicar las mejores prácticas y lograr el mejor desempeño de la Compañía.

Nuestro **Consejo de Administración** cuenta con **diferentes perfiles, amplia experiencia y gran conocimiento del sector inmobiliario**, dotando de diversidad y alto valor a nuestro equipo en la toma de decisiones y elaboración de planes de acción y estrategias.

Grupos de interés impactados



Clientes



Colaboradores



Proveedores



Accionistas



Comunidad



Gobierno y dependencias
gubernamentales

Metas

GRI 2-15, 2-22

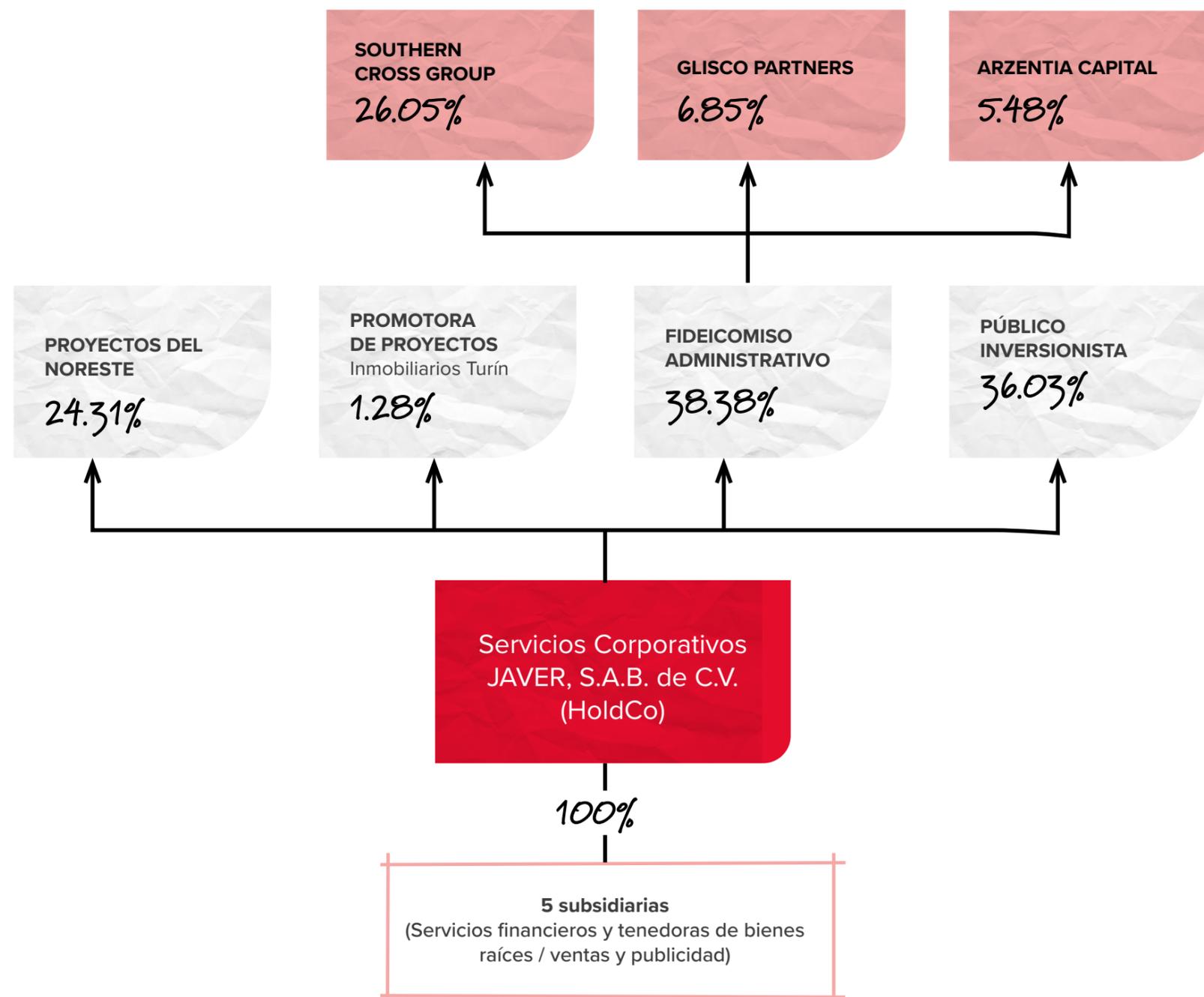
Tema	Metas 2023	Resultados	Progreso	Metas 2024	ODS* al que contribuye
Gestión de riesgos	<p>Dar seguimiento a Riesgos Débiles en Matriz Nivel Entidad y Fase 1 actualización de Matrices de Riesgos Operativos (Ciclo de Negocio)</p> <p>Realizar 61 auditorías internas con esta temática</p>	<p>Durante el periodo en cuestión se realizaron 68 auditorías internas con esta temática</p>	112%	<p>Se tienen 66 auditorías de aseguramiento planeadas para el 2024 con el fin de seguir promoviendo la mejora continua en la empresa</p>	
Comités	<p>Llevar a cabo la reunión anual del Comité con el fin de valorar los beneficios a otorgar a las diferentes candidaturas</p>	<p>Se llevó a cabo la reunión anual del Comité que resolvió sobre los beneficios a otorgar en temas de becas</p>	100%	<p>Continuar sesionando de manera ordinaria o extraordinaria con el objetivo de evaluar los programas profesionales y de posgrado, incluido el plan de desarrollo del talento de Javer, con base en las necesidades organizacionales y el plan de carrera de nuestros colaboradores solicitantes</p>	
Ciberseguridad	<p>Elaborar un análisis de riesgos de ciberseguridad</p>	<p>El análisis de riesgos de ciberseguridad alineado al NIST se realizó dando como resultado el nivel de madurez actual y la definición de una estrategia de ciberseguridad con una proyección de ejecución a 3 años (2024-2026)</p>	100%	<p>Implementar una política, un programa de concientización, un programa de Gestión de Vulnerabilidades, realizar una evaluación y análisis de plataforma de revisión de código seguro e implementar la metodología de clasificación de la información e impacto al negocio (Fase 1)</p>	

*ODS: Objetivo de Desarrollo Sostenible.

Tema	Metas 2023	Resultados	Progreso	Metas 2024	ODS* al que contribuye
<i>Código de Ética</i>	Mantener la actualización cada 2 años y asegurar la firma de los documentos al personal de nuevo ingreso	2023 no fue año en el que se debieran actualizar las firmas, sin embargo, se cumplió con el 100% de firmas del personal de nuevo ingreso	100%	Durante 2024 se reforzará la campaña de actualización de firma del Código de Ética por colaboradores y proveedores	
<i>Políticas y Procedimientos</i>	Actualizar las políticas y procedimientos internos conforme al plan anual aprobado, considerando los desarrollos tecnológicos proyectados para 2023	En el periodo 2023 se actualizaron 11 políticas, 24 procedimientos y 1 manual, totalizando 36 documentos	59%	Mantener actualizada la normativa interna (políticas y procedimientos) conforme al plan anual aprobado, considerando la estabilización de desarrollos implementados y actualización de módulos proyectados para 2024	
<i>Cultura de la legalidad</i>	Retomar la alianza con Hagámoslo Bien para reforzar el tema material de ética organizacional	Se retomó la alianza y se realizó una capacitación	100%	Durante 2024, el área de Sostenibilidad promoverá la realización de 3 webinars y 3 infografías en alianza con Hagámoslo Bien	

*ODS: Objetivo de Desarrollo Sostenible.

Estructura corporativa

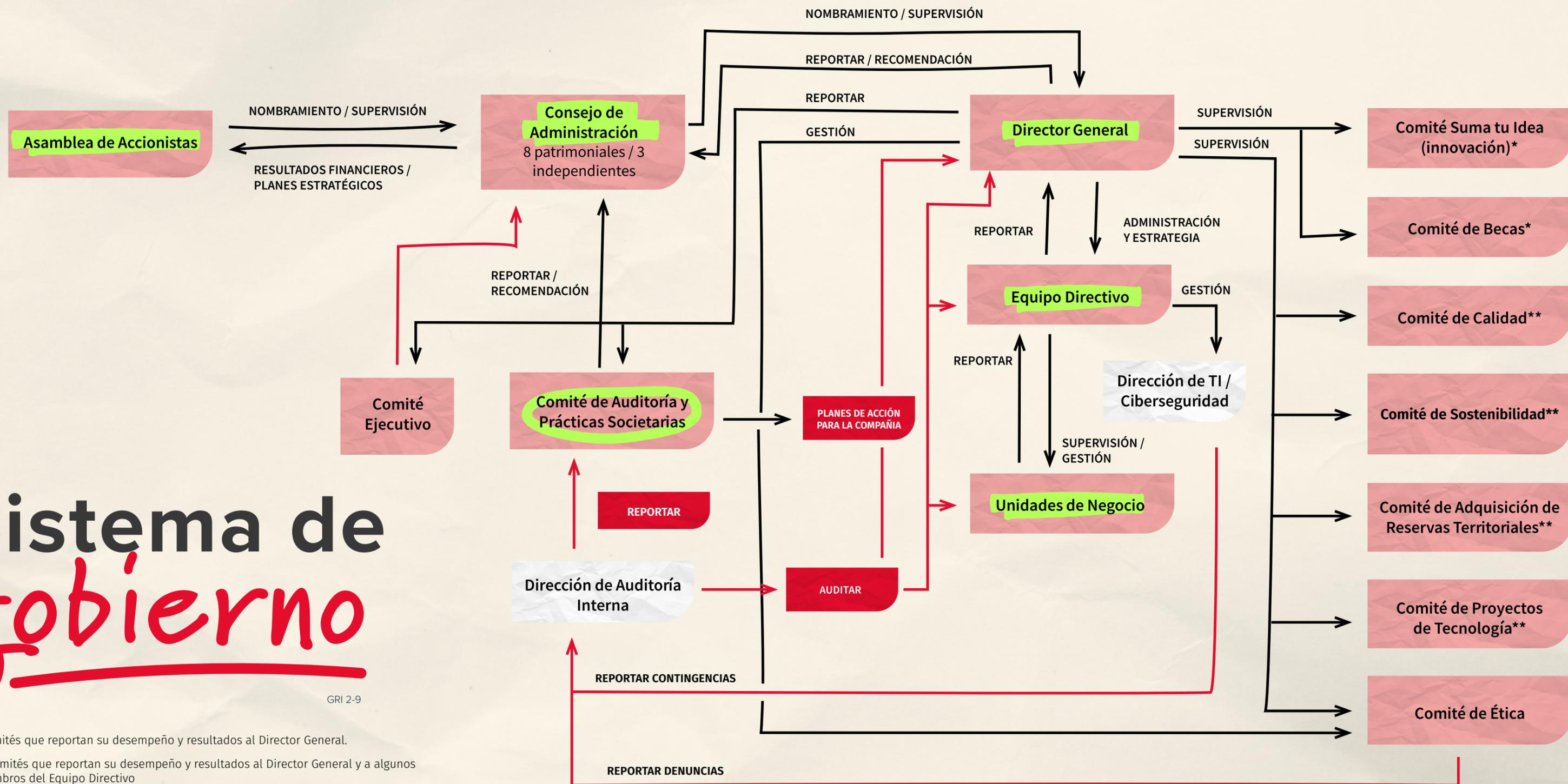


Sistema de gobierno

GRI 2-9

* Comités que reportan su desempeño y resultados al Director General.

** Comités que reportan su desempeño y resultados al Director General y a algunos miembros del Equipo Directivo



Consejo de Administración

GRI 2-9, 2-10, 2-11, 2-12, 2-14, 2-17

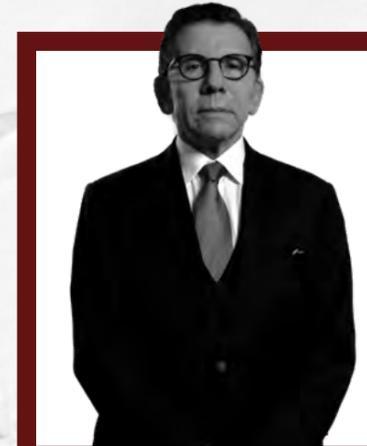
INTEGRACIÓN

De conformidad con los estatutos de la Compañía y la legislación aplicable, los accionistas están facultados a nombrar y remover a los consejeros en cualquier tiempo, bajo su propia discreción. Los consejeros serán electos por un periodo de 1 año o hasta que nuevos consejeros sean elegidos para tomar posesión del cargo.

Los consejeros actuales fueron electos o reelectos por los accionistas conforme a la Asamblea General Ordinaria Anual de la Compañía de fecha 24 de abril de 2024.

FUNCIONES

- Establecer la estrategia operativa y financiera a largo plazo de la Compañía.
- Autorizar el presupuesto anual y supervisar su ejecución.
- Gestionar riesgos.
- Autorizar las adquisiciones de reservas territoriales, planes de expansión a otros estados, etc.
- Designar al Director General y el Director de Administración y Finanzas.
- Otorgar facultades y poderes de administración a ejecutivos para la operación o transacciones específicas.



Salomón Marcuschamer Stavchansky

Consejero propietario y Presidente del Consejo

Edad: 80 | Nombramiento: 22 de diciembre de 2009

El Sr. Marcuschamer indirectamente posee el 24.31% de las acciones de la Compañía, a través de Proyectos del Noreste, S.A. de C.V. Fundó la Compañía hace 50 años y ha estado involucrado en la industria del desarrollo de vivienda desde entonces. Es miembro activo de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI) y de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC). Tiene otros proyectos personales, como Pabellón M, Auditorio Pabellón M y Desarrollos Industriales Nexus, S.A. de C.V.



**Samuel Klein
Marcuschamer**

Consejero propietario

Edad: 39 | Nombramiento: 24 de enero de 2018

El Sr. Klein es Ingeniero Industrial y de Sistemas del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y tiene un Master of Business Administration (MBA) por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa (IPADE). Se unió a JAVER en 2006 y fue nombrado Director de Planeación y Adquisiciones de Reservas Territoriales en 2012. Actualmente, se desempeña como Director General de las Inmobiliarias IDN y Torre M, destacando de esta última su principal proyecto “Pabellón M”, ubicado en Monterrey, Nuevo León. Además, el Sr. Klein es consejero y asesor de la CANADEVI, así como vicepresidente de la CAPROBI (Cámara de Propietarios de Bienes Raíces de N.L.).



César Pérez Barnés

Consejero propietario

Edad: 55 | Nombramiento: 22 de diciembre de 2009

César Pérez Barnés es un inversionista, asesor y consejero independiente con 30 años de experiencia profesional en México, Latinoamérica, Europa y USA. Es consejero designado por Southern Cross Group desde 2009. Hasta 2022, fue socio y director de Southern Cross Group México. Previamente trabajó en Advent International, Netjuice Capital y McKinsey & Co. En 2002, fue el primer director general de Endeavor México, ONG internacional que promueve el emprendimiento de alto impacto, en donde inició operaciones en México. Es ingeniero químico por la UNAM y cuenta con una maestría en ingeniería y con un MBA ambos por el MIT. Actualmente es miembro del comité ejecutivo del patronato de la Facultad de Química de la UNAM, y forma parte de YPO (capítulo Ciudad de México).



Alfredo Castellanos Heuer

Consejero propietario

Edad: 53 | Nombramiento: 22 de diciembre de 2009

Alfredo es Managing Partner de Glisco Partners con más de 20 años de experiencia en Private Equity en México y Latinoamérica. Se incorporó a Protego en 2003 y formó parte del negocio de capital privado desde el lanzamiento del Fondo I. En 2015 lideró la compra de gestión de Evercore Mexico Capital Partners, lo que permitió la creación de Glisco Partners. Actualmente, está involucrado en todas las empresas del portafolio de Glisco: JAVER, Diavaz DEP, Grupo Hunan, Dimex, Grupo Arca, Mezcal Amarás, ZeBrands, Siete Leagues Automotive, UltraOrganics, Yalo y Kueski.

Anteriormente, fundó Actimart, una empresa B2B digital enfocada en LatAm. Tiene amplia experiencia en PE en Latinoamérica (Banc of America Equity Partners), M&A (BT Wolfensohn) y consultoría estratégica (McKinsey). Es ex miembro del Consejo de Administración de LAVCA y AMEXCAP. Alfredo cuenta con un MBA por Harvard Business School y con una Licenciatura en Economía por parte del ITAM.



Marcos Alfredo Mulcahy

Consejero propietario

Edad: 47 | Nombramiento: 27 de abril de 2017

Marcos Mulcahy es socio de Southern Cross Group, una de las firmas líderes de capital privado en América Latina, con más de \$3.3 mil millones de pesos en capital levantado. Marcos tiene más de 20 años de experiencia profesional en operaciones, M&A e inversiones de capital privado. Estuvo involucrado en la ejecución y actualmente es miembro del Consejo de JAVER y de cuatro de las compañías del portafolio de Southern Cross: Axity, empresa líder en servicios de TI con presencia en México, Colombia y Chile; Even Group, un desarrollador integrado de infraestructura para telecomunicaciones; BBT, un proveedor de servicios de internet en Argentina; Esmax Real Estate, la división inmobiliaria de una de las principales empresas de distribución de combustibles en Chile.

Antes de unirse a Southern Cross en 2008, Marcos fue CEO de Ecnex International, una empresa de servicios de tecnología que llegó a convertirse en el mayor proveedor de servicios de banda ancha para el sector de hotelería en América Latina. Antes de eso, Marcos trabajó en el BAM&A, una boutique de banca de inversión en Argentina; y Pérez Companc, un conglomerado argentino líder en el sector energético. Marcos estudio Licenciatura en Economía en la Universidad Católica Argentina.



**Sebastián Odriozola
Canales**

Consejero propietario

Edad: 50 | Nombramiento: 22 de diciembre de 2009

Cuenta con más de 25 años de experiencia en administración de empresas e inversiones de capital. Es fundador y director de Arzentia Capital. Antes de ello, ocupó diversos cargos en Grupo IMSA, incluidos Gerente de Ventas Industriales de IMSA Acero, Director de Planeación Estratégica de Stabilit y Director General de United Panel. Antes de incorporarse a IMSA, fue Gerente de Desarrollo de Negocios en Seminis Inc. Es Ingeniero Bioquímico del ITESM y cuenta con una Maestría de Administración de Empresas con Especialidad en Finanzas en The Wharton Business School. Es consejero y participa en algunos comités de inversión de fondos de capital en México y Estados Unidos.



Sebastián Agustín Villa

Consejero propietario

Edad: 50 | Nombramiento: 20 de enero de 2021

Sebastián Villa se incorporó a Southern Cross Group en 1999. Es miembro de Comité Ejecutivo de la firma y ha fungido como miembro del consejo de hotelDO, MMCinemas, Planigrupo, JAVER, MorePharma, the Port of Barranquilla, Ultrapetrol, Solaris, Brinox y Topico. Antes de unirse a Southern Cross, el Sr. Villa trabajó en Three Cities Private Equity, Boston Consulting Group y Royal Dutch Shell. Es licenciado en Economía por la Universidad de San Andrés y cuenta con un MBA por parte de la Universidad de Columbia.



Joe Ackerman Braun

Consejero propietario

Edad: 52 | Nombramiento: 22 de diciembre de 2009

Cofundador y director de Pensam Capital, una firma alternativa de inversión y gestión de activos enfocada en bienes inmobiliarios comerciales y residenciales en todo Estados Unidos. Desde 2009, Pensam ha invertido más de EUA\$3.5 billones en 35,000 unidades multifamiliares en todo USA. El Sr. Ackerman también se desempeña como director de Inmobiliaria Torre M, proyecto de usos mixtos y de Desarrollos Industriales Nexus, S.A. de C.V., enfocado en parques industriales en Nuevo León. Es Licenciado en Finanzas por Bentley University.



Alfonso González Migoya

Consejero independiente

Edad: 79 | Nombramiento: 6 de agosto de 2010

Cuenta con más de 50 años de experiencia en diversas compañías y tiene un vasto conocimiento de administración financiera y de empresas. Durante su carrera profesional ha sido consejero de diversas empresas públicas. Actualmente es consejero de: FEMSA, Coca-Cola FEMSA, Controladora Vuela Compañía de Aviación (VOLARIS), y Regional, S.A.B de C.V. Es Ingeniero Mecánico Electricista por el ITESM y cuenta con un MBA de la Universidad de Stanford.



Víctor Manuel Requejo Hernández

Consejero independiente

Edad: 86 | Nombramiento: 11 de marzo de 2013

Reconocido por su carrera en el área de bienes raíces e hipotecas. En 1994 creó Hipotecaria Nacional, de la que fue Director, misma que años después se volvió parte de BBVA Bancomer. Ha asumido importantes puestos corporativos, como su periodo como Presidente del Consejo de Administración de Banca Hipotecaria Bancomer. Actualmente es Presidente del Consejo de Administración de Banco Inmobiliario Mexicano, S.A., del cual también fue fundador y Director General. Su experiencia en el sector financiero e inmobiliario es de 60 años. Licenciado en Derecho por la UNAM, Diplomado en Administración de Empresas por el IPADE, y recientemente se recibió de la Maestría en Historia por la Universidad Iberoamericana.



Rafael Gómez Eng

Consejero independiente

Edad: 70 | Nombramiento: 27 de abril de 2017

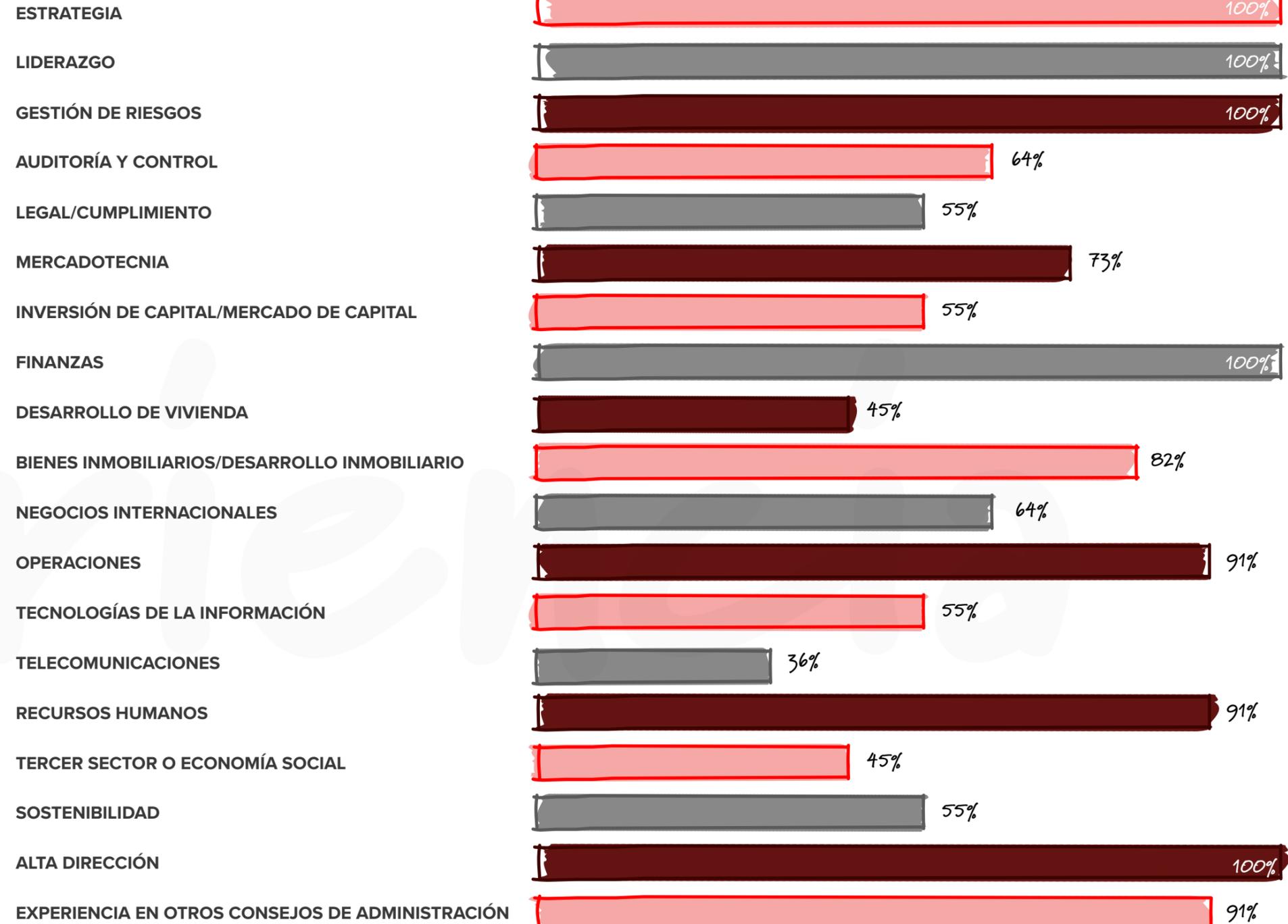
Cuenta con más de 35 años de práctica profesional en KPMG donde fue el Director Regional Noreste y Director Nacional de Mercados. Preside el comité de auditoría de JAVER, Fibra Inn, Grupo Famsa; y es miembro de los comités de auditoría de Grupo Financiero Afirme, Banca y Seguros Afirme. Participa en diversos consejos de administración de sus clientes en Growth & Profit Consulting, donde es el socio director desde 2009. El Sr. Gómez es contador público certificado por la Universidad de Guadalajara, egresado del IPADE del Programa de Negocios AD2 y del Programa de Negocios Wharton KPMG's International.

Experiencia

GRI 2-10



Nota. Los datos presentados fueron calculados con base en el número de consejeros que cuentan con experiencia en dichos rubros.



COMITÉS

GRI 2-12, 2-16, 2-17, 2-18, 2-27

Comité de Auditoría y Prácticas Societarias (Caps)

Este Comité es exigido por la Ley del Mercado de Valores y establecido por el Consejo de Administración con la finalidad de tener una mayor supervisión de nuestras actividades que son consideradas relevantes. Dicho Comité presenta al Consejo de Administración un resumen sobre las gestiones realizadas en cada sesión, en adición al informe anual, con la finalidad de que el resto de nuestros consejeros estén informados sobre los sistemas de control y auditoría internos.

Dentro de sus facultades se encuentran la evaluación de las funciones de los auditores externos, la validación de los estados financieros, investigar posibles faltas o incumplimientos, cerciorarse del cumplimiento de todas las disposiciones legales aplicables a las operaciones, entre otras, lo cual integra los intereses de todos los grupos de interés.

Frecuencia de sesiones:



Trimestralmente

Miembros del Comité (conformado solo por consejeros independientes):



- **Rafael Gómez Eng**
- **Víctor Manuel Requejo Hernández**
- **Alfonso González Migoya.**

Comité Ejecutivo

Comité que apoya al Consejo de Administración para dar seguimiento a las operaciones y resultados financieros de la Sociedad, así como para tratar tema de operaciones, adquisición de reservas territoriales, inversión en infraestructura e iniciativas estratégicas. También se analizan las perspectivas de mercado y temas clave de gestión. Dicho comité sesiona cada mes a excepción de los meses que sesiona el Consejo de Administración. Los integrantes del Comité Operativo son Alfredo Castellanos Heuer, César Pérez Barnés, Sebastián Villa, Joe Ackerman Braun, Marcos Alfredo Mulcahy, Samuel Klein Marcuschamer y Sebastián Odriozola Canales.

Comité de Ética

Comité responsable de revisar todos los comentarios recibidos en la línea de denuncias anónimas, ya sea de los colaboradores, proveedores y todas las personas que tienen una relación directa con la Compañía. Todas las reclamaciones son confidenciales y el Comité de Ética se reúne de manera mensual para determinar si hubo una posible infracción al Código de Ética de la Compañía y aplicar medidas correctivas o sanciones basadas en los resultados de las investigaciones de la reclamación.



Comité de Sostenibilidad

Se encarga de gestionar y dar seguimiento al Modelo de Sostenibilidad Corporativa para el cumplimiento de los programas y objetivos de manera anual. Dicho Comité está formado por representantes de las áreas de Recursos Humanos, Control Interno, Cumplimiento Normativo, Auditoría Interna, Proyectos, Área Técnica, Mercadotecnia y Relación con Inversionistas, y es administrador por el departamento de Sostenibilidad.

Comité de Becas

Sesiona de manera anual, con la finalidad de brindar legitimidad, transparencia, imparcialidad y objetividad al proceso de asignación de Becas, Compensaciones y Beneficios para el óptimo desarrollo del capital humano en JAVER, buscando elevar la productividad, competitividad y calidad de vida de la fuerza laboral. En este Comité se llevan a cabo los procesos de revisión y análisis de las solicitudes y renovaciones de becas, determinando su aprobación o rechazo, basándose en los criterios de puestos clave e impacto directo en los resultados organizacionales. Asimismo, impulsa iniciativas de desarrollo profesional y personal mediante convenios educativos y capacitaciones.

Comité de Proyectos de Tecnología

Sesiona de manera anual y es responsable de tomar decisiones estratégicas y de alto nivel con respecto a los proyectos de tecnología dentro de JAVER. Su función principal es proporcionar orientación, supervisión y tomar decisiones para garantizar que los proyectos de tecnología se alineen con los objetivos estratégicos de la empresa y se ejecuten de manera efectiva y eficiente. El Comité actúa como un mediador crítico entre las operaciones diarias y las estrategias a largo plazo de la empresa, garantizando que las inversiones en tecnología estén alineadas con los objetivos globales de la organización y que se prioricen de manera efectiva para maximizar el valor del negocio.

Comité de Adquisición de Reservas Territoriales

Es responsable de analizar y revisar las posibles adquisiciones de terrenos previo a ser autorizadas por el Consejo de Administración de la Compañía. Este comité está conformado por la Dirección General, las direcciones Comercial, de Operaciones, Jurídico, Finanzas y Planeación, la Gerencia de Reservas Territoriales, y otras gerencias que tienen injerencia en el desarrollo de los proyectos. Asimismo, el Comité tiene como finalidad la búsqueda del equilibrio en la estrategia de identificación y adquisición de terrenos con objetivos de rentabilidad a largo plazo cumpliendo con la normatividad, ya que la estricta y eficiente administración de las reservas territoriales ayuda a JAVER a reponer en forma oportuna los inventarios. En el Comité se revisa un detallado calendario de inversión, mismo que contiene la información relativa a las proyecciones y los flujos para la toma de decisiones.

Equipo directivo

GRI 2-12, 2-13, 2-14, 2-17, 2-24, 405-1

El Director General y los Directivos relevantes deben enfocar sus actividades a incrementar el valor de la Compañía y a actuar en beneficio de la misma y de todos sus accionistas por igual.

Las principales funciones del Director General incluyen:

- La ejecución de las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Accionistas y el Consejo de Administración.
- La presentación de las principales estrategias de negocios de la Compañía al Consejo de Administración para su aprobación.
- La presentación de propuestas relativas a los sistemas de control interno, a los comités de auditoría y prácticas societarias.
- La revelación de información relevante al público.
- El mantenimiento de sistemas y mecanismos contables y de control interno adecuados.

44% del
equipo
directivo
son mujeres





René Martínez Martínez

Director General

Edad: 53 | Nombramiento: 2017

Se incorporó a JAVER como Director General de Operaciones en 2009 y obtuvo la promoción a Director General en 2017. Fue Director General Ejecutivo de MMCinemas por más de 15 años hasta su venta a la familia Larrea, durante los cuales la empresa se convirtió en la segunda operadora de cines más grande de México. Cuenta con un título de Ingeniero Industrial y de Sistemas por el ITESM.



Felipe Loera Reyna

Director de Administración y Finanzas

Edad: 50 | Nombramiento: 2012

Se incorporó a JAVER en 2007 como Contralor, después de haber mantenido el mismo cargo en Grupo Senda por ocho años. Tiene un título en Contabilidad por la Universidad Autónoma de Nuevo León (UANL), así como una Maestría en Administración de Empresas por la Universidad de Monterrey (UEM). También cuenta con el Diplomado de Alta Dirección D1 por parte del IPADE.



Oliverio de la Garza Ugarte

Director Jurídico

Edad: 48 | Nombramiento: 2017

Se incorporó a JAVER como Director Jurídico y Secretario del Consejo de Administración en 2017. Cuenta con un título como Licenciado en Derecho y Ciencias Sociales por la UANL y diversos posgrados en instituciones académicas en México y en el extranjero en diversas ramas del derecho negocios y gestión directiva.



Juan José Álvarez Hoyt

Director de Operaciones

Edad: 40 | Nombramiento: 2021

Se incorporó a JAVER como Director de Operaciones en enero de 2021. Durante 15 años (2006-2020) se desempeñó en el sector salud en diferentes áreas y fungió como Director General de 4 hospitales. De diciembre de 2015 a diciembre de 2020 fue Director General del Hospital Christus Muguerza Alta Especialidad. Cuenta con un título de Ingeniero Químico Administrador por el ITESM y una Maestría en Administración de Empresas por el IPADE.



Verónica Lozano Galván

Directora de Planeación, Relación con Inversionistas y Sostenibilidad

Edad: 39 | Nombramiento: 2019

Se incorporó a JAVER en 2011 teniendo a cargo el área de relación con inversionistas y financiamiento corporativo. Desde mediados de 2019, ocupa la Dirección de Planeación, Relación con Inversionistas y Responsabilidad Social Corporativa. Laboró en Fitch Ratings en el área de análisis de fondos de inversión y AFOREs, así como en Banco Base, en el área de riesgos de contraparte. Es Licenciada en Finanzas Internacionales por parte de la Universidad de Monterrey (UDEM) y cuenta con una Maestría en Administración de Empresas por la misma institución. Ha participado en programas ejecutivos como el Programa CSO de BIVA, el Trust Academy de PWC y diplomados en universidades en el extranjero como Wharton School of the University of Pennsylvania, Harvard Extended School y la Universidad de Chicago.



José Carlos Garza Muñoz

Director Comercial

Edad: 49 | Nombramiento: 2015

Desde 2005, ha participado en el sector vivienda en constructoras como ARA y COI. Se incorporó a JAVER como Gerente de Ventas en 2007 y obtuvo la promoción a Gerente Comercial en 2011, para posteriormente, ser nombrado Director Comercial en el año 2015. Cuenta con un título en Ciencias de la Comunicación, con énfasis en Desarrollo Organizacional, por la UANL.



Sandra Patricia González Hernández

Directora de Tecnologías de la Información

Edad: 48 | Nombramiento: 2017

Licenciada en Informática Administrativa por la UANL, con Maestría en Administración de Empresas y Especialización en Administración de Proyectos por la Universidad de las Américas Puebla (UDLAP). Recientemente egresada del programa de Perfeccionamiento Directivo D1 en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa (IPADE). Cuenta con más de 25 años de experiencia en puestos de responsabilidad clave en empresas multinacionales como Cemex, Neoris y British American Tobacco, además de múltiples certificaciones en su campo de especialidad, incluyendo el programa Digital Transformation Strategy de University of California, Berkeley, Haas School of Business y Project Management Professional por el Project Management Institute.



**Liliana Esthela
Cavazos Alanís**

Directora de Recursos Humanos

Edad: 48 | Nombramiento: 2023

Se incorporó a JAVER como Gerente de Organización y Compensaciones en 2018 y en 2020 toma la función de Recursos Humanos. Cuenta con un título de Ingeniero Industrial Administrador por parte de la UANL y una Maestría en Administración por parte de la Escuela Superior de Negocios de Monterrey. Asimismo, cursó el programa de alta dirección ejecutiva D1 del IPADE y cuenta con una certificación como Global Remuneration Professional. Tiene una trayectoria de más de 20 años como profesional en recursos humanos y compensaciones en empresas como Vitro, Cydsa y Copamex.



**Brenda Guadalupe
Villarreal Gamboa**

Directora de Auditoría Interna

Edad: 42 | Nombramiento: 2023

Ingresó a JAVER en el año 2007 como parte del área de información financiera, y posteriormente, en 2017, se incorporó al área de auditoría interna. En 2021 asumió la responsabilidad de esta misma área, fungiendo además como secretario del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias. En 2023 fue promovida a la dirección de auditoría interna. Es Contador Público por la UANL, cuenta con Maestría en Administración de Empresas y una Especialidad en Finanzas por parte de la Universidad de Monterrey (UDEM), entre otras certificaciones y diplomados en su campo de especialidad.

A la junta del Consejo de Administración asisten el Director General, Director de Administración y Finanzas, el Director Jurídico, el Director de Operaciones, el Director Comercial y la Directora de Planeación, RI y Sostenibilidad, con la finalidad de presentar los resultados operativos y financieros, así como los acontecimientos en cada una de las áreas y posibles situaciones que se podrían presentar en el futuro para establecer un plan de acción a seguir.

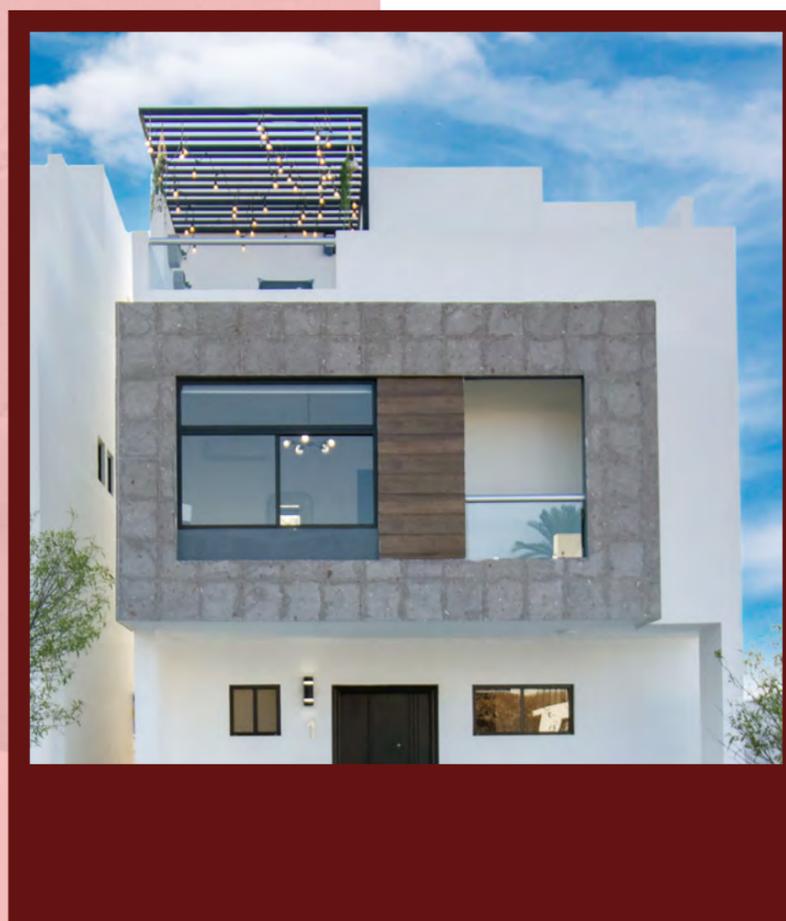
El resto del equipo directivo puede ser invitado a cualquier sesión del Consejo si se requiere discutir algún tema de su área. Los temas ASG se presentan de manera semestral para mostrar el avance que se tiene en la primera mitad del año de todos los programas y objetivos para, posteriormente, presentar el avance de 12 meses.

Políticas de remuneración

GRI 2-19, 2-20, 3-3

La **compensación variable** a corto y largo plazo se establece con base en las **métricas financieras** de la empresa. El reparto de utilidades y la compensación variable a corto plazo son determinadas por el cumplimiento de objetivos personales y los resultados de la Compañía. Por otro lado, la compensación a largo plazo solo se da a los 3 niveles más altos de la organización. **Estos incentivos promueven el cumplimiento de metas, la lealtad y el sentido de pertenencia entre los colaboradores.**

El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias (CAPS) observa y emite recomendaciones con base en las evaluaciones y remuneraciones de colaboradores clave.



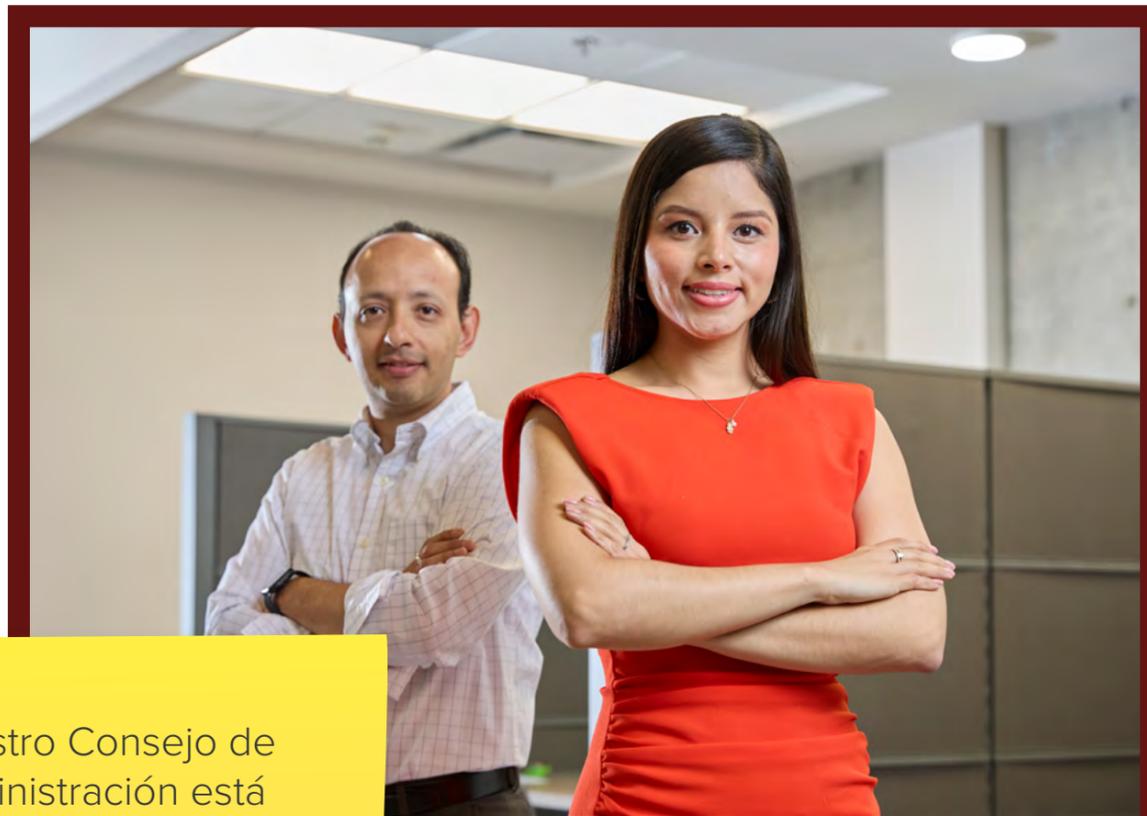
Políticas de remuneración vinculadas a la gestión de riesgos

Las métricas financieras de JAVER son los pilares para establecer la compensación variable a corto y largo plazo.

La compensación variable se calcula a partir del cumplimiento de objetivos del colaborador y los resultados de la propia Compañía. La compensación variable a largo plazo, por otro lado, es exclusiva para los 3 niveles organizacionales más

altos. De esta manera, la Empresa busca incentivar el cumplimiento de metas, la lealtad y sentido de pertenencia a largo plazo.

Las evaluaciones y remuneraciones de aquellos colaboradores clave se comparan con el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias (CAPS), que observa y emite recomendaciones.



Nuestro Consejo de Administración está capacitado y cuenta con **gran experiencia en la gestión de riesgos.**

*Reservas Territoriales,
Corporativo*

Gestión de riesgos

GRI 2-12, 2-13, 3-3

Nuestra estrategia de negocio se basa en la creación de valor para cada grupo de interés. Por ello, es de suma relevancia protegerlo y asegurar su continuidad. En este proceso, la **gestión de riesgos** representa una **importante herramienta** de identificación y mitigación, que permite fortalecer este objetivo y **promover la confianza.**

Este sistema de gestión es implantado por el Consejo de Administración por medio de la Alta Dirección y es responsabilidad de todos los colaboradores de la entidad. En cada estado donde tenemos presencia, contamos con responsables dedicados a actualizar los cambios en el entorno, tanto sociales como legales, para el reforzamiento del control interno. De esta manera, nuestro sistema de control interno es fortalecido y se adapta a cada contexto.

Durante 2023, el área de Auditoría Interna llevó a cabo **68 auditorías de aseguramiento que han contribuido a la mejora continua, mitigación de riesgos y fortalecimiento** del control interno.

De forma paralela, el CAPS brinda apoyo al Consejo de Administración, a través de la vigilancia a los programas de auditoría interna, a los auditores externos y dirección para la supervisión de los procesos de gestión de riesgos, del sistema de control interno y de cumplimiento. Así, el sistema entero es ejemplo de eficiencia, eficacia y trabajo colaborativo.

Nuestras matrices de riesgos y otros mecanismos nos auxilian a mitigar riesgos estratégicos, entidad, operación y ASG.

CIBERSEGURIDAD

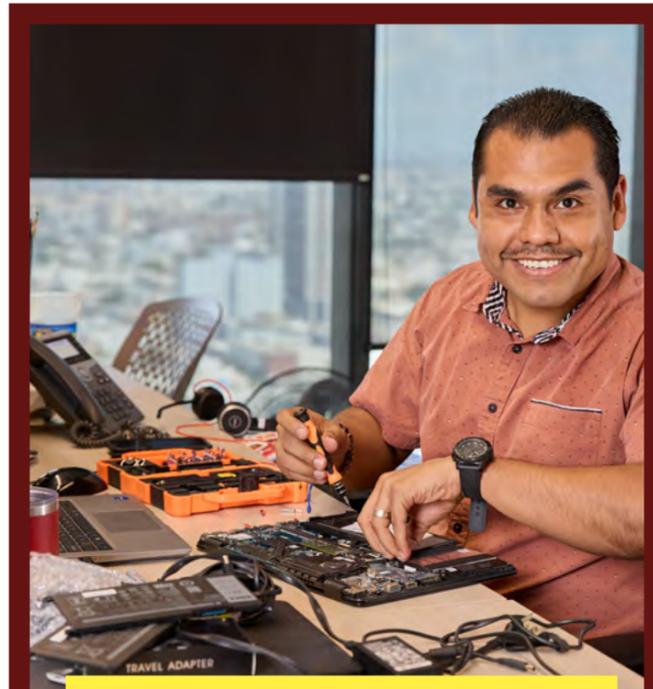
GRI 3-3



Proteger y garantizar el funcionamiento e integridad de datos, redes y sistemas en JAVER es prioritario. Por ello, nuestra Dirección de Tecnologías de la Información se encarga de la oportuna gestión de los procesos y mecanismos para la prevención de cualquier ataque cibernético.

Durante el año llevamos a cabo el **Análisis de Riesgo de Ciberseguridad alineado con el Instituto Nacional de Estándares y Tecnología (NIST, por sus siglas en inglés), el cual resultó en la redefinición de nuestra estrategia de ciberseguridad para el periodo 2024-2026**, con el objetivo de aumentar nuestro nivel de madurez en esta área.

También migramos nuestra plataforma de Antivirus a un entorno en la nube, lo que permite a nuestros equipos de cómputo mantenerse actualizados en firmas de virus, amenazas avanzadas y parches de seguridad desde cualquier ubicación con conexión a internet.



Resolución al 100% de los 67 hallazgos derivados del análisis de vulnerabilidades realizado por la firma auditora PWC.

Más de **90 colaboradores** capacitados en temas de ciberseguridad:

50 años JAVER: la evolución de ciberseguridad	Identidad corporativa y fuga de información estratégica
Coexistir con el phishing	La Inteligencia Artificial (IA) en el Contexto Empresarial

Dentro de nuestro plan de continuidad del negocio, hemos llevado a cabo dos simulacros de recuperación de desastres centrados en nuestros procesos críticos (uno técnico y otro relacionado con el negocio). Ambos han sido exitosos y han cumplido con los tiempos de recuperación (RTO y RPO) establecidos por la empresa.

En lo que respecta a la protección de nuestro entorno cibernético, actualmente monitoreamos 11 plataformas, lo que nos proporciona una visibilidad del 90% sobre nuestra infraestructura tecnológica.

Diariamente, generamos 127 GB de información, la cual es analizada las 24 horas del día, los 7 días de la semana, por un equipo cuyo objetivo principal es detectar ataques de ciberseguridad.

Entre los objetivos que hemos establecido para 2024 se encuentran:

- **Implementación de programas y procesos relacionados con la gestión de la cadena de suministro y terceros**, el fortalecimiento de la infraestructura y la gestión de vulnerabilidades. Además, lanzaremos un programa de concientización y capacitación en cultura de ciberseguridad para nuestros colaboradores.
- **Actualización de nuestra plataforma de protección de correo electrónico, implementando una solución líder en el mercado**, la cual integra elementos de protección como Machine Learning e Inteligencia Artificial. Esta plataforma cuenta con más de 300 indicadores de phishing y datos provenientes de nuestros centros de análisis de amenazas global, logrando una efectividad de contención de phishing superior al 90%.



Ética e integridad

GRI 2-23, 2-24, 3-3

Para JAVER, es importante establecer criterios que nos permita garantizar el cumplimiento de nuestros objetivos, por lo que seguiremos fomentando la integridad individual de los colaboradores, mediante nuestros valores y políticas JAVER, generando un impacto cultural dentro de la empresa.

Adherirnos al Pacto Mundial nos ha llevado a alinearnos con los siguientes compromisos:

- Actuamos de acuerdo con los más altos estándares éticos.
- Rechazamos actos que vulneren la integridad de nuestro actuar.
- Nos comprometemos con la integridad y nos apegamos a la legalidad.
- Nos apegamos a la Declaración Universal de los Derechos Humanos.



MISIÓN

Ofrecer soluciones habitacionales de calidad para satisfacer las necesidades de vivienda o patrimoniales de nuestros clientes, fundamentados en nuestros valores y capital humano.



VISIÓN

Ser una empresa líder en su ramo, que se adecúe oportunamente a las necesidades cambiantes del mercado, maximizando las expectativas de cada uno de nuestros grupos de interés de una manera sostenible.



VALORES

Los valores que vivimos en JAVER nos apoyan a tomar decisiones para el bien común:



INTEGRIDAD

Somos consistentes con nuestros principios y valores, actuando con transparencia y honestidad.

SOSTENIBILIDAD

Gestionamos el uso eficiente de los recursos generando valor social, económico y ambiental a través del tiempo, detonando comunidades y marcando el rumbo de su desarrollo.

PASIÓN

Hacemos de lo ordinario algo extraordinario, imprimiendo nuestro sello y ejecutando las cosas bien a la primera.

INNOVACIÓN

Evaluamos constantemente lo que hacemos, manteniendo apertura a ideas creativas que nos permitan ser ágiles en la adaptación al cambio y la toma de decisiones.

RESPECTO

Promovemos un ambiente de trabajo empresarial y positivo en el que se fomenta la empatía y la equidad.

IDENTIDAD

Generamos un sentido de pertenencia y compromiso del talento humano a través del desarrollo de sus capacidades y aspiraciones, coordinando esfuerzos y talentos para alcanzar objetivos.

La Dirección de Recursos Humanos gestiona la actualización y/o renovación de la Misión, Visión y Valores; posteriormente, se presentan al Consejo de Administración y si los consejeros están de acuerdo, proceden con la renovación. **De esta manera, nos hemos apegado a cumplir con nuestros valores institucionales, vigentes desde 2017.**

CÓDIGO DE ÉTICA

GRI 2-23, 2-24, 3-3, 205-1, 205-2, 205-3



En JAVER, el Código de Ética es nuestra guía para establecer normas y valores compartidos que orientan el comportamiento ético de todos los colaboradores. Al hacerlo, contribuimos significativamente a la sostenibilidad, la reputación y el éxito general de la empresa.

Nuestro Código de Ética abarca los siguientes aspectos:

- Grupos de interés
- Proveedores
- Responsabilidades del Consejo de Administración, comités, directivos, auditoría interna y colaboradores
- Manejo de la información y conservación de documentos

El Código de Ética es de carácter obligatorio para inversionistas, consejeros, directivos, proveedores, contratistas y colaboradores, quienes deberán conocer y comprender el Código y firmar la declaración, así como las actualizaciones de este mismo.

El 100% de colaboradores y proveedores firman el Código de Ética, ya que es parte de nuestra documentación de ingreso a la empresa en ambos casos.

A través de nuestro portal JAVER, ratificamos nuestro compromiso con los grupos de interés y colaboradores, con el fin de concienciarlos de nuestras responsabilidades.

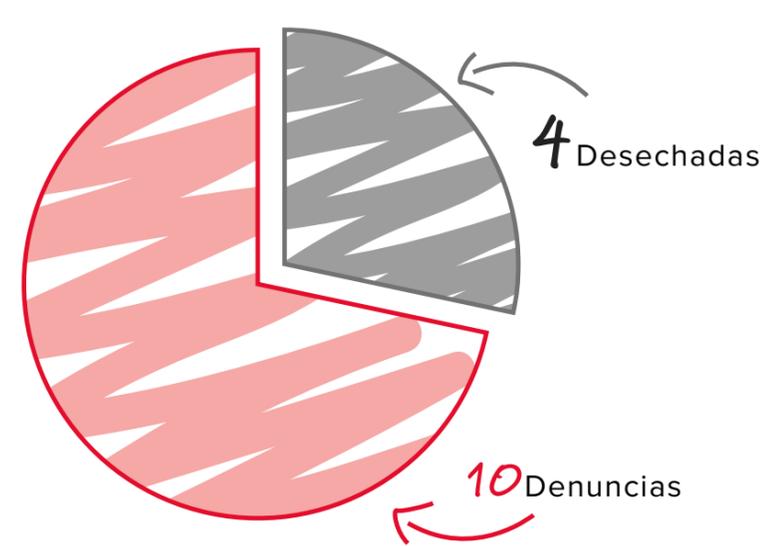
Públicamente declaramos nuestro compromiso con temas de derechos humanos, igualdad, respeto, transparencia y no discriminación:



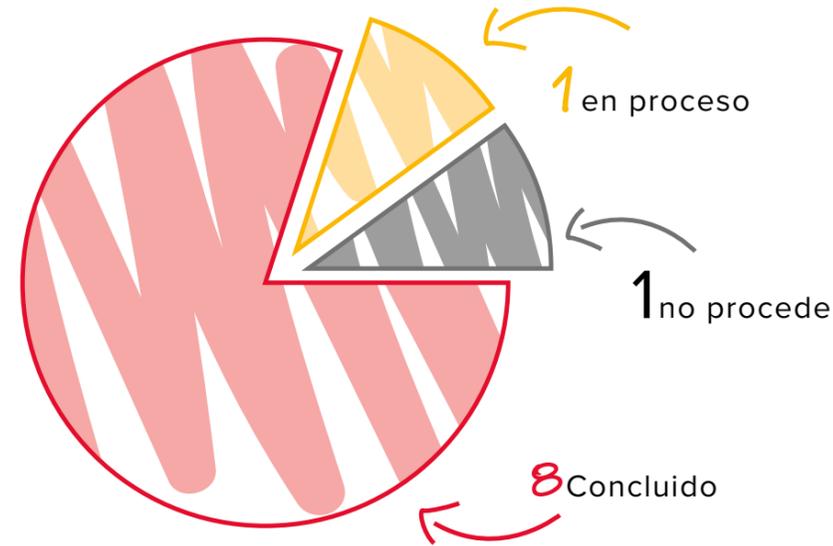
SISTEMA DE DENUNCIAS ANÓNIMAS

GRI 2-16, 2-25, 2-26

Durante el ejercicio 2023 recibimos a través de nuestra línea de denuncia "LETICA" 54 casos, 40 se transfirieron al área de atención a clientes y ventas. El resto se desglosa a continuación:

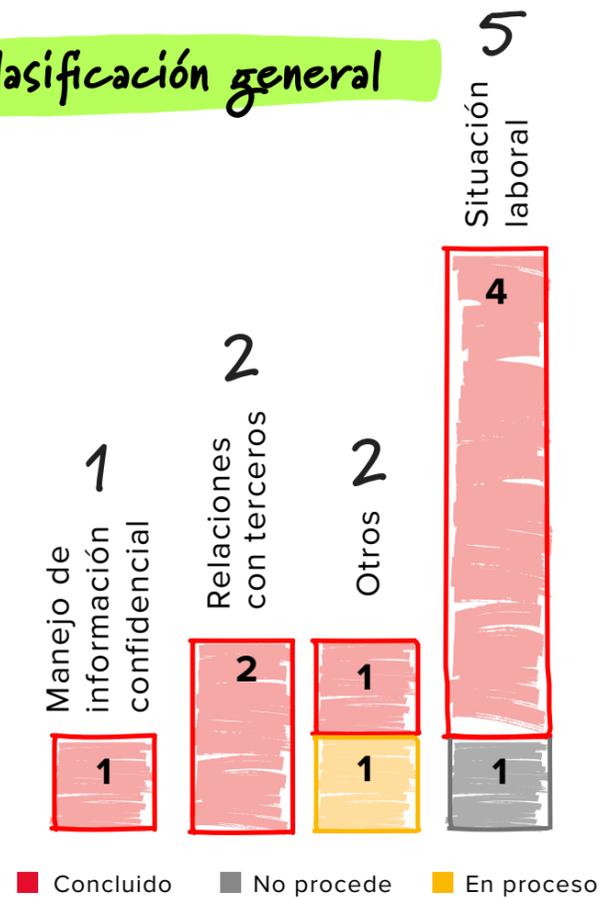


Denuncias recibidas: 14



Estatus

Clasificación general



De las 8 denuncias concluidas, 7 fueron infracciones al Código de Ética de JAVER, 3 de ellas resultaron en la rescisión o no renovación del contrato del colaborador en cuestión, mientras que el resto finalizó en amonestaciones y retroalimentación verbal.

Al ser un sistema gestionado por un tercero, con fines de transparencia, la efectividad del mismo se mide por el gestor. Durante el periodo en cuestión, a la empresa no se le comunicó ninguna falla o incidente que haya mermado la efectividad de este.

CANALES DE DENUNCIA

Teléfono: 811 133 6688

Correo: eticajaver@letica.email

Página web: www.letica.mx/eticajaver

WhatsApp: 811 917 9005

Control Interno

GRI 2-23, 2-24, 2-25, 2-27, 3-3

Durante el 2023 se actualizaron **11 políticas y procedimientos**, además se desarrollaron las siguientes para generar un impacto positivo en el negocio, con el objetivo de fortalecer el sistema de control interno, se llevó a cabo la adopción de mejores prácticas de aseguramiento de las obligaciones en materia ambiental, y la formalización de actividades de control y mejora de la función de auditoría interna.

EJERCICIO DE PODERES DE LOS REPRESENTANTES LEGALES

Describe el otorgamiento y aprobación de los poderes para el ejercicio de las funciones de dirección, gestión, conducción y ejecución de los negocios de la sociedad y sus subsidiarias, otorgados al director general y funcionarios relevantes, por medio de una “Matriz de Poderes”.

MANUAL DE CONTINUIDAD DEL NEGOCIO

Describe los pasos a seguir en caso de presentarse una contingencia que interrumpa parcial o totalmente la operación de la Compañía, buscan-



do minimizar el impacto en los servicios, asegurando la continuidad de las actividades críticas y la implementación de un Plan de Recuperación de Desastres (DRP) en el menor tiempo posible.

PROCEDIMIENTOS AMBIENTALES

Se crearon 5 procedimientos ambientales para detallar las prácticas indicadas en la “Política Ambiental”, desarrollados para ampliar las operaciones de los siguientes rubros:

Gestión de Materiales, para medir los insumos que utiliza la Compañía, para dar seguimiento al suministro de materiales para la operación y administración y contribuir a la optimización de recursos.

Arborización de Comunidades, para incrementar la densidad arbórea en las áreas verdes de los proyectos de fraccionamiento activos por medio de voluntariados de arborización, donde participan la comunidad, los colaboradores y los proveedores.

Rescate de Flora y Fauna, para identificar, clasificar y reubicar las especies nativas durante el desarrollo del proyecto de fraccionamiento.

Gestión de Emisiones, para contabilizar las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) y contribuir a la búsqueda de alternativas para reducirlas.

Sistema de Auditoría Ambiental, para asegurar el cumplimiento legislativo en materia ambiental en los proyectos y operar conforme a los lineamientos y estándares establecidos en el país.

PROCEDIMIENTO DE ASEGURAMIENTO Y MEJORA DE LA FUNCIÓN DE AUDITORÍA

Establecer un programa de aseguramiento y mejora de la calidad interna que evalúen el grado de cumplimiento; así como el de evaluar la eficiencia y eficacia de la propia función, comunicando los resultados de la operación general de la Función de Auditoría al Comité de Auditoría y Prácticas Societarias (CAPS) y Dirección General.

Prevención del lavado de dinero

GRI 2-27, 3-3
GRI 205-1, 205-3

Como parte de la operación íntegra y sostenible de la empresa, promovemos la lucha contra la corrupción a través de políticas, procedimientos y manuales internos. **Además, JAVER cuenta con instrumentos como la línea de denuncia LETICA, disponible para todos los grupos de interés, a través de la que se reciben, entre otros, casos de corrupción para ser evaluados y sancionados por las instancias pertinentes.** Durante el periodo en cuestión, no se recibieron denuncias de esta clase. También, se solicita la firma del Código de Ética a colaboradores, proveedores y antes de formalizar cualquier tipo de alianza estratégica, proceso que se renueva de manera bienal.

En temas de riesgo de lavado de dinero, por el giro de la empresa, se tienen identificados los riesgos que, además de promover la prevención de los mismos ha logrado que disminuyan. Diversas acciones y mecanismos como los filtros estrictos, como la validación en listas negras y la identificación de clientes para cumplir con la Ley “Antilavado”, las capacitaciones anuales de los colaboradores responsables del tema y contar con un oficial de cumplimiento certificado ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, refuerzan el compromiso con el cumplimiento y la prevención de estos riesgos.

Libre competencia

GRI 2-27, 3-3, 406-1, 417-1



Marsella, Valle de Tejada,
Jalisco

JAVER promueve una cultura de justicia y transparencia continuamente y hacia cada uno de nuestros grupos de interés, por ello, presentamos nuestros productos de manera clara y de acuerdo con la NOM de Vivienda. En línea con el marco regulatorio de la industria, los procedimientos y parámetros de calidad establecidos por diferentes organismos de crédito, la Empresa se rige bajo la igualdad de condiciones con los desarrolladores de vivienda.

Finalmente, siempre buscando la creación de valor, en JAVER nos apegamos además con estándares internacionales que refuerzan la visión de calidad y sostenibilidad de la misma.



Derechos humanos

GRI 2-23, 2-24, 3-3

Para promover el respeto a los derechos humanos en la empresa y con sus grupos de interés, fortalecemos nuestro compromiso y responsabilidad mediante la política interna de derechos humanos, así como el decálogo público que adapta prácticas y estándares internacionales como:

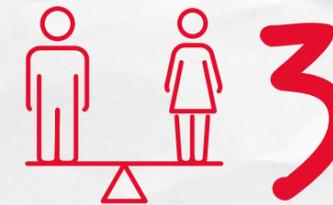
- **Carta Internacional de Derechos Humanos**
- **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**
- **Código de Ética de Negocios**
- **Declaración de la Organización Internacional del Trabajo (OIT) relativa a los Principios y Derechos fundamentales en el trabajo**
- **Ley Federal del Trabajo**
- **NOM-35-STPS-2018: Factores de riesgo psicosocial en el trabajo-Identificación, análisis y prevención**
- **Política de Equidad de Género y no Discriminación**
- **Política de Integridad**

Decálogo de derechos humanos

En JAVER respetamos los Derechos Humanos y laborales de todos nuestros colaboradores bajo el principio fundamental del respeto a la dignidad de la persona. Para reafirmar nuestro compromiso y responsabilidad con el bienestar de nuestra gente, nuestras comunidades, nuestro entorno, nuestra empresa y nuestro futuro, definimos los siguientes lineamientos:

1 Ofrecer condiciones laborales de acuerdo con la legislación, **en un ambiente sano, seguro y limpio**, para proteger el bienestar físico y mental de cada colaborador.

2 Ofrecer acceso a la seguridad social y una remuneración **justa y equitativa para que cada uno de nuestros colaboradores** ejerza su derecho económico, social y cultural.



3 Promover la igualdad de oportunidades en la **formación, capacitación y desarrollo profesional** para incrementar la productividad con beneficios compartidos.



4 Respetar la libertad de opinión y asociación sindical siempre dentro de un marco de respeto, empatía y responsabilidad, sin temor a represalias, intimidaciones o despidos.



5 Promover la diversidad e inclusión de todas las personas sin ningún tipo de discriminación por motivos de género, edad, nacionalidad u origen étnico, religión, condición social, discapacidad, afiliación a sindicatos, preferencias sexuales, estado civil, condiciones de salud condición migratoria, opiniones, o cualquier otro.

6 Rechazar cualquier práctica de corrupción y soborno que ponga en riesgo la integridad de la empresa, reputación y relación con nuestros grupos de interés.

7 Rechazar todo tipo de trabajo forzado, no voluntario, no remunerado y bajo amenaza, así como el trabajo infantil, de acuerdo con la legislación laboral vigente.

8 Rechazar todo tipo de acoso, laboral, sexual, mental, buscando siempre respetar la dignidad de la persona y no poner en riesgo su salud e integridad.



9 Respetar las tradiciones culturales de cada uno de nuestros colaboradores y las comunidades donde tenemos presencia para establecer relaciones de confianza basadas en la colaboración y el trabajo conjunto.



10 Promover entre nuestros grupos de interés el respeto a los Derechos Humanos y exhortarlos a establecer prácticas que avalen sus actos.

NUESTRAS PERSONAS

estamos preparando:

NUESTRA GENTE

GRI 3-3



1,216
colaboradores
capacitados
498 nuevas
contrataciones

Reconocemos que la gestión del capital humano es un pilar fundamental que influye de manera significativa en diversos aspectos clave de nuestra organización. Un equipo talentoso y motivado no solo impulsa la innovación y mejora la calidad de nuestros productos y servicios, sino que también contribuye a aumentar la satisfacción del cliente, generando así un impacto positivo en nuestros ingresos.

Grupos de interés impactados



Colaboradores

Metas

GRI 2-22

Tema	Metas 2023	Resultados	Progreso	Metas 2024	ODS* al que contribuye
Atracción de talento	Rediseño del proceso de atracción de talento y onboarding, incluyendo módulos en nuestro sistema de gestión de talento Human Capital Management (HCM)	Se mejoró el proceso de atracción de talento, haciéndolo más eficiente e incluyendo a los jefes directos para la participación en todo el proceso	100%	Mejorar el uso del nuevo proceso y de las herramientas que este brinda	
Retención de talento	Expandir los convenios y beneficios otorgados a los colaboradores y difusión mediante 4 campañas de comunicación interna	Se incrementaron tanto los convenios como el uso de estos. Se alcanzaron 6 campañas de comunicación interna focalizadas a convenios y beneficios	150%	Mantener los convenios y campañas de comunicación	
Igualdad y diversidad	Detonar acciones para el proceso de reclutamiento inclusivo, que consideren capacitaciones a líderes	Se trabajó en colaboración con algunas instituciones, avanzamos en detección de necesidades y principales grupos de impacto	60%	Tener nuestro programa implementado y con nuestros colaboradores capacitados	 

*ODS: Objetivo de Desarrollo Sostenible.

Tema	Metas 2023	Resultados	Progreso	Metas 2024	ODS* al que contribuye
Capacitación y desarrollo del talento	Mantener al 80% de la plantilla capacitada	Se capacitó a 1,216 colaboradores, lo cual representa al 80% de la plantilla laboral	100%	Mantener los resultados de capacitación anual	  
Seguridad y salud en el trabajo	Fortalecer supervisiones de seguridad e higiene, documentando 1 revisión y asegurando los planes de contingencia y protección civil por cada centro de trabajo	Se documentaron 37 inspecciones de seguridad e higiene y se aseguraron los planes de contingencia y de protección civil para cada oficina	529%	Reforzar el plan de contingencia, así como las inspecciones de seguridad e higiene en las oficinas	 
Satisfacción laboral	Mantener el índice de confianza GPTW en un porcentaje sobresaliente de 87%	Se generaron actividades de cultura y seguimiento del clima organizacional	85%	Mejorar el índice de confianza nacional	  

*ODS: Objetivo de Desarrollo Sostenible.

Gestión del capital humano

GRI 3-3

En JAVER, la gestión del capital humano tiene un impacto significativo en diversos aspectos clave de la organización:



Ingresos: un equipo talentoso y motivado puede impulsar la innovación, mejorar la calidad de los productos y servicios, y aumentar la satisfacción del cliente, lo que a su vez puede conducir a un aumento en los ingresos de la empresa.



Costos: la gestión efectiva del capital humano puede ayudar a reducir los costos asociados con la rotación de personal, la capacitación de nuevos empleados y la baja productividad. Además, un equipo comprometido tiende a ser más eficiente, lo que trae consigo posibles ahorros adicionales.



Reputación: una cultura organizacional positiva y el reconocimiento como un gran empleador mejoran la reputación de JAVER, lo que incentiva una mayor atracción de talento de calidad y clientes potenciales.



Riesgos: una mala gestión del capital humano puede aumentar los riesgos relacionados con la insatisfacción de los empleados, la falta de compromiso y la falta de cumplimiento de las normativas laborales, lo que podría afectar la reputación y la rentabilidad de la empresa.



Atracción de talento

GRI 3-3



La atracción de talento es crucial para JAVER, ya que contar con un equipo altamente calificado y motivado es esencial para impulsar la innovación y la creatividad dentro de la empresa. Esto permite a JAVER mantenerse a la vanguardia en un mercado competitivo y en constante evolución. Entre las principales razones se encuentran:

- 1 **Atraer talento adecuado** permite construir una cultura organizacional positiva y sólida, donde los valores de la empresa se reflejen en las acciones diarias y se promueva un ambiente de trabajo colaborativo y motivador.
- 2 **Un equipo talentoso** puede ayudar a JAVER a diferenciarse de sus competidores al ofrecer soluciones innovadoras, mejorar la eficiencia y la calidad, y adaptarse rápidamente a los cambios del mercado.

3 **La capacidad de atraer y retener talento de calidad** puede mejorar la reputación de JAVER como empleador, lo que a su vez puede atraer a más talento excepcional en el futuro.

4 **Atraer talento diverso en términos de género,** etnia, habilidades y experiencias, puede llevar a una mayor creatividad, perspectivas más amplias y una mejor toma de decisiones dentro de la organización.

5 **Contar con un equipo talentoso y diverso** prepara a JAVER para enfrentar desafíos futuros y aprovechar oportunidades de crecimiento, ya sea a nivel nacional o internacional.

Además, la atracción del mejor talento ayuda a garantizar la excelencia en la prestación de servicios y la calidad de los productos ofrecidos por JAVER, lo que a su vez contribuye a la satisfacción y fidelización de los clientes.

Los principales sistemas que tenemos dentro de atracción de talento es HCM Oracle y FORTIA, en los cuales llevamos la administración de todo el personal, desde la gestión de información personal, hasta la parte de desarrollo, crecimiento y sueldos. Utilizamos el sistema PYXOOM para la evaluación de perfiles y psicométrías de nuestros candidatos. **Asimismo, contamos con 2 políticas principales:**



Política de Equidad de Género y No Discriminación



Reclutamiento, Selección y Alta de Personal

Para fortalecer nuestra estrategia de atracción de talento, nos enfocamos en los siguientes aspectos clave:

- 1 Promover una cultura organizacional inclusiva que celebre la diversidad y valore a las personas por lo que son y lo que aportan.
- 2 Posicionar nuestra marca empleadora, implementando una estrategia para homologar nuestra presencia en redes sociales y plataformas de reclutamiento.
- 3 Ofrecer paquetes de compensación atractivos y competitivos en el mercado laboral. Esto nos ayuda a atraer y retener talento de alta calidad, asegurando que nuestro equipo se sienta valorado y motivado.
- 4 Fortalecer nuestras relaciones con los socios comerciales a través de la participación en eventos y actividades, lo que nos permite establecer vínculos más sólidos que brindan la oportunidad de identificar talento potencial dentro de nuestras redes existentes.

Al enfocarnos en estos aspectos, mejoramos nuestro posicionamiento para atraer y retener el talento necesario para impulsar el crecimiento y la innovación en JAVER.

Para optimizar nuestra estrategia de reclutamiento, hemos implementado las siguientes acciones:

- 1 **Publicación de vacantes en diversas plataformas.** Hemos difundido nuestras vacantes en plataformas internas y externas para ampliar nuestra visibilidad y llegar a un mayor número de candidatos calificados. Esto nos ha permitido captar talento tanto interno como externo y cubrir posiciones clave en la organización.
- 2 **Bolsas de Empleos.** A través de este proyecto, hemos logrado atraer candidatos internos y externos para cubrir posiciones estratégicas en la organización. Sin embargo, nuestro objetivo es mejorar la difusión de nuestras vacantes en todas las plataformas relevantes para aumentar la afluencia de candidatos y reducir los tiempos de cobertura.

Al combinar estas acciones con nuestra estrategia centrada en la cultura, la compensación competitiva y las relaciones con nuestros socios comerciales, estamos seguros de que fortaleceremos nuestra capacidad para atraer y retener talento excepcional en JAVER.

858 participantes

han aplicado en nuestros procesos de atracción de talento a nivel nacional; **52.21% hombres y 47.79% mujeres**

498 nuevas contrataciones



42.17% mujeres



57.83% hombres

553

vacantes cubiertas en 2023



Nuevas contrataciones por grupo generacional

64

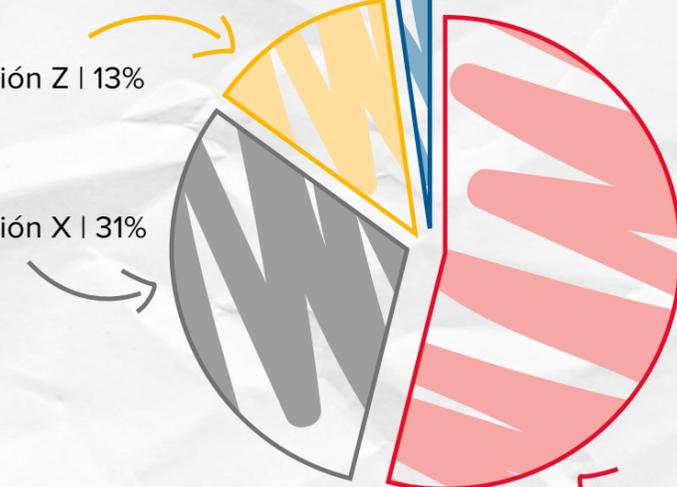
Generación Z | 13%

156

Generación X | 31%

10

Baby Boomers | 2%



268

Millennials | 54%

Proceso para la cobertura de vacantes

5.73%

Promociones

5.92%

Practicantes



88.36%

Externos

Retención de talento

GRI 2-7, 3-3, 401-1, 404-2

La Misión de JAVER está fundamentada en sus valores y el capital humano, sabemos que para poder **lograr nuestra Visión**, tenemos que **contar con el talento que ayude a lograr las metas y objetivos estratégicos que se plantean.**

Por ello, en JAVER aseguramos que los beneficios proporcionados sumen a la calidad de vida de nuestros colaboradores y que cuenten con un clima laboral positivo en donde se sientan cómodos para compartir sus ideas para apoyar la innovación y creatividad.

Constantemente realizamos estudios de benchmark para corroborar que nuestros sueldos y salarios sean competitivos en el giro de nuestra industria. Además de esto, contamos con políticas que favorecen la retención del talento al otorgar beneficios considerables en el desarrollo de las funciones y responsabilidades del personal, como son:

Políticas

- Pago de Tiempo Extraordinario
- Permiso con goce y sin goce de sueldo
- Asignación de Vehículos a Ejecutivos
- Plan de Ahorro para el Retiro
- Bono de Compensación Variable Comercial
- Bono de Compensación Variable a Corto Plazo por Productividad
- Plan de Compensación Variable a Largo Plazo Cova
- Política de Prevención de Riesgos Psicosociales

Procedimientos

- Administración de la Caja de Ahorro y Préstamos Personales por medio de la Caja de Ahorro
- Reconocimiento a la Lealtad
- Capacitación al Personal
- Evento Orgullo JAVER
- Préstamos Personales Fuerza Comercial y Gerente-Jefe-Coordinador de Ventas

Durante el año se proporcionaron:

- Conferencias en temas de salud
- Programa Suma tu Idea
- Dinámicas de Cultura e Integración



19.20% índice de rotación general;
12.82% voluntaria y
6.38% involuntaria



Durante 2023, otorgamos 11 nuevas becas para estudios de posgrado y especialización.

En JAVER nos ocupamos del bienestar y la calidad de vida laboral de nuestros colaboradores. Cuidamos de su bienestar poniendo a su alcance información sobre los diferentes programas de beneficios y cuidados de la salud. Cuidamos su salud y seguridad, es por ello que se otorgan insumos y equipos de seguridad e higiene para garantizar que cuentan con condiciones seguras para laborar.

Nos hemos abierto a la flexibilidad con opciones de trabajo remoto que permiten un mejor balance al colaborador.

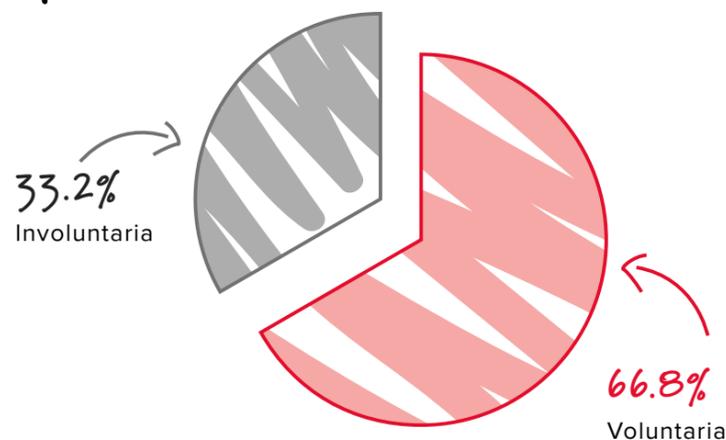
Promovemos un ambiente de trabajo sano y colaborativo, fortaleciendo nuestra integración y sentido de pertenencia a través de diferentes dinámicas que refuerzan nuestra cultura.

Ofrecemos diferentes paquetes de compensación competitivos que incluyen esquemas fijos, variables a corto y largo plazo, planes para el retiro y paquetes de beneficios.

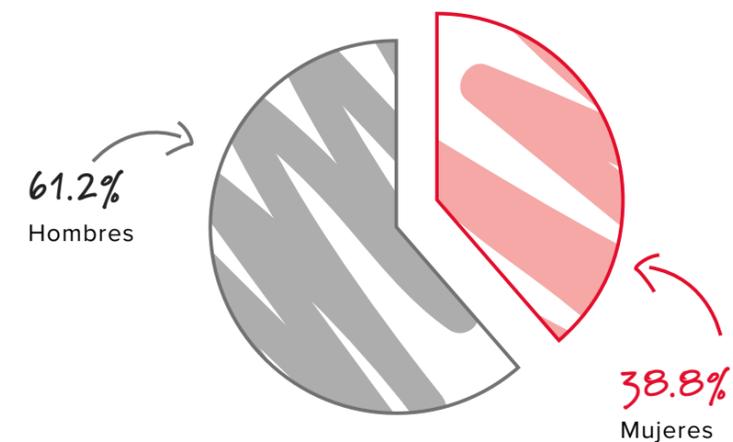
Adicional a esto, contamos con planes de carrera, cartas de reemplazo y sucesión que buscan apoyar e impulsar el crecimiento interno de nuestros colaboradores, esto aunado a la capacitación y el otorgamiento de becas que impulsan el desarrollo de nuestros colaboradores.

ROTACIÓN

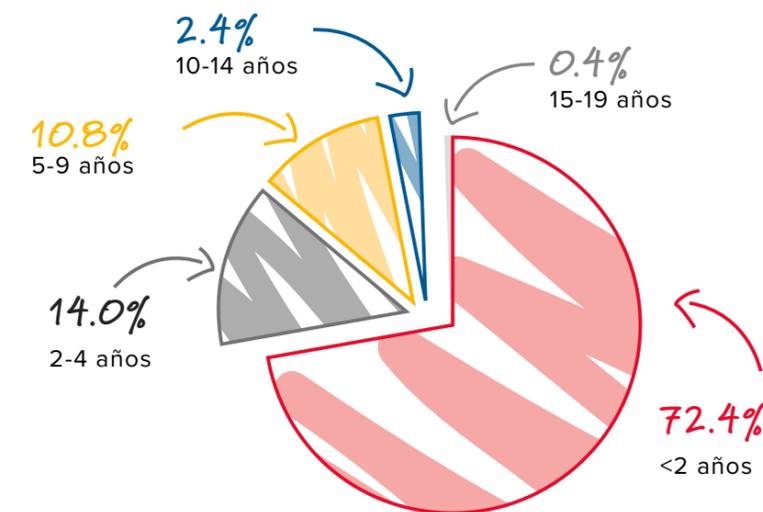
Por tipo



Por género



Por antigüedad



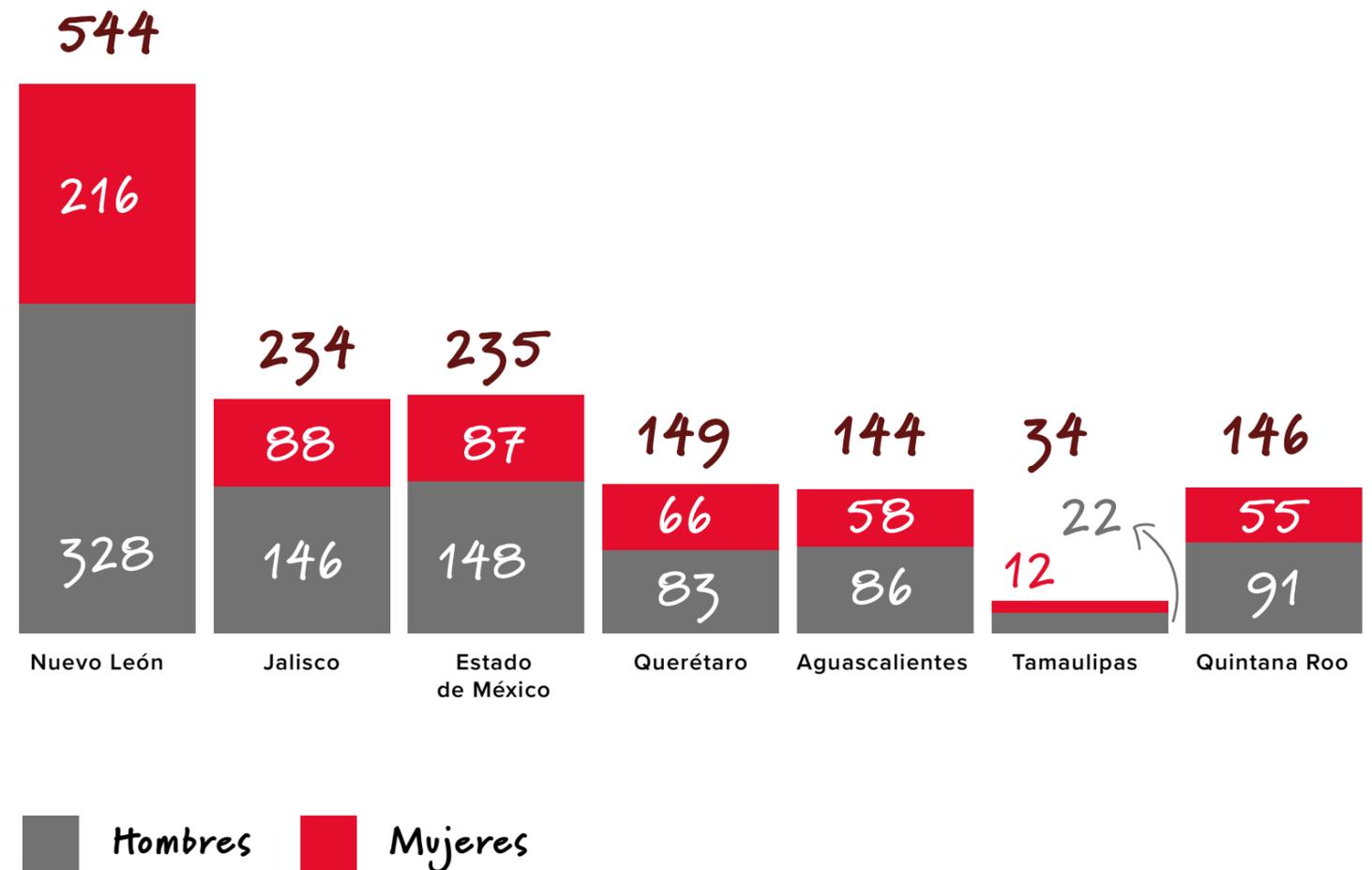
Diversidad e igualdad de oportunidades

GRI 3-3, 405-1

En JAVER buscamos tener una cultura donde se valore la diversidad e igualdad, ya que estamos convencidos de que los diferentes perfiles nos enriquecen, propician la innovación y fortalecen el pensamiento disruptivo. Así, promovemos la participación y el trabajo colaborativo y los beneficios que esto conlleva en el área personal y profesional de nuestra fuerza laboral.

1,525 colaboradores
activos al cierre de 2023

Colaboradores permanentes por género y estado

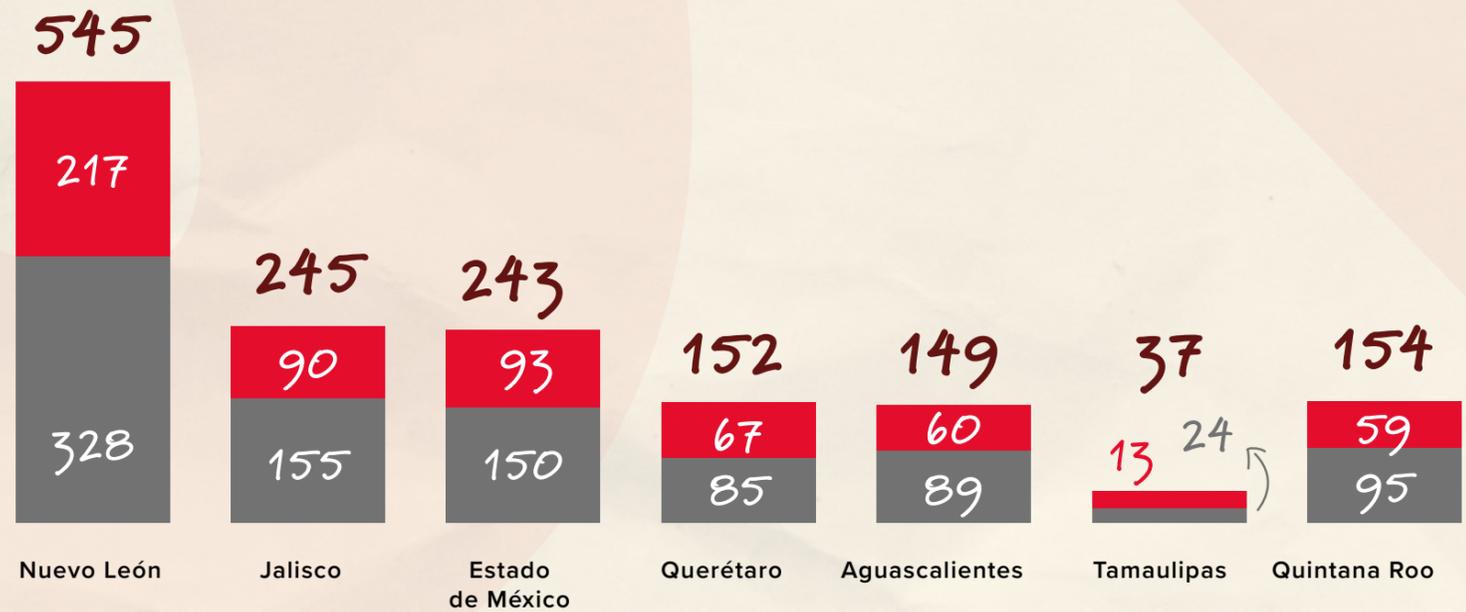


Colaboradores eventuales por género y estado

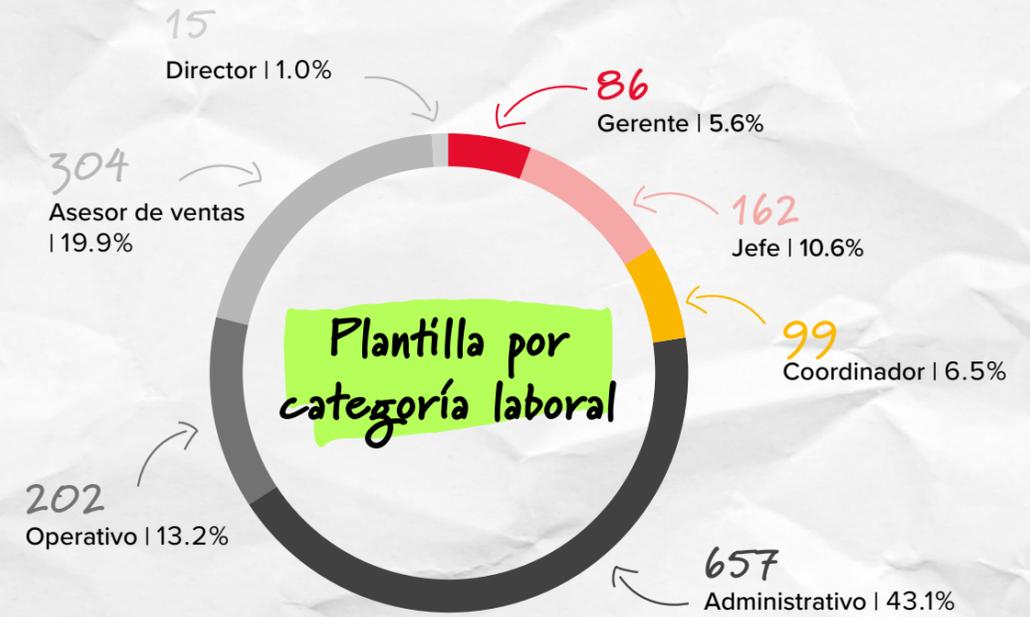
Hombres Mujeres



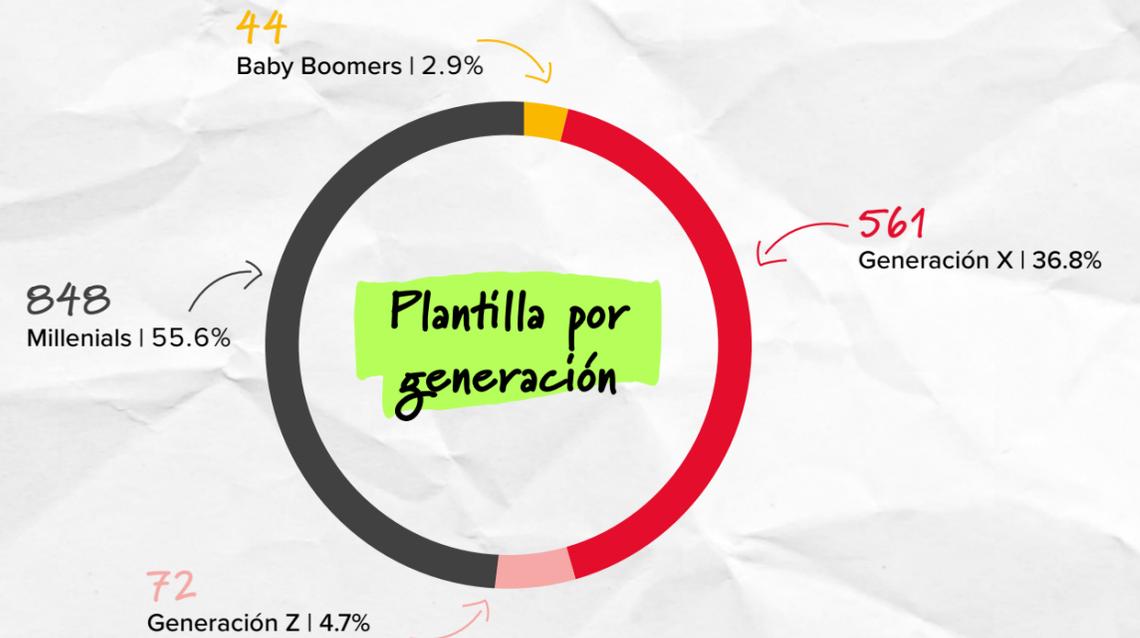
Colaboradores de tiempo completo por género y estado

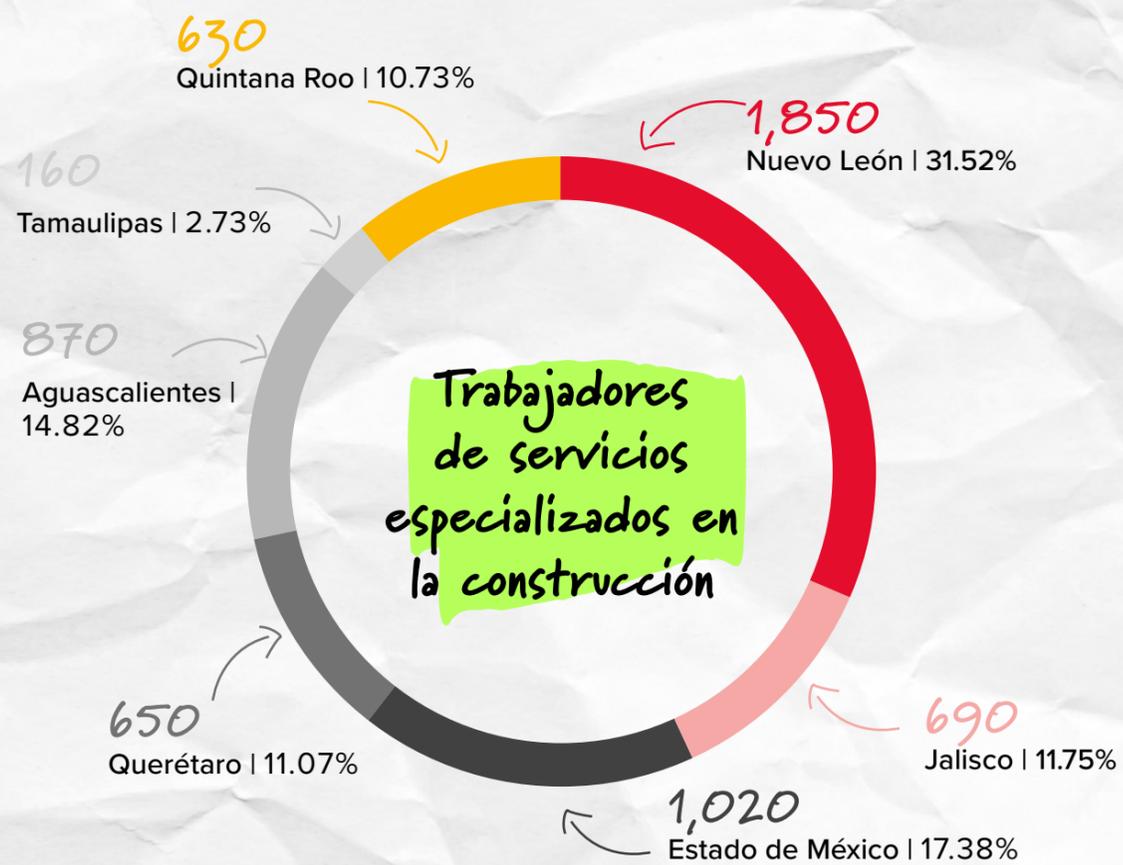


Plantilla por categoría laboral



Plantilla por generación





44% de los puestos directivos
son ocupados por mujeres

50.84% de las posiciones generadoras de ingresos son ocupadas por mujeres

Promovemos la libertad de asociación para que nuestros colaboradores puedan expresar sus opiniones, siempre dentro de un marco de respeto, empatía y responsabilidad; sin embargo, al momento no tenemos colaboradores sindicalizados.

Durante el año no se presentaron situaciones de discriminación. Con base en nuestra Política de Equidad de Género y no Discriminación, y la Política de Derechos Humanos, impulsamos la igualdad de oportunidades, la diversidad e inclusión.



Desarrollo de talento

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

Capacitación

En el compromiso constante de fortalecer las capacidades de nuestro talento, la organización ha diseñado e implementado un programa de capacitación que abarca diversos ejes cruciales para el desarrollo integral del colaborador. El enfoque principal se centra en proporcionar las herramientas necesarias para mejorar la eficiencia laboral, fomentar habilidades inter e intrapersonales, garantizar el cumplimiento normativo y promover un entorno laboral seguro y equitativo.

Capacitación Técnica o Especializada

Número de Programas: **395**

Participantes: **858**

Estos programas se enfocan en la actualización y mejora continua de conocimientos específicos relacionados con las funciones desempeñadas por nuestros colaboradores. Garantizamos que estén a la vanguardia en sus respectivos campos.

Capacitación en Soft Skills

Número de Programas: **59**

Participantes: **721**

Habilidades inter e intrapersonales son esenciales para un rendimiento laboral óptimo. Los programas buscan mejorar la colaboración, liderazgo y habilidades comunicativas, promoviendo un ambiente de trabajo cohesionado.

Programas de Posgrado:

Número de Programas: 21

Participantes: 29

Apoyamos el crecimiento académico de nuestros colaboradores a través de programas de maestría y doctorado, impulsando su especialización y contribuyendo a su desarrollo profesional.

Salud, Seguridad y Ciberseguridad:

Número de Programas: 10

Participantes: 418

El bienestar integral es fundamental. Estos programas abordan aspectos de salud mental, física y financiera, así como medidas de ciberseguridad para proteger tanto a los colaboradores como a la organización.

Cumplimiento Normativo:

Número de Programas: 5

Participantes: 190

Aseguramos el cumplimiento riguroso de las normativas y leyes aplicables, garantizando que todas las operaciones se lleven a cabo dentro del marco regulatorio.

Equidad de Género:

Número de Programas: 1

Participantes: 98

Impulsamos la igualdad de género a través de programas específicos, fomentando un ambiente inclusivo y diverso.

1,216 colaboradores capacitados en 2023,



lo cual representa al 80% de la plantilla laboral

26,528 horas capacitación total;



17.4 horas de capacitación en promedio por colaborador

Evaluación de desempeño

GRI 404-3

Contamos con una metodología conformada por dos evaluaciones para medir por un lado el desempeño y, por otro, el rendimiento de nuestra fuerza laboral.

Es el proceso sistemático y periódico de estimación del grado de desempeño con el cual los colaboradores llevan a cabo sus responsabilidades (basado en competencias) y cumplen con los objetivos del puesto para determinar su rendimiento.

A inicio del año se detona la carga de objetivos de rendimiento, la cual se establece en cascada desde la Dirección General de acuerdo con la estrategia de la empresa para el año en curso. Se determinan al menos **4 objetivos** los cuales se habrán de evaluar al finalizar el año de acuerdo con el porcentaje de cumplimiento.

Además, durante los últimos meses del año, se realiza la evaluación de nuestro modelo de competencias, en la que se evalúan alrededor de **11 competencias** (la cantidad puede variar de acuerdo con el nivel organizacional y el perfil del puesto asignado conforme a competencias funcionales).

1,934 evaluaciones aplicadas

en conjunto para los 2 procesos que conforman nuestro sistema de evaluación y medición del rendimiento y desempeño de nuestra fuerza laboral.

1,105 colaboradores evaluados

dentro de la Evaluación de competencias (desempeño) 2023, lo que representa el 99% de la plantilla elegible para este proceso.



58.28%
hombres



41.72%
mujeres

829 colaboradores evaluados

mediante el programa de Evaluación de objetivos (rendimiento) 2023, lo que representa el 100% de la plantilla elegible para este proceso.



61.04%
hombres



38.96%
mujeres

Nuestro modelo contempla una competencia denominada “Gestión de Riesgos” que se define por la identificación, evaluación y anticipación de los riesgos que puedan afectar el logro de los objetivos, mitigando su impacto y desarrollando planes de contingencia.

Calidad *de vida*

GRI 3-3, 201-3, 401-2, 405-2

Salarios y prestaciones

En JAVER es vital ofrecer un salario digno, prestaciones superiores a las de la ley y un espacio de trabajo óptimo y seguro, pues además de cumplir con lo establecido, buscamos otorgar un beneficio adicional para la satisfacción de nuestros colaboradores.

Contamos con un salario superior al mínimo, con base en las siguientes proporciones:

Indicador de Salario Mínimo por estado	Proporción
Aguascalientes	3.06
Jalisco	3.42
México	3.44
Nuevo León	5.42
Querétaro	3.96
Quintana Roo	3.43
Tamaulipas	2.38



Aseguramos que los colaboradores sean remunerados de conformidad con su tabulador y las labores que ejercen, sin que el género sea un factor determinante; adicionalmente, validamos que ningún colaborador perciba un salario menor al mínimo según su zona.

Los planes de compensación variable de corto plazo, así como los de largo plazo, están ligados al desempeño individual, así como a los resultados de la Compañía.

Para la fuerza de ventas, la mayoría de su compensación se encuentra asociada directamente a su desempeño y cumplimiento de metas. Lo mismo sucede con los líderes de ventas, pues una parte importante de su compensación se encuentra asociada al cumplimiento de metas.

Con el objetivo de impactar positivamente la calidad de vida y bienestar general de los colaboradores, ofrecemos los siguientes beneficios:

- Seguro de Gastos Médicos Mayores
- Seguro de vida
- Programas de bienestar, Check up's anuales para Ejecutivos
- Realizamos brigadas de salud, vacunación y pláticas con médicos especialistas
- Beneficios financieros
- Fondo de Ahorro
- Caja de Ahorro
- Préstamos
- Plan de pensiones
- Descuentos en la compra de viviendas JAVER
- Seguro casa habitación, descuento por nómina, precio flotilla
- Seguro de automóvil, descuento por nómina, precio flotilla
- Apoyo en gastos funerarios, colaboradores y familiares directos
- Vales de despensa
- Prestación de auto para ejecutivos

Beneficios que impactan en el equilibrio de vida y trabajo:

- Horario flexible y home office
- 5 días libres concedidos, adicionales a los asuetos oficiales establecidos por ley
- Convenios especiales en establecimientos educativos, de salud, bienestar y entretenimiento
- Uniformes

El Plan de Pensiones permite a los colaboradores obtener el saldo acumulado producto de la inversión de sus aportaciones y las de la empresa, más el equivalente a la suma de 3 meses de sueldo y 20 días de sueldo por cada año de servicio. Todo esto, después de llegar a los 65 años con 10 años o más de servicios.

En este plan, el colaborador puede aportar hasta

el 10% de su salario base y JAVER aporta hasta el 4%

Balance trabajo-familia

En JAVER sabemos que el equilibrio entre el trabajo y la familia es esencial para promover la salud, el bienestar y la felicidad tanto en el ámbito personal como en el laboral.

Contamos con la Política Interna corporativa que permite elegir el horario de entrada y salida acorde a las necesidades de cada colaborador y su área laboral. Adicionalmente, contamos con la modalidad de Home Office, otorgando 6 días al mes a nuestros colaboradores y modalidad 100% remota para el equipo de call center.

Dentro de nuestros beneficios otorgamos permisos para ausentarse por motivos especiales, situaciones de emergencia, legales, razones de salud, entre otros, sin que se considere una prestación u obligación.

4,485 días solicitados para trabajar en casa; 11.75% promedio general de días en corporativo

*Nota. 79% de las colaboradoras y 100% de los colaboradores se reincorporaron a sus actividades y permanecen en su cargo un año después de su reincorporación.

19 mujeres y 6 hombres hicieron uso de su permiso parental*

Brindamos días de descanso con goce de sueldo en el caso de los siguientes eventos:

-  Matrimonio civil o religioso
-  Permiso de paternidad
-  Fallecimiento de algún familiar directo
-  Cuidados maternos
-  Adopción de un infante

Como beneficio adicional, damos un apoyo económico por gastos funerarios por el lamentable fallecimiento de algún familiar directo de nuestros colaboradores.

Seguridad y salud ocupacional

GRI 3-3, 403-1, 403-2, 403-3, 403-4, 403-5, 403-6, 403-7, 403-8, 403-9, 403-10, CRE6 SASB IF-HB-320a.1

188 colaboradores

capacitados en salud y seguridad



La seguridad y salud ocupacional son aspectos fundamentales para el buen funcionamiento y éxito sostenible de JAVER, se centran en proteger la integridad física y mental de los empleados, crea un ambiente de trabajo positivo, lo que puede mejorar la moral y la satisfacción de los colaboradores.

Contamos con la Política de Seguridad Laboral y la Política de Prevención de Riesgos Psicosociales Laborales, así como con una **comisión mixta de seguridad** que se encarga de vigilar y proponer acciones para garantizar condiciones de trabajo salubres y seguras. Está **conformado por 2 representantes de la autoridad y 2 representantes de los colaboradores.**

En 2023, se realizaron campañas de vacunación y brigadas de salud, con la intención de apoyar a los colaboradores en el cuidado de su salud; adicionalmente, se realizan pláticas de salud con médicos especialistas.

Impartimos capacitación anual a los colaboradores que integran las brigadas. La efectividad de este tipo de formación se mide a través de ensayos y simulacros.



Campaña de salud en oficinas

1,636 horas de capacitación en salud y seguridad; 8.7 horas de formación en promedio por colaborador.



Bienestar emocional

El monitoreo del bienestar emocional en JAVER es fundamental como parte integral de la salud ocupacional de nuestros colaboradores por varias razones:

- Influye directamente en la productividad y el desempeño.
- Ayuda a identificar y abordar los problemas antes de que se conviertan en motivos de ausentismo laboral.
- Promueve la satisfacción laboral, la cohesión del equipo y la retención del talento.
- Un equipo con colaboradores emocionalmente saludables tiende a tener una comunicación más efectiva, resuelve conflictos de manera constructiva y fomenta un espíritu de colaboración.

Con esto también buscamos tener una mejor reputación como marca empleadora. Esto puede atraer talento de calidad y mejorar la percepción de la marca en general.

Dentro de nuestra **evaluación del entorno organizacional favorable y medición de los niveles de riesgos psicosociales asociados a la actividad laboral**, consideramos **5 categorías**, desglosadas en **10 dominios** y descritas en **25 dimensiones**, alineadas y ajustadas con la NOM-035.

Categorías:



Ambiente de trabajo



Factores propios de la actividad



Organización del tiempo de trabajo



Liderazgo y relaciones de trabajo



Entorno organizacional

La encuesta se realiza **cada 2 años**, conforme lo establece la normatividad oficial. Por lo que durante 2023 no hubo aplicación de encuesta, solo seguimiento al plan de acción establecido en 2022. Se prevé realizar una nueva encuesta de medición para el bienestar de nuestros colaboradores a mediados de 2024.

Satisfacción de los colaboradores

Por **7°** año consecutivo hemos participado y detonado el desarrollo de encuesta de clima laboral a través de la institución Great Place to Work, emitiendo una encuesta digital anónima a todos los trabajadores de cada nivel jerárquico. Impactando **5 dimensiones** que agrupan la percepción de los mismos.

Percepción sobre la empresa y equipo de trabajo:

 **Orgullo**

 **Compañerismo**

Percepción sobre los líderes de equipos:

 **Imparcialidad**

 **Credibilidad**

 **Respeto**

En los **últimos 4 años** hemos logrado alcanzar el **99% de participación** de nuestros colaboradores a nivel nacional en las encuestas.

El índice de confianza es el indicador global de satisfacción de clima laboral entre los colaboradores, es la calificación global con la que se resume la percepción de nuestros colaboradores, aquí el **dato histórico en los últimos 7 años:**

Año aplicación	Índice de confianza
2017	78
2018	81
2019	82
2020	85
2021	86
2022	87
2023	85

En la identidad como empresa, el apego de nuestros colaboradores se ha consolidado año tras año, siendo un reflejo muy positivo durante 2023, sin embargo, debemos trabajar sobre un plan de acción para recuperar y mejorar algunos temas de comunicación, información e involucramiento en cada uno de los eslabones y jerarquías de equipos.

En el transcurso de los años, hemos ido cambiado y mejorando el índice de per-

cepción del sentido de pertenencia en la empresa, posicionándonos en el mercado de cada una de las unidades de negocio y siendo un parteaguas de desarrollo de carrera profesional y personal para nuestros colaboradores.

7 puntos más en el índice vs el inicial

Año tras año, nuestros colaboradores

son informados e invitados a distintas actividades virtuales y/o presenciales para detonar una cultura de colaboración, apego, trabajo, involucramiento de la familia y compañeros de trabajo, **participando en distintas actividades que hacen de JAVER un gran lugar para trabajar.**

NUESTRAS PERSONAS

estamos fortaleciendo:

NUESTRAS COMUNIDADES

GRI 3-3



Más de
25,000 vecinos
participando en
cursos y talleres en
nuestros centros
comunitarios

Las comunidades JAVER juegan un papel de suma importancia en las actividades de la empresa pues son representación de los esfuerzos por establecer una sociedad en sinergia. A través de los diferentes programas del área de sostenibilidad, las comunidades son parte del valor agregado que la empresa ofrece a sus clientes. También, son ejemplo de adaptabilidad y resiliencia por su evolución continua.

Si bien, JAVER procura ofrecer oportunidades a través de sus centros comunitarios a los vecinos que integran estas comunidades, son ellos mismos quienes, al aprovecharlas generan grandes impactos, un fuerte crecimiento y desarrollo.

Grupos de interés impactados



Comunidad



Clientes



Colaboradores



Primeras alianzas estratégicas beneficiando a comunidades externas



Primera feria de empleo en comunidades



Primera edición de la Feria de Emprendedores

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

Primer voluntariado día del niño y navideño



Primeras misiones culturales en apoyo con la Secretaría de Educación del estado de Nuevo León

Implementación del programa de comunidades limpias



Inauguración de la primera aula en alianza con Construyendo y Creciendo en Valle de Lincoln

Metas

GRI 2-22

Tema	Metas 2023	Resultados	Progreso	Metas 2024	ODS* al que contribuye
Comunidad	Continuar con la supervisión de la ejecución del programa en las comunidades que cuentan con él	Las actividades del Centro Comunitario y mantenimiento en las comunidades con el programa siguen llevándose a cabo	100%	Continuar con la supervisión de la ejecución del programa por medio del seguimiento de actividades y rendición de resultados mensuales	  
	Crece el programa de aulas para trabajadores de obra con la inauguración de 2 aulas nuevas	Se inauguró una nueva aula en Valle de Santa Isabel	50%	Crece el programa de aulas para trabajadores de la obra con la inauguración de una nueva aula en un proyecto en desarrollo	  
	Involucrar al menos a 25,000 vecinos de nuestras comunidades en las actividades de desarrollo personal que los respectivos Centros Comunitarios realizan	Durante el año se tuvo la participación de 25,643 vecinos de nuestras comunidades en las actividades de los respectivos Centros Comunitarios	103%	Impactar a más de 25,000 vecinos con las actividades y capacitaciones que se ofrecen en nuestros Centros Comunitarios	   
	Realizar al menos 10 voluntariados	Durante el periodo se realizaron 19 actividades de voluntariado	190%	Realizar al menos 20 voluntariados	     

*ODS: Objetivo de Desarrollo Sostenible.

Impactos en las comunidades

GRI 2-25, 3-3, 201-1, 203-1, 203-2, 413-1, 413-2



Huerto Comunitario,
Valle Santa Isabel

Gracias a la presencia de centros comunitarios en nuestros proyectos, nuestras actividades van más allá de la venta de viviendas. Hoy reconocemos que contribuimos al progreso de las comunidades a través del desarrollo personal y la integración social de los habitantes de nuestras comunidades.

Desde el proceso de entrega de vivienda se hace parte a los vecinos de las administraciones vecinales presentes en nuestros proyectos y de sus actividades. Es a través de ellas que se establecen vínculos que forjan la comunidad. En nuestros centros comunitarios, las promotoras y los representantes de las administraciones ofrecen actividades que no solo promueven la convivencia y la integración vecinal, sino también el desarrollo de cada uno de los vecinos.

Este año, llevamos a cabo diversos talleres, como enfermería, manualidades, globoflexia y apoyo escolar, cuyo objetivo fue que los participantes obtengan herramientas que promuevan su crecimiento. También, se ofrecieron actividades alineadas a diferentes disciplinas como la danza, el básquetbol, el fútbol y el karate.



25,643 vecinos

asistentes a talleres



7,332 horas de

formación impartidas



6,709 vecinos

beneficiados por las campañas de vacunación



1,098 vecinos

beneficiados por las gestiones de lentes a bajo costo



También, durante el año, a través de las gestiones de nuestras promotoras, niños de nuestras comunidades tuvieron el acercamiento a diferentes experiencias, como visitas al Zoológico La Pastora, a la Fábrica de Marinela y a Kidzania.

Además, **expusieron los resultados de algunos de sus talleres de pintura en**

una muestra de arte que se realizó en el Aeropuerto Internacional Mariano Escobedo, en Nuevo León



14 talleres de huertos urbanos que promueven la cultura de la autoproducción de alimentos y la sostenibilidad



Visita de Bomberos de Nuevo León a Valle de Santa Elena para un taller con **20 niños beneficiarios**



Impartición de curso de aplicación de cubremuro con la asistencia de **55 personas** y de electricidad básica en casas habitación con la asistencia de **45 personas** por parte de CANADEVI y JAVER



Intercambio de más de **10,300 productos de limpieza** promoviendo la cultura del reciclaje de PET y PEAD



En Jalisco las actividades en alianza con **El Ropero de Lola** promueven la **donación de ropa en buen estado** y la oferta de esta a personas que lo necesiten en nuestras comunidades. Esta actividad benefició a **58 personas en los 3 eventos** que se llevaron a cabo en Cima Serena



4 de nuestros proyectos participaron en la actividad de recuperación de espacios en el **marco de Octubre Urbano**

Actividades en las comunidades

GRI 3-3, 201-1, 203-1, 203-2, 413-1, 413-2

En 2023 impulsamos la colaboración, creando varias sinergias con diferentes organizaciones e impactando positivamente a nuestras comunidades. Con cada año que pasa, actividades como las de voluntariado se fortalecen en nuestras plazas.

La empresa reconoce y se solidariza con el suroeste mexicano, afectado por el huracán Otis. Por ello, sumando esfuerzos, **juntamos 2,001 productos de primera necesidad para beneficio de los damnificados.**

Nuestro apoyo al deporte se fortalece con el patrocinio de la temporada 2023 de **Fuerza Regia**, que además de llevarse el título de la Liga Nacional de Baloncesto Profesional, recibió a **28 familias de nuestras comunidades** y ofreció más de 300 boletos a nuestros colaboradores en sus partidos locales en los torneos femenino y varonil. Además, visitó a los alumnos de David Alberto Cossío en Valle de Santa Isabel, ofreciendo una clínica de baloncesto en la que **donamos 40 balones.**

Innovamos en las actividades que ofrecemos a nuestras comunidades en nuestros centros comunitarios con, por ejemplo, el nuevo programa de **Ferias del Emprendedor**, que busca promover la economía interna dentro de nuestros fraccionamientos y que benefició a **16 emprendedores** en su primera edición. En estos eventos, emprendedores locales ofrecen sus productos en un mercado cuya instalación es donada por la empresa para ofrecerles mayor visibilidad. Buscamos que estos eventos tengan una temática y se realicen de forma paralela a las efemérides para aumentar la participación y el alcance de esta.

Los alumnos de la primera generación de la Alianza Empresarial por la Educación Técnica en Nuevo León en la que participamos se graduaron. Renovamos nuestro apoyo y hoy en día apoyamos a los **150 alumnos del CONALEP** que son parte de este ciclo escolar.

18 actividades realizadas y +2,486 personas que aprovecharon estas experiencias



Activación con Fuerza Regia, Valle Santa Isabel

Establecimos la alianza con el Tecnológico de Monterrey e impulsamos el talento universitario con el nuevo formato Hackathon JAVER. En este, **35 alumnos** de las carreras de arquitectura, urbanismo, ingeniería civil, entre otras tuvieron **48 horas para crear el anteproyecto urbano de un desarrollo JAVER**. El resultado debía contener el diseño, lotificación y equipamiento de un proyecto residencial sustentable, realista, innovador y rentable. **3 equipos resultaron ganadores del reto**.



1.9 millones de pesos donados a diversas causas sociales

Durante el año se inauguró el aula de Valle de Santa Isabel, nuestra segunda aula. Además, se presentaron más de **87 exámenes de módulo de preparatoria**, contando actualmente con **4 gra-**

duados. También hubo **6 graduaciones de cursos varios** como computación y habilidades para la autoproducción de viviendas.

1,216 juguetes, 925 prendas y 47 pares de zapatos donados durante las actividades del Día del Niño y Navidad

Ratificamos nuestro compromiso con nuestros **5 apadrinados en la causa Teletón**

433 útiles escolares como mochilas y cuadernos donados a los hijos de los alumnos de nuestras aulas de Construyendo y Creciendo y a comunidades rurales

Donamos **709,97 kg de tapitas que se transformaron en 23,661 silletas**, cuyo valor fue donado al tratamiento de niños con cáncer

Más de 350 voluntarios, acumulando más de 24,500 horas de voluntariado ofrecidas a albergues, casas hogar, escuelas, comunidades rurales y asilos

Se inauguró el **primer huerto urbano en aula de Construyendo y Creciendo**, integrando actividades de desarrollo personal

Apoyo a instituciones que ofrecen apoyo integral a niños con cáncer, **con síndrome de Down y en situación de vulnerabilidad con la compra de 427 regalos con causa**

Renovación de nuestra participación en EFIARTES, **apoyando a la obra de teatro Qué tan Arriba es Arriba**

NUESTRO PLANETA

estamos cuidando:

NUESTRO PLANETA

GRI 3-3



13 programas
ambientales
7 sistemas
de gestión

El medio ambiente en JAVER se rige como un pilar fundamental en nuestra visión de operar de manera más sostenible y responsable. A través de un enfoque meticuloso en la medición y evaluación de nuestros indicadores ambientales, hemos logrado determinar y mejorar continuamente el desempeño ambiental de nuestras operaciones.

Este compromiso impacta en la optimización del uso de recursos naturales y materiales, la compensación de los impactos generados por nuestras actividades y el estricto cumplimiento de la normativa ambiental vigente.

Grupos de interés impactados



Comunidad



Medio ambiente

Metas

GRI 2-22

Tema	Metas 2023	Resultados	Progreso	Metas 2024	ODS* al que contribuye
Emisiones	Mantener la tasa de emisión de GEI en un nivel adecuado respecto al incremento de nuestra operación	En comparación con 2022, en 2023 hubo una disminución del 3% en nuestras emisiones de GEI	100%	Mantener la tasa de emisión de GEI en un nivel adecuado respecto al incremento de nuestra operación	13 ACCIÓN POR EL CLIMA
	Plantar 900 árboles en voluntariado y 9,000 en equipamiento	Plantamos 29,170 árboles a través de voluntariados y equipamientos de nuestras áreas verdes	295%	Plantar 900 árboles en voluntariado y 15,000 en equipamiento	15 VIDA DE ECOSISTEMAS TERRESTRES
	Construir 2 viveros durante 2023 para lograr rescatar 1,000 individuos	Construimos 2 viveros, uno en Jalisco y otro en el Estado de México Logramos rescatar 1,648 individuos de flora	165%	Construir 1 vivero y rescatar 1,500 individuos	15 VIDA DE ECOSISTEMAS TERRESTRES
Biodiversidad	Incrementar la germinación a 3,000 árboles y cactáceas	Se lograron germinar 2,750 árboles nativos en 4 viveros	92%	Incrementar la germinación a 3,000 árboles y cactáceas	15 VIDA DE ECOSISTEMAS TERRESTRES

*ODS: Objetivo de Desarrollo Sostenible.

Tema	Metas 2023	Resultados	Progreso	Metas 2024	ODS* al que contribuye
Vivienda sustentable	Certificar de manera preliminar 10,000 viviendas para 2025	Se han certificado 5,216 viviendas	52%	Lograr el objetivo trazado para 2025 de 10,000 casas certificadas de manera preliminar	11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES
Equipamiento sustentable	Reciclar 8,000 kg de material en nuestras operaciones, actividades administrativas y en la comunidad	Reciclamos 9,560 kg de material	120%	Reciclar 9,500 kg de material en nuestras operaciones, actividades administrativas y en la comunidad	11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES
	Equipar el 100% de nuestros desarrollos activos con mobiliario urbano sustentable	Todos nuestros desarrollos se siguen equipando con mobiliario sustentable	100%	Equipar el 100% de nuestros desarrollos con mobiliario urbano sustentable para alcanzar el reciclaje de más de 870 mil envases plásticos, equivalente a más de 170 mil kg de plástico para 2025	11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES
Capacitación ambiental	Contar con 11 huertos urbanos	Se instalaron 2 huertos durante el año, sumando 12 a nivel nacional	120%	Contar con 14 huertos urbanos	13 ACCIÓN POR EL CLIMA

*ODS: Objetivo de Desarrollo Sostenible.



Pedregal del Río, Querétaro

Gestión ambiental

GRI 2-27, 3-3
SASB IF-HB-160a.4, IF-HB-410b.1

La gestión ambiental en JAVER ha sido fundamental para llevar una correcta medición de nuestros indicadores y determinar el desempeño ambiental de nuestras operaciones, a través de la optimización de los recursos, la compensación de los impactos de nuestras operaciones y la verificación del cumplimiento de la normativa ambiental. Con ello, hemos optimizado el uso de recursos naturales y materiales a nivel administrativo y operativo, reducido los riesgos ambientales, así como los daños ambientales que ocasionan las operaciones.

Nuestro sistema de gestión ambiental está sustentado por 7 leyes de jurisdicción federal y respaldado por nuestra política ambiental y 5 procedimientos ambientales; durante 2023 se desarrollarán 3 procedimientos más. Nuestro sistema evalúa, a través de la matriz de requerimientos legales, las normas y leyes competentes a nuestra operación en los 3 niveles jurisdiccionales.

El Manifiesto de Impacto Ambiental (MIA) es una herramienta que nos da a conocer los impactos ambientales que generan nuestros proyectos. Es un documento técnico ambiental y jurídico sobre el proyecto a desarrollar; se describen los impactos que nuestra actividad tendrá en el ambiente, así como los mecanismos de mitigación, prevención y/o compensación. Este documento es el resultado de la realización de un Estudio de Impacto Ambiental (EIA), el cual deriva en el MIA y, por consiguiente, se obtiene la Autorización de Impacto Ambiental (AIA).

Con la obtención de la AIA, sustentamos nuestro Sistema de Auditoría Ambiental, el cual fue renovado y mejorado para tener una óptima experiencia del usuario y control de la información. El sistema permite tener una rastreabilidad del cumplimiento de condicionantes propuestas para cada uno de nuestros proyectos, garantizando la mitigación, prevención y/o compensación de los impactos ambientales.

Huella ambiental

GRI 3-3, 301-1
SASB IF-HB-420a.2

Materiales

A través de **4 estrategias de gestión de materiales** hemos logrado:



Optimizar el uso de recursos naturales y de materia prima.



Fortalecer nuestra lucha contra el cambio climático.



Garantizar la calidad de nuestro producto al cliente.



Reducir costos de operación.



Mitigar los impactos de nuestras operaciones en el ambiente.



Certificar proyectos como producto sustentable.



Portoalto, Quintana Roo

Sistema de

Gestión de materiales

Nuestro Sistema de Gestión de Materiales (SGM) nos ayuda a medir el consumo de recursos de nuestra operación. Contamos con indicadores de ecoeficiencia con los cuales medimos el desempeño, lo cual nos permite implementar estrategias que efficienten el uso de recursos.

El SGM analiza por separado los procesos constructivos para realizar un análisis exhaustivo de su rendimiento; en JAVER hemos definido 5 procesos.

Indicadores de ecoeficiencia	2020	2021	2022	2023	Unidades
Rendimiento primer alcance acero	1.57	0.85	1.02	1.10	t/Casas con DTU
Rendimiento primer alcance básicos de construcción	17.93	15.69	17.93	17.20	t/Casas con DTU
Rendimiento primer alcance concreto	25.25	13.56	20.95	22.17	m ³ /Casas con DTU
Rendimiento primer alcance agregados	N/D	6.33	36.24	55.81	m ³ /Casas con DTU
Rendimiento primer alcance polvos	N/D	1.30	7.53	5.34	t/Casas con DTU
Segundo alcance cableado	N/D	N/D	0.02	0.03	t/Casas con DTU

Alcance	Indicadores					Unidades	Viviendas				
	2020	2021	2022	2023	Unidades		2020	2021	2022	2023	Unidades
Primer alcance acero	22,373.31	10,905.96	12,473.42	13,383.72	t						
Primer alcance básicos de construcción	255,995.54	201,798.56	219,540.63	209,838.12	t						
Primer alcance concreto	360,463.04	174,386.32	256,550.85	270,499.24	m ³	14,274	12,865	12,247	12,201	Casas con DTU	
Primer alcance agregados	N/D	81,384.48	443,885.27	680,939.21	m ³						
Primer alcance polvos	N/D	16,669.58	92,168.45	65,148.79	t						
Segundo alcance cableado	N/D	N/D	301.86	322.46	t						

N/D. No disponible.

Hipoteca verde

CRE8
SASB IF-HB-410a.4

Hacemos partícipes a nuestros clientes en la lucha contra el cambio climático a través de nuestra alianza con el INFONAVIT. **Las viviendas cuentan con ecotecnologías que optimizan el consumo de energía, agua y gas a través del programa Hipoteca Verde.** Los clientes tienen la posibilidad de adquirir electrodomésticos eficientes en su consumo energético, paneles solares y una gran variedad de ecotecnologías de ahorro de recursos. Durante 2023, logramos adherir 10,567 viviendas al programa, presentando un incremento del 3.75% en comparación con 2022.

Indicadores	2011-2021	2022	2023	Total
Viviendas totales escrituradas	189,397	12,247	12,201	213,845
Viviendas con Hipoteca Verde	173,78	10,185	10,567	194,537
Variación		-6.32%	3.75%	
Porcentaje de viviendas vendidas con Hipoteca verde	N/D	83.16%	86.61%	90.97%

N/D. No disponible.

10,567
viviendas
adheridas al
programa





884,419
botellas plásticas
recicladas

*Juegos infantiles hechos de
material reciclado*

Mobiliario sustentable

GRI 3-3, 301-2, 301-3

Por cuarto año consecutivo, equipamos nuestros desarrollos con mobiliario urbano sustentable fabricado con material 100% reciclado y reciclable. Con esta acción, hemos reciclado a través de los años más de 884,419 botellas plásticas e instalado más de 1,260 piezas, lo que equivale a salvar 1,143 árboles.

Indicadores	2019-2021	2022	2023	Total
Número de estados	7	7	7	7
Número de piezas instaladas	849	499	796	2,144
Cantidad de envases reciclados	424,314	166,338	293,767	884,419
kg de material reciclado	84,862	33,267.78	58,753.50	176,883.28
Equivalente en árboles salvados	848	332	587.54	1,767.54
Costo anual del mobiliario urbano sostenible	\$12,948,442	\$5,787,037	\$11,130,681	\$29,866,160

Equipamiento verde

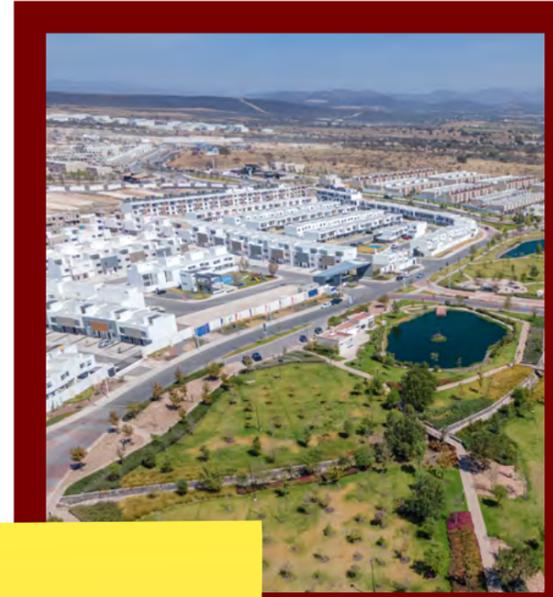
El programa de equipamiento de áreas verdes, calles y avenidas con arbolado nos permite **incrementar la densidad de árboles de nuestros proyectos para mejorar la calidad de vida de los clientes y la fauna que habita en estos ecosistemas urbanos.** Desde que comenzamos con el registro, hemos contabilizado la plantación de **99,900 árboles.**

Indicadores	2016-2021	2022	2023	Total
Viviendas totales escrituradas	42,983	12,247	12,201	67,431
Árboles plantados por actividades de equipamiento	54,702	18,664	26,534	99,900
Inversión realizada en equipamiento	\$24,014,850	\$7,667,283	\$9,517,950	\$41,200,084
Promedio de kg de CO ₂ almacenado (al plantarse)	62,359.81	21,276.96	30,248.76	113,885.53
Variación de árboles plantados	N/D	N/D	42%	
Indicador ecoeficiencia: árbol por casa	1.27	1.52	2.17	

N/D. No disponible.



99,900
árboles
plantados
desde el inicio
del programa.





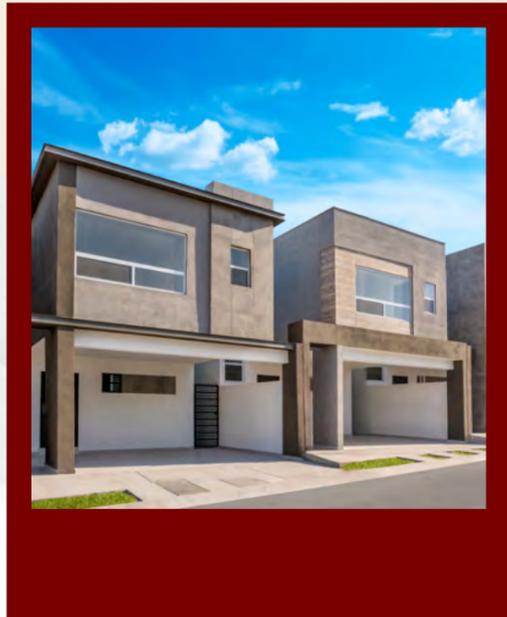
EDGE

GRI 416-1, CRE8
SASB IF-HB-410a.3



Durante 2023, certificamos de manera preliminar

4 proyectos, acumulando 6 proyectos en 4 estados de la República.



Certificamos **3,336 viviendas**, acumulando **5,216**; estas se distribuyen en los siguientes proyectos:

Jardines de Magnolias III Estado de México

Certificado en 2022
1,586 unidades

Muriel Residencial Nuevo León

Certificado en 2022
294 unidades

Arbore Residencial Jalisco

Certificado en 2023
195 unidades

Jardines de Girasoles II Estado de México

Certificado en 2023
1,290 unidades

Jardines de Magnolias IV Estado de México

Certificado en 2023
1,460 unidades

Caranday II Aguascalientes

Certificado en 2023
391 unidades

Nuestro desempeño en la certificación durante **2022** nos llevó a obtener el distintivo de **EDGE Champions**.



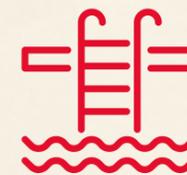
*Cumbre EDGE Champions,
Washington D.C.*



Los ahorros son equivalentes a:



Encender **27,900 focos LED** durante un año



Llenar **76 albercas olímpicas**



Tener un bosque de **53,300 árboles** absorbiendo **CO₂** durante 1 año

Cambio climático

GRI 3-3, 305-1, 305-2, 305-3, 305-4, 305-5, CRE3, CRE4
SASB IF-HB-420A.2

El cambio climático es uno de los desafíos más grandes que tenemos en la actualidad. La primera estrategia para la lucha contra el cambio climático es la medición de emisiones; a través de la cuantificación de nuestro impacto, podemos desarrollar programas que nos ayuden a reducir los riesgos climáticos que pudieran impactar nuestra operación.

Nos encontramos alineados a lo establecido en la legislación ambiental, generamos de manera anual los reportes de los alcances 1, 2 y 3 de emisión. En el primer alcance integramos los combustibles que utilizamos para nuestra maquinaria, así como los que

se utilizan para el transporte de vehículos utilitarios y colaboradores cuyas funciones lo requieran. En el segundo alcance medimos el consumo energético de nuestras oficinas y puntos de venta en los estados donde operamos, así como el consumo energético que tenga la empresa en los proyectos, este puede contemplar luminaria pública mientras esta no sea entregada al municipio correspondiente o empresa administradora del proyecto. Cada año ampliamos el alcance de nuestro sistema, logrando abarcar más elementos de la cadena de valor, lo cual nos permite tener una medición más amplia del tercer alcance. Durante 2023 logramos medir las emisiones ocasionadas por viajes de nuestros ejecutivos.



2,554.87 tCO₂e emitidas, correspondientes al Alcance 1 y 2



2,998.70 tCO₂e por concepto de emisiones del Alcance 3



A través de la instalación de 12 paneles, se implementó el primer proyecto piloto de energías renovables en casas club



Tipo emisión	Alcance	Consumo			Unidades	Emisiones			Unidades
		2017-2021	2022	2023		2017-2021	2022	2023	
Gasolina	Alcance 1	2,122,383.74	332,298.62	371,738.07	litros	5,195.30	794.24	946.51	tCO ₂ e
Diésel	Alcance 1	2,581,996.65	514,513.70	560,339.05	litros	7,668.26	1,458.56	1,608.36	
Gas LP	Alcance 1	1,142.06	0.00	0.00	litros	1.90	0.00	0.00	
Energía	Alcance 2	41,211,411.40	7,930,292.00	6,893,568.00	kWh	19,249.87	3,449.68	2,998.70	
Gasolina	Alcance 3	2,398.50	16,362.60	97,381.61	litros	6.09	39.11	247.95	
Diésel	Alcance 3	27,476.62	4,640.88	9,378.03	litros	78.80	13.16	26.92	
Gas licuado	Alcance 3	35,192.37	28,164.84	29,152.86	litros	59.61	47.74	49.41	
Energía*	Alcance 3	3,096,749.00	3,006,432.00	3,006,432.00	kWh	1,309.92	1,307.80	1,307.80	
Viáticos**	Alcance 3	0.00	N/D	1,001,899.15	km recorridos	0.00	n/d	168.53	

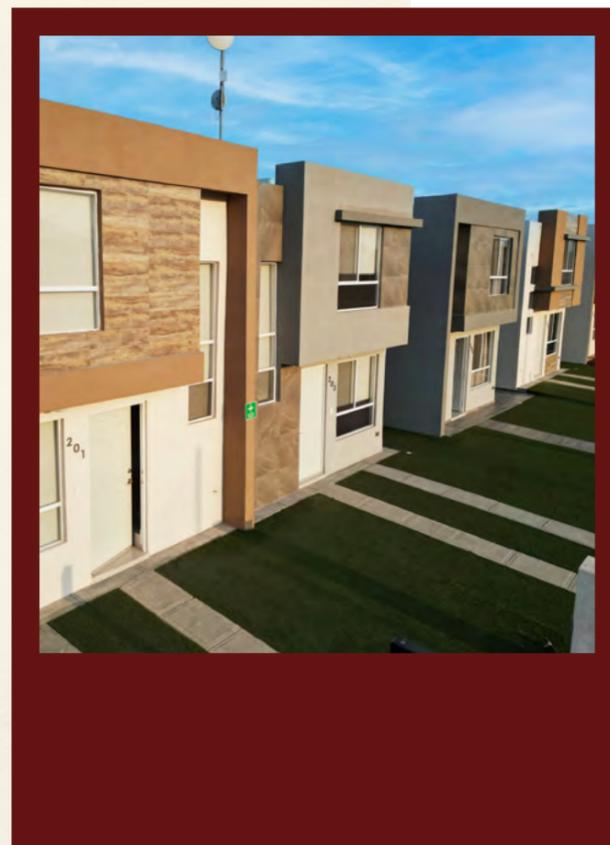
13% de reducción en las emisiones del segundo alcance en relación al 2022

N/D. No disponible.

*Correspondiente al consumo de servidores.

** Viáticos correspondientes a los vuelos realizados por ejecutivos.

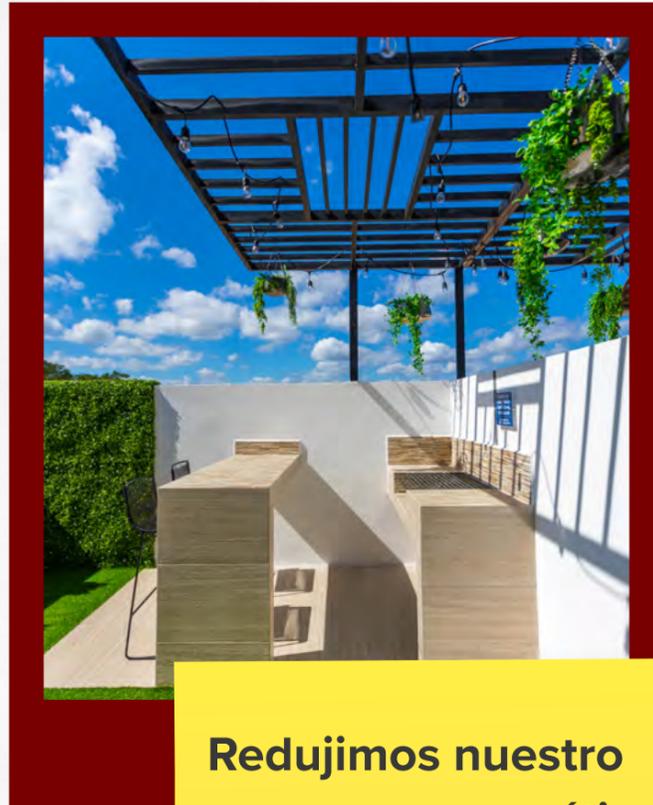
Casas vendidas



Indicadores de ecoeficiencia	2018-2021	2022	2023
Emisiones totales alcance 1 y 2 (tCO₂e)	26,078.73	5,702.48	5,553.57
<i>Emisiones totales de alcance 1 (tCO₂e)</i>	9,476.91	2,252.80	2,554.87
<i>Emisiones totales de alcance 2 (tCO₂e)</i>	16,601.82	3,449.68	2,998.70
Emisiones totales de alcance 3 (tCO₂e)	1,454.42	1,407.80	1,800.61
Variación de emisiones totales (Alcance 1 y 2)			-0.03
Intensidad de emisiones de GEI (tCO₂e/casas vendidas)			0.46

Ecoeficiencia **energética**

GRI 3-3, 302-1, 302-2, 302-3,
302-4, 302-5, CRE1



Redujimos nuestro consumo energético en un 13% en relación con el año previo reportado.

En JAVER, el consumo energético representa una de las principales fuentes de emisión de gases de efecto invernadero, por lo que su monitoreo en diversos puntos de operación es de gran importancia. La medición nos permite implementar las mejores estrategias de optimización.

Realizamos la medición a nivel nacional y nuestro sistema nos permite evaluar de manera puntual cada sitio en donde operamos. Con esto, se pueden identificar los proyectos en los que se requiere una mayor intervención.

Nuestra intensidad energética se vio beneficiada en 13%

significando que la eficiencia en el consumo de energía por vivienda construida ha incrementado en los últimos 2 años.

Consumo energético por estado (kWh)

Indicadores	2020-2021	2022	2023
Aguascalientes	1,953,347.00	1,109,361.00	369,248.00
Variación consumo Aguascalientes			-67%
Quintana Roo	1,673,227.00	1,030,278.00	1,317,756.00
Variación consumo Quintana Roo			28%
Jalisco	4,220,818.00	2,052,904.00	1,900,887.00
Variación consumo Jalisco			-7%
Estado de México	1,733,743.00	1,037,031.00	741,458.00
Variación consumo Estado de México			-29%
Nuevo León	4,697,780.00	1,899,263.00	2,018,430.00
Variación consumo Nuevo León			6%
Querétaro	903,863.00	624,896.00	419,975.00
Variación consumo Querétaro			-33%
Tamaulipas	292,615.00	176,559.00	125,814.00
Variación consumo Tamaulipas			-29%
Consumo anual	15,475,393.00	7,930,292.00	6,893,568.00
Variación consumo anual			-13%

Indicadores de ecoeficiencia	2018-2021	2022	2023
Emisiones totales de alcance 2 (tCO ₂ eq)	16,601.82	3449.68	2998.70
Intensidad energética (kWh/Casas vendidas)	2,307.83	647.53	565.00
Variación de consumo energético			-13%
Variación de intensidad energética			-13%



Contamos con 12 títulos de concesión a nivel nacional, **a través de los cuales se nos ha otorgado el aprovechamiento de 3,033,987.09 m³ de agua.**

Agua

GRI 3-3, 303-1, 303-2, 303-5

De igual manera, gestionamos nuestras concesiones de pozos de extracción de agua, los cuales cuentan con sus Títulos de concesión; para estos se lleva una administración exhaustiva para cumplir con los lineamientos que establece la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA).

Consumo hídrico construcción (m³)

Estado	2020- 2021	2022	2023	2023
Aguascalientes	458,441.80	67,308.50	0.00	525,750.30
Quintana Roo	164,090.36	22,084.87	1,370.00	186,175.22
Estado de México	338,029.14	36,217.11	18,647.78	374,246.25
Jalisco	525,848.80	118,934.56	37,606.23	644,783.36
Nuevo León	1,054,098.80	111,076.70	38,561.49	1,165,175.49
Querétaro	291,672.62	56,869.19	17,727.10	348,541.81
Tamaulipas	50,707.73	7,041.05	0.00	57,748.79
Total	2,882,889.25	419,531.98	113,912.60	3,302,421.22

El agua es un recurso esencial para la vida, por ello, en algunos de nuestros proyectos integramos pozos de absorción y/o vasos reguladores que nos permiten canalizar el agua pluvial para su absorción a los mantos freáticos y, con ello, reabastecer las cuencas. Estas son algunas de las estrategias que posibilitan un consumo responsable y asegurar el uso sostenible de este recurso.

Gestión de **residuos**

GRI 3-3, 306-1, 306-2, 306-3, 306-4, 306-5



Mediante la correcta gestión de residuos, optimizamos el uso de los recursos obtenidos de nuestros ecosistemas. El sistema de gestión de residuos se basa en la metodología de las 5 Rs: Rechazar, Reducir, Reusar, Reutilizar y Reintegrar. A través de nuestras 3 principales iniciativas de reciclaje: Programa de reciclaje interno, Reciclatón Challenge y Reciclaje con comunidades, hemos logrado trascender las fronteras de nuestra operación, beneficiando a nuestros colaboradores, clientes, proveedores y al medio ambiente.

 A través de nuestros dos principales programas de reciclaje, hemos:

Recolectado y acumulado 9,560 kg de material reciclado, alcanzando un total de 40,211 kg

Reciclado un total de 4,843 kg de papel, acumulando 16,821 kg de papel reciclado

Incrementado en un **13% el volumen de papel reciclado recolectado**



En nuestro programa de reciclaje interno, hemos reciclado:

+2,000 kg de material en nuestras oficinas administrativas y centros de operación



A través del programa nacional de colecta de tapitas, recolectamos:

709 kg de taparrosas, las cuales han beneficiado a asociaciones de niños con cáncer



El programa Reciclatón Challenge es una iniciativa impulsada entre nuestros colaboradores para fomentar el reciclaje desde casa. Gracias a este programa, hemos logrado:

Reciclar 7,552 kg, lo que representa un 78% del total de material reciclado

Material (kg)	2018-2021	2022	2023	Total
Papel y cartón	7,677.52	4,300.58	4,843.30	16,821.40
Variación de acopio de papel y cartón			13%	
Electrónicos	56.49	1,164.68	51.23	1,272.40
Variación de electrónicos			-96%	
Tapas	12,520.99	1,617.00	709.97	14,847.96
Variación de tapitas			-56%	
PET y PEAD	1,684.11	822.31	863.18	3,369.60
Variación de PET y PEAD			5%	
Aluminio	189.82	55.90	298.13	543.85
Variación de aluminio			433%	
Fierro	2.00	229.33	2,288.99	2,520.32
Variación de fierro			898%	
Pilas alcalinas	42.70	78.00	0.00	120.70
Variación de pilas			0%	
Vidrio	42.00	167.20	505.80	715.00
Variación de vidrio			203%	
Total	22,215.63	8,435.00	9,560.60	40,211.23

Nuestros esfuerzos combinados salvan 98 árboles, recolectan el equivalente a 7,865 envases de plástico y ahorran más de 145,000 litros de agua.

Equivalencias del reciclaje de papel

Unidades	Impacto
Árboles salvados	82
Ahorro de energía (kWh)	19,373.20
Agua ahorrada (l)	145,299.00
Espacio en vertederos (m ³)	16.95
Combustibles (l)	726.50

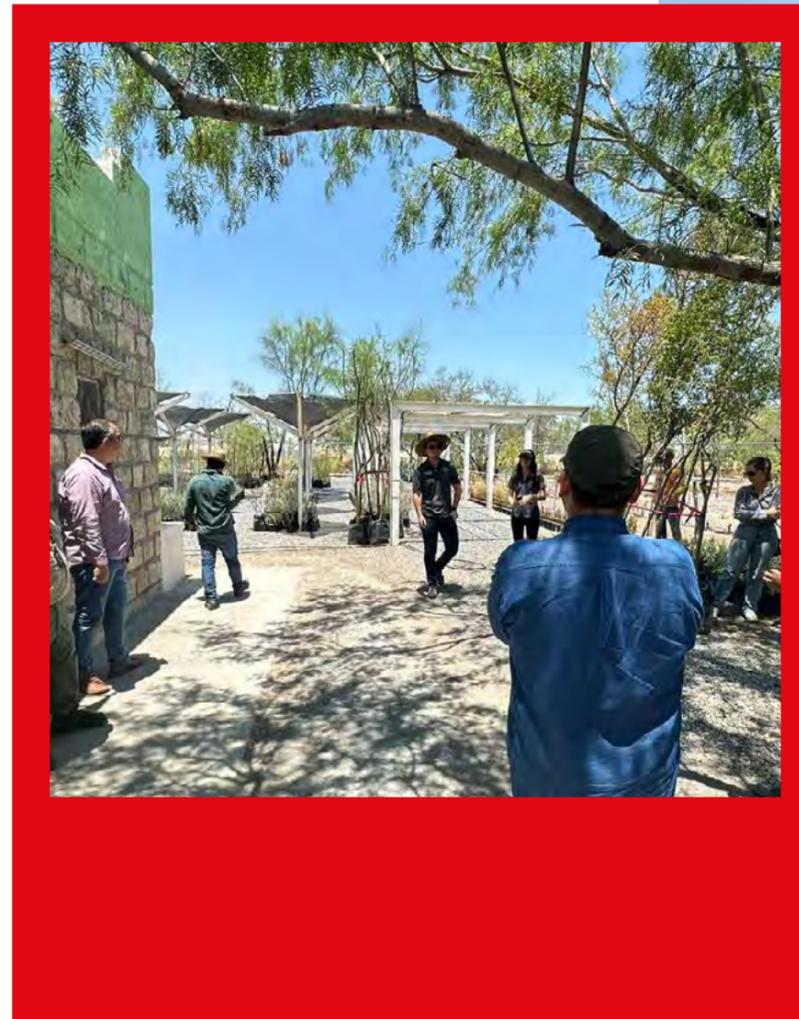
Equivalencias del reciclaje de PET

Unidades	Impacto
Árboles salvados	16
Envases PET (piezas)	7,865.75
Emisiones (tCO ₂)	2.36

Reducción *del impacto*

GRI 2-25, 3-3, 413-1, 413-2, CRE5

Reconocemos la importancia de preservar la biodiversidad de los ecosistemas en donde operamos, por ello, de nuestros **13 programas ambientales**, 7 tienen un alto impacto positivo en la biodiversidad. A través de ellos mitigamos, compensamos y/o prevenimos los daños ambientales, además de que creamos valor para nuestros grupos de interés.



Programa Arborizando nuestras comunidades



104,960 árboles plantados en el transcurso de 7 años



+42 millones de pesos invertidos en actividades de reforestación



Incrementamos un **50% el número de árboles plantados** en comparación con el resultado 2022



+119 m² de área verde beneficiada

Indicadores	2016-2021	2022	2023	Total
Viviendas totales escrituradas	42,983	12,247	12,201	67,431
Número de voluntariados de arborización	39	12	13	64
Voluntarios	1,373	284	324	1,981
Árboles plantados en voluntariados	1,692	732	2,636	5,060
Inversión realizada en voluntariados	\$856,982	\$304,663	\$575,877	\$1,737,523
CO ₂ almacenado (kg)	2,414	588	3,822	6,824
m ² reforestados	25,140	49,786	44,800	119,726
Árboles plantados por actividades de equipamiento	54,702	18,664	26,534	99,900
Inversión realizada en equipamiento	\$24,014,850	\$7,667,284	\$9,517,950	\$41,200,084
Total árboles plantados	56,394	19,396	29,170	104,960
Inversión total	\$24,871,832	\$7,971,947	\$10,093,827	\$42,937,607
Promedio de kg de CO ₂ almacenado (al plantarse)	67,284.89	26,129.60	37,148	130,562
Variación de árboles plantados			50%	
Indicador ecoeficiencia: árbol por casa	1.31	1.58	2.39	



33% de incremento en el número de plantas rescatadas en comparación con 2022.



Programa de Rescate de flora y fauna

Indicadores	2016-2021	2022	2023	Total
Plantas rescatadas	17,843	1,239	1,648	20,730
Variación			33%	
Metros cuadrados registrados	419,705	11,500	24,800	456,005
Valor en el mercado	\$ 1,274,070	\$ 59,145	\$ 298,000	\$ 1,631,215

20,730 plantas rescatadas desde el inicio del programa, las cuales tienen un valor en el mercado de más de \$1.6 mdp.



Programa de **Educación ambiental**



Indicadores	2017-2021	2022	2023	Total
Personas capacitadas	10,315	484	293	11,092
Horas de capacitación	27	30.5	27.5	85.25
Número de conferencias, talleres, capacitaciones, videos informativos	10	29	21	60
Número de capacitaciones a colaboradores	N/D	12	7	19
Número de capacitaciones a clientes y comunidad	N/D	16	13	29
Número de capacitaciones a proveedores	N/D	1	1	2

Más de **11,000 personas impactadas y 85 horas de capacitación** con nuestro contenido educativo desde el inicio del programa.



Día Respo en vivero, Nuevo León

N/D. No disponible.

Viveros **JAVER**

Nuestros viveros nos ayudan a **impulsar 4 de nuestros programas ambientales** que fortalecen nuestras estrategias de conservación y preservación de la biodiversidad. Su función es alojar las plantas y fungir como espacios para propagar y cultivar árboles y plantas consideradas nativas y endémicas. Para 2024 tenemos previsto construir **1 vivero más**, con lo cual podremos mantener la producción y rescate de plantas en nuestros desarrollos.

6 viveros a nivel nacional, los cuales han albergado más de **20 mil plantas** de más de **30 especies diferentes**.



Vivero Valle de Santa Elena, Nuevo León

Programa de Germinación de árboles y Adopta un árbol

Incrementamos 175% la germinación de árboles en comparación con el resultado 2022; germinamos nuevas especies, para garantizar que cada vivero produzca solamente árboles nativos de la región, permitiendo que la fauna nativa de nuestros ecosistemas urbanos sea beneficiada. Durante el año 2023, redujimos la recolección de semillas de árboles debido a nuestra priorización de especies nativas con requerimientos hídricos inferiores.

Indicadores	2019-2021	2022	2023	Total
Semillas de árboles nativos recolectadas (kg)	52	25	4	81
Semillas de cactáceas recolectadas (kg)	0.5	0.4	0	0.9
Número de especies de árboles nativos cultivados	13	8	12	13
Número de especies de cactáceas cultivadas	4	3	0	4
Árboles nativos germinados	3,690	1,000	2,750	7,440
Variación			175%	
Cactáceas germinadas	560	1,200	0	1,760
Variación			-100%	
Número de árboles adoptados	159	129	196	484

Gracias a la instalación de nuestros **2 nuevos viveros**, **sumamos 4 viveros** en donde se producen **árboles nativos**, **germinamos 2,750.**

Huertos urbanos

Gracias a la instalación de los huertos urbanos desarrollamos habilidades en nuestras comunidades, para garantizar la **soberanía alimentaria**, un factor clave de las **comunidades sostenibles**.

Niños y adultos han logrado aprender a germinar, cosechar y cocinar con distintas hortalizas como: zanahorias, tomates, calabazas, variedad de chile, ejotes, chícharos, brócoli, betabel, entre otras. Además de aprender sobre el cultivo, los instruimos sobre el compostaje, puesto que es una de las estrategias para reducir los residuos y reintegrarlos a la tierra, mejorando la salud de los suelos.

Las hortalizas cosechadas son aprovechadas por los vecinos que adoptan un espacio en el huerto comunitario.

Indicadores	2021	2022	2023	Total
Número de huertos urbanos	8	10	12	12
Composteros	8	9	11	11
Número de estados donde hay huerto	3	3	3	3
Número de talleres impartidas sobre huertos	10	15	14	39
kg de hortalizas producidas	N/D	15	22	37
Especies de hortalizas producidas	8	10	19	19

N/D. No disponible.



Tunéame **el jardín**

El programa tiene como objetivo remodelar los jardines de nuestros clientes que viven en fraccionamientos con centros comunitarios para la creación de tejido social. En el diseño, se utilizan las plantas rescatadas a través del Programa de Rescate de Flora y Fauna, con la finalidad de que estas sirvan para adornar los jardines de las viviendas.

En la actualidad contamos con
8 jardines tuneados de vecinos

↪ **más de 40 personas
inscritas al programa**

Para 2024 nos hemos propuesto llevar a cabo 14 proyectos de remodelación de jardines y contar con la participación de al menos 60 vecinos en las convocatorias.



Jardín, Valle de Santa Elena

ANEXOS

Índice de contenidos GRI

Declaración de uso Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V. ha reportado con referencia en los Estándares GRI para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2023.

GRI 1 utilizado GRI 1: Fundamentos 2021

Estándar GRI	Contenido	Página, respuesta directa o razón de omisión	Métricas del capitalismo de los grupos de interés (WEF)
GRI 1 Fundamentos 2021			
GRI 2 Contenidos Generales 2021			
GRI 2 Contenidos Generales 2021	2-1	Detalles de la organización	12, 38, 184
	2-2	Entidades incluidas en los informes de sostenibilidad de la organización	12. Puede consultar esta información en la página 160, en los Estados Financieros Auditados.
	2-3	Periodo de reporte, frecuencia y punto de contacto	12, 184
	2-4	Reexpresiones de información	12
	2-5	Verificación externa	12
	2-6	Actividades, cadena de valor y otras relaciones de negocio	42, 43

Estándar GRI	Contenido	Página, respuesta directa o razón de omisión	Métricas del capitalismo de los grupos de interés (WEF)	
GRI 2 Contenidos Generales 2021	2-7	Empleados	91	
	2-8	Trabajadores que no son empleados	43	
	2-9	Estructura de gobernanza y su composición	60, 61	Calidad del órgano de gobierno
	2-10	Nombramiento y selección del máximo órgano de gobierno	61, 66	
	2-11	Presidente del máximo órgano de gobierno	61	
	2-12	Papel del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de impactos	61, 67, 69, 74	Propósito rector Supervisión de riesgos y oportunidades
	2-13	Delegación de responsabilidad para la gestión de impactos	69, 74	Propósito rector Supervisión de riesgos y oportunidades
	2-14	Papel del máximo órgano de gobierno en la elaboración de informes de sostenibilidad	12, 61, 69	Propósito rector
	2-15	Conflictos de interés	57	
	2-16	Comunicación de preocupaciones críticas	67, 79	Participación de los grupos de interés
	2-17	Conocimiento colectivo del máximo órgano de gobierno	61, 67, 69	
	2-18	Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno	67	Calidad del órgano de gobierno
	2-19	Políticas de remuneración	73	Calidad del órgano de gobierno
	2-20	Proceso para determinar la remuneración	73	
2-21	Ratio de compensación total anual	Información confidencial. Por cuestiones de seguridad, la Compañía ha determinado no reportar estos datos.	Dignidad y equidad	

Estándar GRI	Contenido	Página, respuesta directa o razón de omisión	Métricas del capitalismo de los grupos de interés (WEF)	
2-22	Declaración sobre la estrategia de desarrollo sostenible	9, 14, 15, 16, 23, 25, 31, 57, 85, 106, 112	Supervisión de riesgos y oportunidades	
2-23	Compromisos de políticas	16, 25, 26, 28, 53, 76, 78, 80, 82		
2-24	Incorporación de los compromisos de políticas	26, 28, 53, 69, 76, 78, 80, 82		
2-25	Procesos para remediar impactos negativos	55, 79, 80, 107, 129	Supervisión de riesgos y oportunidades	
2-26	Mecanismos para buscar asesoramiento y plantear inquietudes	79	Comportamiento ético	
2-27	Cumplimiento de leyes y regulaciones	53, 67, 80, 81, 114. Durante el periodo de reporte, no existió incumplimiento alguno a la legislación y normativa en materia social, laboral, económica o ambiental.		
2-28	Pertenencia a asociaciones	55		
2-29	Enfoque para la participación de los grupos de interés	17	Participación de los grupos de interés	
2-30	Acuerdos de negociación colectiva	JAVER no cuenta con colaboradores que pertenezcan a algún sindicato.		
GRI 3 Temas materiales 2021				
GRI 3 Temas Materiales 2021	3-1	Proceso para determinar los temas materiales	21	
	3-2	Lista de temas materiales	22	Participación de los grupos de interés
	3-3	Gestión de temas materiales	15, 30, 32, 35, 43, 45, 53, 54, 56, 73-76, 78, 80-82, 84, 87-88, 91, 93, 96, 99, 101, 104, 107, 109, 111, 114-115, 118, 122, 125-127, 129	

Estándar GRI	Contenido	Página, respuesta directa o razón de omisión	Métricas del capitalismo de los grupos de interés (WEF)	
GRI 200: Estándares económicos				
GRI 201 Desempeño económico 2016	201-1	Valor económico directo generado y distribuido	30, 32, 107, 109	Empleo y generación de riqueza Innovación para mejorar los productos y servicios Vitalidad comunitaria y social
	201-2	Implicaciones financieras y otros riesgos y oportunidades derivados del cambio climático	Al ser una empresa pública y cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores desde 2016, nos comprometimos a realizar la medición anual de emisiones de dióxido de carbono, con base en el marco de la Ley General de Cambio Climático. Los beneficios adquiridos por realizar este reporte son: <ul style="list-style-type: none"> • Identificar las principales fuentes de consumo energético y de fuentes fósiles para ejecutar estrategias de optimización de estos recursos. • Identificar las principales fuentes de emisión de CO2 para implementar estrategias que compensen, mitiguen e incluso eliminen los impactos en el medio ambiente. Trabajamos de manera permanente para implementar un sistema de gestión de emisiones que nos ayude a identificar los posibles riesgos y oportunidades derivados de nuestras operaciones, para lo cual hemos mapeado algunas áreas de mejora que fortaleceremos para eficientar y reducir los impactos ambientales, así como los gastos administrativos. 	
	201-3	Obligaciones del plan de beneficios definidos y otros planes de jubilación	99	
	201-4	Asistencia financiera recibida del gobierno	Nuestra Compañía no recibe asistencia financiera por parte del gobierno.	Empleo y generación de riqueza
GRI 203 Impactos económicos indirectos 2016	203-1	Inversiones en infraestructuras y servicios apoyados	107, 109	Empleo y generación de riqueza
	203-2	Impactos económicos indirectos significativos	107, 109	Empleo y generación de riqueza

Estándar GRI		Contenido	Página, respuesta directa o razón de omisión	Métricas del capitalismo de los grupos de interés (WEF)
GRI 204 Prácticas de adquisición 2016	204-1	Proporción de gasto en proveedores locales	44	
	205-1	Operaciones evaluadas para riesgos relacionados con la corrupción	78, 81. Durante el periodo de reporte, no tuvimos evaluaciones en cuestiones éticas correspondientes.	Comportamiento ético
GRI 205 Anticorrupción 2016	205-2	Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción	78	Comportamiento ético
	205-3	Casos de corrupción confirmados y medidas tomadas	78, 81	
GRI 206 Competencia desleal 2016	206-1	Acciones jurídicas relacionadas con la competencia desleal y las prácticas monopolísticas y contra la libre competencia	Durante el periodo de reporte, no existieron casos de competencia desleal o prácticas monopolísticas.	
	207-1	Enfoque fiscal	La política fiscal de JAVER está alineada con nuestra misión, visión y valores por lo que nuestras políticas y programas de auditoría eliminan el riesgo de evasión fiscal.	Vitalidad comunitaria y social
GRI 207 Fiscalidad 2019	207-2	Gobernanza fiscal, control y gestión de riesgos	El Área de Fiscal es la responsable de la gestión de la estrategia fiscal y quien reporta a la Dirección de Administración y Finanzas. Nuestras operaciones fiscales son auditadas por expertos externos e internos.	
	207-3	Participación de grupos de interés y gestión de inquietudes en materia fiscal	En cumplimiento a las leyes y reglamentos fiscales vigentes publicamos y presentamos a todos los grupos de interés nuestros estados financieros auditados por un experto externo. Los grupos de interés prioritarios en este proceso son las autoridades, accionistas e inversionistas.	Participación de los grupos de interés
	207-4	Presentación de informes país por país	Puede consultar esta información en las páginas 156-157, 159, 161, 165-167, 177-178 de los Estados Financieros Auditados.	Vitalidad comunitaria y social

Estándar GRI	Contenido	Página, respuesta directa o razón de omisión	Métricas del capitalismo de los grupos de interés (WEF)	
GRI 300: Estándares ambientales				
GRI 301 Materiales 2016	301-1	Materiales utilizados por peso o volumen	115	Disponibilidad de los recursos
	301-2	Insumos reciclados utilizados	118	Disponibilidad de los recursos
	301-3	Productos y materiales de envasado recuperados	118	Disponibilidad de los recursos
GRI 302 Energía 2016	302-1	Consumo de energía dentro de la organización	125	
	302-2	Consumo de energía fuera de la organización	125	
	302-3	Intensidad energética	125	
	302-4	Reducción del consumo energético	125	
	302-5	Reducción de los requerimientos energéticos de productos y servicios	125	
GRI 303 Agua y efluentes 2018	303-1	Interacción del agua como recurso compartido	126	Disponibilidad de agua potable
	303-2	Gestión de los impactos relacionados con los vertidos de agua	126	Disponibilidad de agua potable
	303-3	Extracción de agua	Información no disponible. Esta información excede el alcance del sistema de gestión ambiental.	
	303-4	Vertidos de agua	Información no disponible. Esta información excede el alcance del sistema de gestión ambiental.	Contaminación del agua
	303-5	Consumo de agua	126	

Estándar GRI	Contenido	Página, respuesta directa o razón de omisión	Métricas del capitalismo de los grupos de interés (WEF)	
GRI 305 Emisiones 2016	305-1	Emisiones directas de GEI (alcance 1)	122	Cambio climático
	305-2	Emisiones indirectas de GEI al generar energía (alcance 2)	122	Cambio climático
	305-3	Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3)	122	Cambio climático
	305-4	Intensidad de las emisiones de GEI	122	
	305-5	Reducción de las emisiones de GEI	122	
	305-6	Emisiones de sustancias que agotan la capa de ozono (SAO)	En las operaciones de JAVER no se emiten de manera significativa sustancias que agotan la capa de ozono (SAO).	
	305-7	Óxidos de nitrógeno (NOx), óxidos de azufre (SOx) y otras emisiones significativas al aire	En las operaciones de JAVER no se emiten significativa NOx, SOx u otras emisiones significativas al aire.	Contaminación del aire
GRI 306 Residuos 2020	306-1	Generación de residuos e impactos significativos relacionados con los residuos	127	
	306-2	Gestión de impactos significativos relacionados con los residuos	127	Residuos sólidos Disponibilidad de los recursos
	306-3	Residuos generados	127	
	306-4	Residuos no destinados a eliminación	127	
	306-5	Residuos destinados a eliminación	127	

Estándar GRI	Contenido	Página, respuesta directa o razón de omisión	Métricas del capitalismo de los grupos de interés (WEF)	
GRI 400: Estándares sociales				
GRI 401 Empleo 2016	401-1	Nuevas contrataciones de empleados y rotación de personal	90, 91	Habilidades para el futuro Empleo y generación de riqueza
	401-2	Beneficios para los empleados a tiempo completo que no se dan a los empleados a tiempo parcial o temporales	99, 100	
	401-3	Permiso parental	100	
GRI 403 Salud y seguridad en el trabajo 2018	403-1	Sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo	101	
	403-2	Identificación de peligros, evaluación de riesgos e investigación de incidentes	101	Salud y bienestar
	403-3	Servicios de salud en el trabajo	101	
	403-4	Participación de los trabajadores, consultas y comunicación sobre salud y seguridad en el trabajo	101	
	403-5	Formación de trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo	101	
	403-6	Fomento de la salud de los trabajadores	101	Salud y bienestar
	403-7	Prevención y mitigación de los impactos en la salud y la seguridad de los trabajadores directamente vinculados mediante relaciones comerciales	101	
	403-8	Trabajadores cubiertos por un sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo	101	

Estándar GRI		Contenido	Página, respuesta directa o razón de omisión	Métricas del capitalismo de los grupos de interés (WEF)
GRI 403 Salud y seguridad en el trabajo 2018	403-9	Lesiones por accidente laboral	101	Salud y bienestar
	403-10	Dolencias y enfermedades laborales	101	Salud y bienestar
GRI 404 Formación y enseñanza 2016	404-1	Media de horas de formación al año por empleado	96	Habilidades para el futuro
	404-2	Programas para mejorar las aptitudes de los empleados y programas de ayuda a la transición	91, 96	
	404-3	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas del desempeño y desarrollo profesional	98	
GRI 405 Diversidad e igualdad de oportunidades 2016	405-1	Diversidad en órganos de gobierno y empleados	69, 93	Calidad del órgano de gobierno Dignidad y equidad
	405-2	Ratio del salario base y de la remuneración de mujeres frente a hombres	99	Dignidad y equidad
GRI 406 No discriminación 2016	406-1	Casos de discriminación y acciones correctivas emprendidas	81. Durante el periodo de reporte no existieron casos de discriminación.	Dignidad y equidad
GRI 413 Comunidades locales 2016	413-1	Operaciones con participación de la comunidad local, evaluaciones del impacto y programas de desarrollo	107, 109, 129	
	413-2	Operaciones con impactos negativos significativos -reales y potenciales- en las comunidades locales	107, 109, 129	
GRI 415 Política pública 2016	415-1	Contribuciones a partidos y/o representantes políticos	En JAVER, no realizamos contribuciones a partidos y/o representantes políticos.	Comportamiento ético

Estándar GRI	Contenido	Página, respuesta directa o razón de omisión	Métricas del capitalismo de los grupos de interés (WEF)	
GRI 416 Salud y seguridad de los clientes 2016	416-1	Evaluación de los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos o servicios	44, 53, 120	Innovación para mejorar los productos y servicios
	416-2	Casos de incumplimiento relativos a los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos y servicios	Durante el periodo de reporte, no existió incumplimiento alguno en nuestros desarrollos por impactos en la salud y seguridad de los clientes.	
GRI 417 Marketing y etiquetado 2016	417-1	Requerimientos para la información y el etiquetado de productos y servicios	53, 81	
	417-2	Casos de incumplimiento relacionados con la información y el etiquetado de productos y servicios	Durante el periodo de reporte, no existió incumplimiento alguno en relación con la información y el etiquetado de productos y servicios	
	417-3	Casos de incumplimiento relacionados con comunicaciones de marketing	Durante el periodo de reporte, no existió incumplimiento alguno en relación con las comunicaciones de marketing.	
GRI 418 Privacidad del cliente 2016	418-1	Reclamaciones fundamentadas relativas a violaciones de la privacidad del cliente y pérdida de datos del cliente	Durante el periodo de reporte, no existieron reclamaciones relativas a violaciones de la privacidad del cliente o fuga de datos.	

Estándar Sectorial para Construcción y Bienes Raíces

Contenido	Descripción	Página, respuesta directa o razón de omisión
CRE1	Intensidad energética de la vivienda	125
CRE2	Intensidad de agua de la vivienda	Información no disponible. Esta información excede el alcance del sistema de gestión ambiental.
CRE3	Intensidad de emisiones de gases de efecto invernadero proveniente de las viviendas	122
CRE4	Intensidad de emisiones de gases de efecto invernadero proveniente de actividades de nueva construcción y reurbanización	122. Reportamos la intensidad de emisiones por casa vendida.
CRE5	Terrenos remediados y que necesitan remediación para el uso del suelo existente o previsto, de conformidad con designaciones legales aplicables	129. El 100% de nuestros desarrollos son reurbanizaciones. Llevamos a cabo actividades de arborización y reforestación en los desarrollos.
CRE6	Porcentaje de la organización que funciona en cumplimiento verificado con un sistema de gestión de la salud y la seguridad reconocido internacionalmente	101. 100% de nuestros colaboradores y personal de servicios especializados.
CRE7	Número de personas desplazadas y/o reasentadas voluntaria e involuntariamente por el desarrollo, desglosado por proyecto	En JAVER no llevamos a cabo actividades que requieran el desplazamiento ni reubicación de comunidades.
CRE8	Tipo y número de sistemas de certificación, calificación y etiquetado de la sostenibilidad para las nuevas construcciones, gestión, ocupación y reurbanización	117, 120



SECTOR INFRAESTRUCTURA: CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

DIVULGACIÓN DE TEMAS DE SOSTENIBILIDAD Y MÉTRICAS DE RENDICIÓN DE CUENTAS

TEMA	MÉTRICA DE RENDICIÓN DE CUENTAS	UNIDAD DE MEDIDA	CÓDIGO	RESPUESTA DIRECTA / PÁGINA O UBICACIÓN
USO DEL SUELO E IMPACTOS ECOLÓGICOS	Número de (1) lotes y (2) viviendas entregadas en terrenos de reurbanización	Número	IF-HB-160a.1	Indicador no aplicable.
	Número de (1) lotes y (2) viviendas entregadas en regiones con estrés hídrico alto o extremadamente alto	Número	IF-HB-160a.2	Información no disponible.
	Importe total de las pérdidas monetarias como resultado de procedimientos judiciales relacionados con la normativa medioambiental	Pesos mexicanos	IF-HB-160a.3	En el periodo de reporte no existieron incumplimientos a la normativa medioambiental, por lo que no existieron multas ni pérdidas monetarias en la materia.
	Descripción de cómo se integran las consideraciones medioambientales en la selección, diseño y desarrollo del sitio, así como en la construcción	n/a	IF-HB-160a.4	35, 114
SALUD Y SEGURIDAD DE LOS COLABORADORES	(1) Tasa total de incidentes registrables (TRIR) y (2) tasa de mortalidad para (a) empleados directos y (b) contratistas	Tasa	IF-HB-320a.1	101
DISEÑO PARA LA EFICIENCIA DE LOS RECURSOS	(1) Número de viviendas que han obtenido una puntuación de índice HERS® certificada y (2) puntuación media	Número y puntuación en el índice	IF-HB-410a.1	Información no disponible.
	Porcentaje de accesorios de agua instalados certificados según las especificaciones de WaterSense®	Porcentaje (%)	IF-HB-410a.2	Información no disponible.
	Número de viviendas entregadas certificadas según una norma de construcción ecológica de múltiples atributos de terceros	Número	IF-HB-410a.3	120
	Descripción de los riesgos y oportunidades relacionados con la incorporación de la eficiencia de los recursos en el diseño de las viviendas, y cómo se comunican los beneficios a los clientes	n/a	IF-HB-410a.4	35, 117

TEMA	MÉTRICA DE RENDICIÓN DE CUENTAS	UNIDAD DE MEDIDA	CÓDIGO	RESPUESTA DIRECTA / PÁGINA O UBICACIÓN
IMPACTO COMUNITARIO DE LOS NUEVOS DESARROLLOS	Descripción de cómo la proximidad y el acceso a las infraestructuras, los servicios y los centros económicos afectan la selección del emplazamiento y las decisiones de desarrollo	n/a	IF-HB-410b.1	35, 114
	Número de (1) lotes y (2) viviendas entregadas en sitios de relleno	Número	IF-HB-410b.2	Indicador no aplicable.
	(1) Número de viviendas entregadas en urbanizaciones compactas y (2) densidad media	Número	IF-HB-410b.3	- Urbanización agrupada: 1,156 - Urbanización tradicional: 11,045 - Densidad agrupada: 228 - Densidad tradicional: 1,972
ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO	Número de lotes situados en zonas que se inundarán en 100 años	Número	IF-HB-420a.1	Información no disponible.
	Descripción del análisis de la exposición al riesgo del cambio climático, grado de exposición sistemática del portafolio y estrategias para mitigar los riesgos	n/a	IF-HB-420a.2	115, 122

Métrica de actividad

MÉTRICA DE ACTIVIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	CÓDIGO	RESPUESTA DIRECTA / PÁGINA O UBICACIÓN
Número de lotes controlados	Número	IF-HB-000.A	32
Número de viviendas entregadas	Número	IF-HB-000.B	Casas escrituradas en 2023: 12,201 Casas entregadas en 2023: 11,265
Número de comunidades de venta activas	Número	IF-HB-000.C	35

Recomendaciones del TCFD

RECOMENDACIONES	RESPUESTA DIRECTA / PÁGINA
GOBERNANZA DE LA ORGANIZACIÓN EN TORNO A RIESGOS Y OPORTUNIDADES RELACIONADAS CON EL CLIMA	
Supervisión de la junta directiva sobre los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima	Consulte las secciones: - Comités, p. 67
Función de la administración a la hora de evaluar y gestionar los riesgos y las oportunidades relacionadas con el clima	- Equipo Directivo, p. 69 - Gestión de riesgos, p. 74
ESTRATEGIA. IMPACTOS ACTUALES Y POTENCIALES DE LOS RIESGOS, LAS OPORTUNIDADES RELACIONADAS CON EL CLIMA SOBRE EL NEGOCIO, LA ESTRATEGIA Y LA PLANIFICACIÓN FINANCIERA DE LA ORGANIZACIÓN	
Riesgos y oportunidades relacionadas con el clima que ha identificado a corto, mediano y largo plazo	Consulte las secciones: - Materiales, p. 115
Impacto de los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima sobre los negocios, la estrategia y a la planificación financiera de la organización	- Cambio climático, p. 122

RECOMENDACIONES

RESPUESTA DIRECTA / PÁGINA

Resiliencia de la estrategia de la organización, teniendo en cuenta los diferentes escenarios, incluyendo un escenario a 2°C o menos (IPCC)

Por ahora no se cuenta con una evaluación específica que considere los escenarios establecidos por el IPCC.

GESTIÓN DE RIESGOS. FORMA EN LA QUE LA ORGANIZACIÓN IDENTIFICA, EVALÚA Y GESTIONA LOS RIESGOS RELACIONADOS CON EL CLIMA

Procesos de la organización para identificar y evaluar los riesgos relacionados con el clima

Procesos de la organización para gestionar los riesgos relacionados con el clima

Forma de integración de los procesos para identificar, evaluar y gestionar los riesgos relacionados con el clima en la gestión general de riesgos de la organización

Consulte las secciones:
- Gestión de riesgos, p. 74
- Cambio climático, p. 122

MÉTRICAS Y OBJETIVOS UTILIZADOS PARA EVALUAR Y GESTIONAR LOS RIESGOS Y LAS OPORTUNIDADES RELACIONADAS CON EL CLIMA

Métricas utilizadas por la organización para evaluar los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima acorde con su estrategia y sus procesos de gestión de riesgo

Alcances 1 y 2, y si es necesario, el Alcance 3 de las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI), y sus riesgos relacionados

Objetivos utilizados por la organización para gestionar los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima y el rendimiento en comparación con los objetivos

Consulte las secciones:
- Gestión de riesgos, p. 74
- Cambio climático, p. 122

SERVICIOS CORPORATIVOS JAVER, S. A. B. DE C. V. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021

(Con el Informe de los auditores independientes)

Informe de los auditores independientes	153
Estados consolidados de situación financiera	156
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	157
Estados consolidados de cambios en el capital contable	158
Estados consolidados de flujos de efectivo	159
Notas a los estados financieros consolidados	160



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Consejo de Administración y a los Accionistas.

Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V.

(miles de pesos mexicanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (el Grupo), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría 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 la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. 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 aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valuación de inventarios

Ver nota 9 a los estados financieros consolidados.

La cuestión clave de auditoría

El Grupo se dedica a la construcción y comercialización de casas. El total del monto de inventarios y reservas territoriales asciende a \$6,437,544.

El costo unitario estimado para cada propiedad es determinado por la suma de los costos acumulados invertidos y los costos estimados por incurrir en cada proyecto, divididos entre el total de las casas a construir.

El Grupo evalúa al final de cada periodo de reporte, la necesidad de una reserva de valuación por cada proyecto, al comparar el costo unitario estimado contra el valor neto de realización (precio de venta menos gastos de venta).

Hemos considerado la valuación de inventarios por proyectos como una cuestión clave de auditoría por lo significativo del rubro de los inventarios en los estados consolidados de situación financiera y por el juicio involucrado en la determinación de los costos por incurrir que inciden directamente en el costo unitario.

De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría para esta cuestión clave de auditoría incluyeron; entre otros, los siguientes:

- Comparamos, utilizando técnicas de muestreo estadístico, los principales elementos incluidos en el cálculo del estimado de costo unitario de las casas, como sigue: 1) los costos incurridos contra los registros contables, 2) los costos por incurrir, contra la última estimación realizada y 3) las casas por construir contra el número de casas del proyecto de construcción actualizado.
- Evaluamos el proceso de control interno que el Grupo ha establecido para la validación de los costos incurridos y para la exactitud del estimado de los costos por incurrir.
- Comparamos, utilizando técnicas de muestreo estadístico, el precio de venta menos los gastos de venta contra el estimado de costo unitario de los proyectos seleccionados.
- Evaluamos lo adecuado de las revelaciones en los estados financieros consolidados.

Reconocimiento de ingresos

Ver nota 19 a los estados financieros consolidados.

La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
<p>El Grupo comercializa casas con personas físicas y con entidades. El monto de las ventas del año fue por \$8,904,241. La mayor parte de las ventas son generadas con créditos proporcionados por instituciones financieras a las personas físicas. Las instituciones financieras, cuando la venta fue realizada con un crédito, pagan en nombre y cuenta de dichas personas.</p> <p>Una entidad debe de reconocer sus ingresos siguiendo el modelo de cinco pasos: i) identificar el contrato con el cliente, ii) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato, iii) determinar el precio de la transacción; iv) determinar el precio de venta a cada una de las obligaciones de desempeño y; v) reconocer el ingreso cuando las obligaciones de desempeño han sido concluidas.</p> <p>El control se transfiere cuando las escrituras públicas son firmadas por todas las partes involucradas en la transacción, y no existe otra obligación de desempeño pendiente de cumplir por parte del Grupo.</p> <p>Hemos determinado el reconocimiento de ingresos como una cuestión clave de auditoría, por lo significativo de los rubros de ventas y cuentas por cobrar y por el riesgo de un reconocimiento de ingresos en un periodo distinto al que corresponde, debido a error o fraude.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría para esta cuestión clave de auditoría incluyeron, entre otros, los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">• Probamos el control interno del proceso del reconocimiento de los ingresos.• Utilizando técnicas de muestreo estadístico, cotejamos que las transacciones de ventas seleccionadas estuvieran soportadas con escrituras públicas, que el Grupo no retenga ningún derecho legal sobre la propiedad y que no existan obligaciones de desempeño significativas pendientes de cumplir.• Inspeccionamos mediante técnicas de muestreo estadístico, el registro de las transacciones de ingresos, para evaluar su reconocimiento en el periodo contable correspondiente.• Obtuvimos confirmaciones escritas de notarios públicos, de escrituras elaboradas en el periodo sujeto a revisión, para evaluar la existencia de los ingresos del año.• Evaluamos lo adecuado de las revelaciones en los estados financieros consolidados.

Otras cuestiones

Nuestra auditoría fue realizada con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros consolidados tomados en su conjunto. La información suplementaria, descrita como “Utilidad ajustada antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (UAFIDA ajustada)”, y “Flujos libres de efectivo” incluida en la nota 21, y la “Conversión simplificada a dólares de los estados financieros consolidados” por 2023 que se incluye en una columna adicional en los estados consolidados de situación financiera y de resultados y otros resultados integrales, y que se describe en la nota 2.6, es presentada para propósito de análisis adicionales, y no es requerida como parte de los estados financieros consolidados. Dicha información, correspondiente a los años 2023, 2022 y 2021, ha sido sujeta

a procedimientos de auditoría en el contexto de la auditoría de los estados financieros consolidados de 2023, 2022 y 2021 en nuestra opinión, se presenta razonablemente en todos los aspectos materiales, en relación con los estados financieros consolidados de 2023, 2022 y 2021 tomados en su conjunto.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros consolidados

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

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar al Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Grupo.

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección

material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

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 evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a 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 conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. 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 consolidados 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 el Grupo deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o líneas de negocio dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría de grupo. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra 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 de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en donde sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia 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.

KPMG CÁRDENAS DOSAL, S.C.



C.P.C. JAIME GARCÍA GARCÍATORRES

Monterrey, Nuevo León, a 2 de febrero de 2024.

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

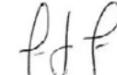
Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021
(En miles de pesos)

	Nota	Miles de dólares 2023 (*)	2023	2022	2021
Activos					
Activo circulante:					
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	6	\$ 63,626	\$ 1,075,262	\$ 1,309,631	\$ 1,334,109
Cuentas por cobrar	7	42,549	719,076	542,426	452,187
Inventarios inmobiliarios	9	255,196	4,312,755	3,952,361	3,877,344
Pagos anticipados		30,931	522,723	549,003	453,092
Otros activos circulantes		12,827	216,790	223,697	227,164
Total de activo circulante		405,129	6,846,606	6,577,118	6,343,896
Efectivo restringido	6	6,043	102,122	93,974	92,868
Cuentas por cobrar a largo plazo	7	-	-	-	85,250
Reservas territoriales	9	125,729	2,124,789	1,648,785	1,828,584
Edificios, moldes y maquinaria y equipo	10	11,703	197,782	211,708	194,015
Instrumentos financieros derivados	11	5,947	100,495	125,463	42,195
Impuestos a la utilidad diferidos	16	5,676	95,930	170,501	357,920
Otros activos no circulantes		6,532	110,395	125,852	157,729
Total de activos		\$ 566,759	\$ 9,578,119	\$ 8,953,401	\$ 9,102,457

	Nota	Miles de dólares 2023 (*)	2023	2022	2021
Pasivos y capital contable					
Pasivo circulante:					
Préstamos de instituciones financieras	12	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 334
Porción circulante del pasivo a largo plazo	12	34,618	585,038	60,325	334,075
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	13	165,816	2,802,244	2,298,844	2,123,992
Cuenta por pagar a parte relacionada	8	10	165	165	165
Anticipos de clientes		2,912	49,219	38,975	37,631
Impuestos a la utilidad por pagar		6,200	104,780	107,617	10,700
Intereses por pagar		3,141	53,090	48,410	46,762
Total de pasivo circulante		212,697	3,594,536	2,554,336	2,553,659
Deuda a largo plazo	12	111,237	1,879,879	2,480,211	2,731,600
Cuentas por pagar por compra de terrenos		2,012	34,007	31,751	7,991
Beneficios a los empleados	15	7,268	122,824	103,775	96,598
Impuestos a la utilidad diferidos	16	71,329	1,205,450	1,132,011	1,343,189
Total de pasivos		404,543	6,836,696	6,302,084	6,733,037
Capital contable:					
Capital social	17	68,230	1,153,070	1,159,270	1,165,701
Prima en emisión de acciones		4,229	71,475	35,559	26,131
Utilidades acumuladas		92,833	1,568,869	1,434,322	1,172,278
Otras partidas de la (pérdida) utilidad integral	11,15	(3,076)	(51,991)	22,166	5,310
Total de capital contable		162,216	2,741,423	2,651,317	2,369,420
Total de pasivos y capital contable		566,759	\$ 9,578,119	\$ 8,953,401	\$ 9,102,457

(*) Conversión a dólares estadounidenses (US\$) – Ver Nota 2.6.
Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.


ING. RENÉ MARTÍNEZ MARTÍNEZ
Director General


C.P. FELIPE LOERA REYNA
Director de Administración y Finanzas

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021
(En miles de pesos, excepto utilidad por acción)

	Nota	Miles de dólares, excepto utilidad por acción (*) 2023			
		2023	2022	2021	
Ingresos	19	\$ 502,117	\$ 8,904,241	\$ 8,140,168	\$ 7,509,523
Costo de ventas	9	348,585	6,181,601	5,818,745	5,406,497
Utilidad bruta		153,532	2,722,640	2,321,423	2,103,026
Gastos de venta, generales y de administración	20	(80,065)	(1,419,825)	(1,258,567)	(1,134,376)
Otros ingresos, neto		616	10,914	18,182	10,548
Gasto por intereses, neto		(23,923)	(424,230)	(638,528)	(447,805)
(Pérdida) ganancia cambiaria, neta		(171)	(3,028)	15,805	(11,176)
Ganancia (pérdida) en valuación y liquidación de instrumentos financieros derivados	11	4,428	78,524	55,573	(86,036)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		54,417	964,995	513,888	434,181
Impuestos a la utilidad	16	(22,582)	(400,448)	(251,844)	(288,292)
Utilidad neta del año		31,835	564,547	262,044	145,889
Otras partidas de la utilidad integral del año:					
Partida que se reclasificará en el futuro a resultados – (Pérdida) ganancia neta en coberturas de flujo de efectivo, neto de impuestos	11	(3,875)	(68,709)	17,258	145,776
Partida que no se reclasificará en el futuro a resultados – Pérdida en remediciones actuariales, neto de impuestos	15	(307)	(5,448)	(402)	(5,742)
Total de la utilidad integral del año		\$ 27,653	\$ 490,390	\$ 278,900	\$ 285,923
Utilidad básica y diluida por acción		\$ 0.11	\$ 2.00	\$ 0.94	\$ 0.52

El número promedio ponderado de acciones para determinar la utilidad básica por acción por los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 fue de 281,936,081, 279,443,162 y 278,725, 927, respectivamente; para la determinación de la utilidad por acción diluida, por los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 el número promedio ponderado de acciones fue de 282,939,106, 283,765,671 y 282,936,373, respectivamente. – Ver Nota 17.

(*) Conversión a dólares estadounidenses (US\$) – Ver Nota 2.6.

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.


ING. RENÉ MARTÍNEZ MARTÍNEZ
Director General


C.P. FELIPE LOERA REYNA
Director de Administración y Finanzas

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021
(En miles de pesos)

	Capital social	Prima en emisión de acciones	Utilidades acumuladas	Otras partidas de la utilidad (pérdida) integral	Total de capital contable
Saldos al 1 de enero de 2021	\$ 1,170,131	\$ 20,535	\$ 1,026,389	\$ (134,724)	\$ 2,082,331
Recompra de acciones	(1,381)	-	-	-	(1,381)
Emisión de acciones asociadas con el plan de pago basado en acciones	(3,049)	5,596	-	-	2,547
Utilidad integral	-	-	145,889	140,034	285,923
Saldos al 31 de diciembre de 2021	1,165,701	26,131	1,172,278	5,310	2,369,420
Emisión de acciones asociadas con el plan de pago basado en acciones	(6,431)	9,428	-	-	2,997
Utilidad integral	-	-	262,044	16,856	278,900
Saldos al 31 de diciembre de 2022	1,159,270	35,559	1,434,322	22,166	2,651,317
Emisión de acciones asociadas con el plan de pago basado en acciones	(6,200)	35,916	-	-	29,716
Dividendos pagados (Nota 17)	-	-	(430,000)	-	(430,000)
Utilidad integral	-	-	564,547	(74,157)	490,390
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$ 1,153,070	\$ 71,475	\$ 1,568,869	\$ (51,991)	\$ 2,741,423

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021
(En miles de pesos)

	2023	2022	2021		2023	2022	2021
Flujos de efectivo por actividades de operación:				Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 964,995	\$ 513,888	\$ 434,181	Obtención de préstamos a largo plazo	-	2,374,704	-
Más (menos):				Pago de préstamos de instituciones financieras	-	(334)	(10,465)
Gasto por intereses, neto	424,230	638,528	447,805	Pago de préstamos a largo plazo	(164,574)	(3,131,827)	(149,282)
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(78,524)	(55,573)	86,036	Intereses pagados y liquidación de instrumentos financieros derivados relacionados	(298,793)	(487,665)	(503,355)
Depreciación y amortización	99,957	95,416	89,807	Emisión de acciones	50,637	12,656	7,416
Pérdida (ganancia) cambiaria no realizada	2,633	(14,674)	11,651	Recompra de acciones	-	-	(1,381)
Pagos basados en acciones	29,716	2,997	2,547	Venta de acciones	-	-	3,689
Cambios en capital de trabajo:				Cobro de instrumentos financieros derivados	4,715	83,621	-
(Aumento) / disminución en:				Aportaciones iniciales en la contratación de instrumentos financieros derivados	-	(125,000)	-
Cuentas por cobrar	(176,650)	(4,989)	313,677	Dividendos pagados	(429,959)	-	-
Inventarios inmobiliarios y reservas territoriales	(809,028)	107,275	(241,985)	Pago de comisiones y prima por obtención de préstamos a largo plazo	(2,189)	(18,185)	(96,566)
Otros activos circulantes	6,785	21,915	(28,702)	Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(840,163)	(1,292,030)	(749,944)
Pagos anticipados	498	(79,490)	51,071	Efecto de las variaciones del tipo de cambio en el efectivo en moneda extranjera	(2,633)	(1,121)	(11)
Aumento / (disminución) en:				(Disminución) aumento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(226,221)	(23,372)	621,102
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	466,951	190,136	386,202	Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del año	1,403,605	1,426,977	805,875
Anticipos de clientes	10,244	1,344	(31,565)	Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido (Nota 6)	\$ 1,177,384	\$ 1,403,605	\$ 1,426,977
Flujos procedentes de actividades de operación	941,807	1,416,773	1,520,725	Datos complementarios de actividades de inversión sin flujos de efectivo:			
Impuestos a la utilidad pagados	(319,569)	(149,498)	(141,167)	Cuentas por pagar por la adquisición de activos fijos bajo arrendamiento financiero	\$ 68,034	\$ 105,510	\$ 32,801
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación	622,238	1,267,275	1,379,558				
Flujos de efectivo por actividades de inversión:							
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de inversión - Derechos de uso, moldes, maquinaria y equipo	(5,663)	2,504	(8,501)				

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021
(En miles de pesos, excepto que se indique otra denominación)

1. ENTIDAD QUE INFORMA

Servicios Corporativos Javer, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la Compañía, Grupo o JAVER), es una compañía tenedora que, junto con sus subsidiarias, se dedica a la construcción y comercialización en México de vivienda de interés social, media y residencial. Su oficina matriz se localiza en Av. Juárez 1102, Piso34, Colonia Centro, Monterrey, Nuevo León, México, C.P. 64000. La Compañía inició operaciones en 1973 y en la actualidad es uno de los desarrolladores de viviendas líderes con base en el número de unidades vendidas a través del Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT).

1.1 Subsidiarias de JAVER

Las subsidiarias de JAVER y sus principales actividades, de las cuales se tiene posesión al 100% son:

Comercialización de bienes inmuebles:

Casas Javer, S. A. de C. V.
Casas Javer de México, S. A. de C. V.
Casas Javer de Querétaro, S. A. de C. V.
Inmuebles para Ti, S. A. de C. V.

Servicios de urbanización y construcción:

Urbanizaciones Javer del Noreste, S. A. de C. V. ⁽¹⁾

Servicios de construcción:

Construcción de Viviendas Javer, S. A. de C. V. ⁽¹⁾

Servicios de administración:

Servicios Administrativos Javer, S. A. de C. V. ⁽¹⁾

Servicios financieros:

Casas Consentidas Javer, S. A. de C. V., S. O. F. O. M., E. N. R.

⁽¹⁾ Subsidiarias fusionadas con Casas Javer, S. A. de C.V. a partir del 1 de enero de 2022

2. BASES DE PREPARACIÓN

2.1 Cumplimiento con la normatividad contable

Los estados financieros consolidados ("los estados financieros") han sido preparados de conformidad con las normas interna-

cionales de información financiera (NIIF o IFRS, por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad Financiera (IASB, por sus siglas en inglés), adoptadas por las entidades públicas en México de conformidad con las modificaciones a las Reglas para Compañías Públicas y otros Participantes del Mercado de Valores en México, establecidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

2.2 Bases de medición

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por la revaluación de ciertos instrumentos financieros, que se miden a valor razonable, como se explica más adelante. El costo histórico se basa generalmente en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de la venta de un activo o la transferencia de un pasivo. El valor razonable se define como el precio que podría recibirse por vender un activo o pagar o transferir un pasivo en una transacción efectuada entre participantes del mercado en la fecha de la operación.

La partida del estado consolidado de situación financiera que fue medida a valor razonable fueron los instrumentos financieros derivados.

2.3 Presentación de estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

La Compañía presenta sus costos y gastos en los estados de resultados y otros resultados integrales atendiendo a su función, como es la práctica en la industria.

La Compañía optó por presentar el resultado integral en un solo estado que presenta en un único documento todos los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta, así como los Otros Resultados Integrales (ORI) y se denomina "Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales".

2.4 Presentación de estados consolidados de flujo de efectivo

Se presentan utilizando el método indirecto, a elección de la Compañía.

2.5 Moneda funcional y de informe

Los estados financieros consolidados de la Compañía se presentan en pesos mexicanos, la cual representa su moneda funcional y moneda de registro. Toda la información es presentada en miles de pesos, excepto cuando se indique de otra manera.

Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros consolidados, cuando se hace referencia a pesos o "\$", se trata de pesos mexicanos, y cuando se hace referencia a "US", se trata de dólares de los Estados Unidos de América.

2.6 Conversión a dólares estadounidenses (US\$)

Los estados financieros consolidados están expresados en miles de pesos. Sin embargo, solamente para beneficio del lector, el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 fue convertido a dólares estadounidenses al tipo de cambio de cierre de \$16.8998 y el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales por el año que terminó en esa fecha fue convertido a dólares estadounidenses al tipo de cambio promedio de \$17.7334, tipos de cambios usados por el Banco de la Reserva Federal de Nueva York. Esta conversión aritmética no debe interpretarse como que los importes expresados en pesos mexicanos pueden ser convertidos a dólares estadounidenses a dicho tipo de cambio o a cualquier otro tipo de cambio.

2.7 Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere que la Administración efectúe estimaciones y suposiciones que afectan los importes registrados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones y suposiciones. Los juicios y estimaciones son revisados de manera regular. Los cambios en juicios y estimaciones son reconocidos prospectivamente.

Los rubros importantes sujetos a estas estimaciones y suposiciones incluyen las vidas útiles de edificios, moldes, maquinaria y equipo, mejoras a propiedades arrendadas, deterioro de activos de larga duración; las estimaciones de valuación de cuentas por cobrar, inventarios inmobiliarios, activos por impuestos a la utilidad diferidos, la valuación de instrumentos financieros, obligaciones laborales por beneficios definidos y contingencias. Los resultados reales pudieran diferir.

2.8 Determinación de valor razonable

La Compañía ha establecido un marco de control respecto de la determinación de valores justos, lo cual incluye que quien está encargado de determinar dicho valor razonable los reporte al Director de Administración y Finanzas.

El responsable de la determinación del valor razonable revisa regularmente, información observable y no observable de un mercado, así como información de terceras partes, información de intermediarios financieros y cotización de servicios, para soportar las valuaciones de acuerdo con los requerimientos establecidos en NIIF, incluyendo el nivel jerárquico de acuerdo en el cual debe de ser clasificado.

Cuando se determina un valor justo de un activo o un pasivo, la Compañía usa en la medida de lo posible información observable en un mercado. El valor razonable es categorizado de acuerdo con la siguiente jerarquía, de acuerdo con la información y a la técnica de valuación usada, como sigue:

Nivel 1: Precios de mercado (sin ajustarse) en mercados activos por activos y pasivos similares;

Nivel 2: Otra información diferente a precios de mercado detalladas en el nivel 1, que son observables para un activo o pasivo, directa (precios) o indirectamente (derivados de precios);

Nivel 3: Información que no está basada en precios de mercado observables.

Si la información para determinar el valor razonable de un activo o pasivo usa información que cae en diferentes niveles, la determinación es medida de acuerdo con la jerarquización de los valores justos dentro de la categoría de menor nivel.

El uso de valores justos se ha incluido en los instrumentos financieros derivados (Nota 11).

3. CAMBIOS SIGNIFICATIVOS EN POLÍTICAS CONTABLES

En el año actual, la Compañía ha aplicado nuevas modificaciones a las NIIF emitidos por el IASB, las cuales son obligatorias para los periodos contables a partir del 1 de enero de 2023, su adopción no ha tenido ningún impacto material en los estados financieros.

Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción (Modificaciones a la IAS 12)

Las modificaciones reducen el alcance de la exención de reconocimiento inicial para excluir transacciones que dan lugar a diferencias temporales iguales y compensatorias, por ejemplo, arrendamientos y pasivos por desmantelamiento. Para los arrendamientos y pasivos por desmantelamiento, los activos y pasivos por impuestos diferidos asociados deberán reconocerse desde el comienzo del primer período comparativo presentado, con cualquier efecto acumulativo reconocido como un ajuste a las utilidades acumuladas u otros resultados integrales a esa fecha. Para todas las demás transacciones, las modificaciones se aplican a las transacciones que ocurren después del comienzo del primer período presentado.

La Compañía no cuenta con arrendamientos en los cuales exista un pasivo por desmantelamiento, por lo tanto, no se tuvo efectos en los estados financieros.

Otras modificaciones a las normas

- Contratos de seguros (modificaciones a la IFRS 17)
- Revelaciones de las políticas contables (Modificaciones a la IAS 1 y a la Declaración Práctica de la IFRS 2)
- Definición de las estimaciones contables (Modificaciones a la IAS 8)

4. POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES

Las políticas contables que se muestran a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros que se presentan, y han sido aplicadas consistentemente por la Compañía, excepto por lo que se indica en la Nota 3 que incluye los cambios significativos en políticas contables:

4.1 Bases de consolidación

Los estados financieros incluyen los estados financieros de JAVER y sus Subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando JAVER: a) tiene poder sobre una entidad, b) está expuesto, o tiene los derechos, a los retornos variables derivados de su participación en dicha entidad y, c) tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la compañía en que invierte.

Los resultados de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en el estado de resultados y otros resultados integrales, desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de venta, según sea el caso. La utilidad integral total de las subsidiarias se atribuye a los dueños de la Compañía y a intereses no controladores (en la medida que sea posible identificarla), aun cuando esto resulte en que los intereses no controladores tengan un saldo deficitario.

Todas las transacciones y saldos entre las compañías son eliminados en la consolidación de los estados financieros.

La Nota 1.1 a los estados financieros muestra las subsidiarias en las que JAVER posee una participación controladora.

4.1.1 *Intereses en operaciones conjuntas (fideicomisos de terrenos para el desarrollo de fraccionamientos)*

Una operación conjunta es un acuerdo mediante el cual las partes tienen control conjunto del acuerdo por lo que tienen el derecho a los activos y obligaciones por los pasivos, relacionados con el acuerdo. El control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control de un negocio, el cual únicamente existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren la aprobación unánime de las partes que comparten el control.

Cuando una entidad de la Compañía lleva a cabo sus actividades en un marco de operaciones conjuntas, la Compañía como operador conjunto reconoce en relación con su participación en una operación conjunta:

- Sus activos, incluyendo su participación de los activos mantenidos en forma conjunta.
- Sus pasivos, incluyendo su parte de los pasivos incurridos conjuntamente.
- Sus ingresos por la venta de las casas derivada de la operación conjunta.
- Sus gastos, incluyendo su parte de los gastos incurridos en común.

La Compañía contabiliza los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados con su participación en una operación conjunta de conformidad con las IFRS, solo en la medida de su participación.

4.2 *Activos financieros*

Las políticas contables bajo la IFRS 9 se describen a continuación:

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados. La Compañía clasifica y mide subsecuentemente sus activos financieros en función del modelo de negocio de la Compañía para administrar sus activos financieros, así como de las características de los flujos de efectivo contractuales de dichos activos. Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Grupo cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento de su reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de manera normal se reconocen y se dan de baja con base

en la fecha de la negociación, y requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por los reglamentos o acuerdos del mercado.

Clases de activos financieros bajo IFRS 9

4.2.1 *Activos financieros a costo amortizado*

Los activos financieros a costo amortizado son aquellos que i) se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener dichos activos para obtener los flujos de efectivo contractuales y ii) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Para determinar la clasificación, la Compañía evalúa los objetivos de la administración para la gestión de activos financieros y revisa las cláusulas contractuales de los activos financieros, analizando los riesgos que afectan el modelo de negocio, cómo es que la administración del negocio compensa los flujos de efectivo contractuales, así como la frecuencia, el volumen y los periodos de las ventas de los activos financieros en ejercicios anteriores.

4.2.2 *Activos financieros a su valor razonable a través de resultados*

Los activos financieros a su valor razonable a través de resultados son activos financieros mantenidos para negociación. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si es adquirido principalmente con el propósito de ser vendido en el corto plazo. Los derivados también se clasifican como mantenidos para negociación a menos que sean designados como coberturas.

Los activos financieros registrados a valor razonable a través de resultados se reconocen inicialmente a su valor razonable y los costos por transacción se registran como gasto en el estado consolidado de resultados. Las ganancias o pérdidas por cambios en el valor razonable de estos activos se presentan en los resultados del periodo en que se incurren.

4.2.3 *Activos financieros a su valor razonable a través de otros resultados integrales*

Los activos financieros a su valor razonable a través de otros resultados integrales son aquellos cuyo modelo de negocio se basa en obtener flujos de efectivo contractuales y vender activos financieros, además de que sus condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía no mantiene activos financieros para ser medidos a su valor razonable a través de otros resultados integrales.

4.2.4 *Deterioro de activos financieros*

La IFRS 9 requiere la aplicación del modelo de pérdida crediticia esperada para la evaluación y registro de deterioro de activos financieros no derivados. Esto requiere que se aplique juicio considerable con respecto a la manera en la que los cambios en los factores económicos afectan la pérdida de crédito esperada (PCE).

La estimación del deterioro de las cuentas por cobrar se calcula bajo un modelo de pérdida esperada que contempla el reconocimiento de las pérdidas por deterioro a lo largo de toda la vida del activo para lo anterior, la Compañía utiliza el concepto de la probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida para la determinación del factor del deterioro para aplicar a cada portafolio con los que cuenta.

Debido a que las cuentas por cobrar no tienen un componente significativo de financiamiento ya que su plazo por lo general es menor a un año, se estableció un modelo de estimación de deterioro bajo un enfoque simplificado de pérdida esperada.

La Compañía seleccionó un modelo colectivo para calcular la pérdida esperada de sus cuentas por cobrar. En la estimación del deterioro bajo el modelo colectivo se definió una probabilidad de incumplimiento ponderada para calcular la pérdida esperada con base en información histórica de la cobranza de sus clientes. Adicionalmente, la Compañía considera información razonable y sustentable que sea relevante y que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado; esto incluye información tanto cualitativa como cuantitativa y análisis cualitativo basado en la experiencia histórica de la Compañía y en su juicio del riesgo crediticio para incorporar el ajuste de la expectativa en el modelo.

La Compañía evalúa en cada fecha de reporte la razonabilidad para determinar si hubo evidencia objetiva de deterioro, así como variables macroeconómicas que pudieran afectar la cobranza de los saldos pendientes por parte de sus clientes. Algunas evidencias objetivas de que los activos financieros estaban deteriorados incluyen, la falta de pago o morosidad de un deudor; reestructuración de los términos contractuales de un deudor bajo condiciones que la Compañía no consideraría bajo otras circunstancias; indicaciones de que un deudor o cliente entrará en quiebra; cambios adversos en el estatus de pagos de deudores o clientes; o información evidente que indique que hubo una disminución medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

La Compañía reconoce en el resultado del período, la disminución o el incremento en la estimación por pérdidas crediticias esperadas al final del periodo, como una ganancia o pérdida por deterioro de valor.

La Compañía evalúa el modelo de deterioro y los insumos utilizados en el mismo por lo menos una vez cada tres meses, con el fin de asegurar que permanezcan vigentes en base a la situación actual del portafolio.

4.3 Inventarios inmobiliarios y reservas territoriales

Los inventarios inmobiliarios se valúan al menor de su costo de adquisición (en el caso de los terrenos en desarrollo, incluye además de los terrenos, los costos incurridos para el desarrollo del proyecto más costos por incurrir) o valor neto de realización. El valor neto de realización representa el precio estimado de venta de los inventarios menos los gastos directos para su venta.

La Compañía clasifica sus reservas territoriales como un activo a largo plazo y las transfiere a un activo circulante como terreno en proceso de desarrollo dentro del rubro de inventarios, cuando la administración comienza el desarrollo y que con base en sus planes operativos la venta de casas por construirse se espera que se realice en un período de un año.

En adición, cuando la Compañía realiza anticipos para la compra de reservas territoriales, y a fideicomisos para el desarrollo de terrenos, los pagos efectuados por este concepto se registran dentro del rubro pagos anticipados, atendiendo a la fecha en la que espera entre en fase de terrenos en desarrollo, los mismos se clasifican a corto o a largo plazo.

4.4 Edificios, moldes y maquinaria y equipo

Los edificios, moldes, maquinaria y equipo se registran al costo de adquisición y/o con el modelo de valuación de acuerdo con el IFRS 16 en el caso de arrendamientos. La depreciación de edificios, maquinaria y equipo se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil de los activos, en caso de los derechos de uso y adaptaciones en locales arrendados se deprecia al menor de su vida útil o la vigencia del contrato, como sigue:

	Años
Edificios	5-10
Adaptaciones en locales arrendados	10
Maquinaria y equipo	10
Mobiliario y equipo de oficina	10
Equipo de cómputo	3
Camiones y equipo de transporte	4

La depreciación se reconoce en resultados para registrar el uso y desgaste de los activos menos sus valores residuales durante sus vidas útiles. Las vidas útiles estimadas, los valores residuales y método de depreciación se revisan al final de cada período, dando efecto a cualquier cambio en la estimación sobre una base prospectiva.

La depreciación de los moldes para construcción de casas (unidades) se calcula de acuerdo con las unidades producidas en el ejercicio en relación con la producción total estimada de los moldes, durante su vida de servicio. La depreciación de 2023, 2022 y 2021 representó una tasa promedio de depreciación del 5.4%, 6.8% y 5.3%, respectivamente, del valor total de dichos moldes.

La ganancia o pérdida que surge de la disposición o retiro de una partida de edificios, moldes y maquinaria y equipo se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por su venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados del ejercicio.

4.5 Deterioro de activos de larga duración

Al final de cada período, la Compañía revisa los valores en libros de los activos de larga duración a fin de determinar si existe un indicio de que éstos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo en forma individual, se estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se pueda identificar una base razonable y consistente de asignación del valor de recuperación, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan al grupo más pequeño de unidad generadora de efectivo, para los que se identifica una base de distribución razonable y consistente.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de su venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos,

que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para los cuales no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados. Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 no se identificó deterioro alguno.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se aumenta al valor estimado revisado a su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no exceda el valor en libros que se habría determinado si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.

4.6 Instrumentos financieros derivados

La Compañía contrata una variedad de instrumentos financieros para administrar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés y tipos de cambio, incluyendo contratos forward de moneda extranjera, y swaps de tasa de interés y divisas (cross currency swaps y full cross currency swaps). En la Nota 11 se detallan los instrumentos financieros derivados usados por la Compañía.

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable con base en métodos de valuación ampliamente aceptados en el ámbito financiero. La Compañía contrata forwards de moneda extranjera y swaps de tasas de interés y divisas. El valor razonable de estos instrumentos se determina con base al valor presente de los flujos de efectivo. Este método consiste en estimar los flujos de efectivo futuros de los derivados de acuerdo con los tipos de cambio y/o tasas de referencia de la operación y descontar esos flujos con la curva de mercado apropiada para estimar el valor presente. Adicionalmente, la Compañía utiliza fuentes de información reconocidas para obtener los factores de riesgo. Todos los derivados de la Compañía se clasifican en el Nivel 2 de la jerarquía del valor razonable establecido por la norma internacional de información financiera 13, "Instrumentos Financieros: Información a Revelar". Las mediciones de valor razonable de Nivel 2, son aquellas derivadas de información diferente a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1 (derivadas de precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos) que se pueden observar para el activo o pasivo, ya sea de manera directa (p. ej., como precios) o indirecta (p. ej., derivado de precios).

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

Los derivados implícitos, que no se encuentran alojados en un activo financiero, se separan del contrato principal y se contabilizan por separado si las características económicas y riesgos del contrato principal y el derivado implícito no están estrechamente relacionados. Un instrumento separado con los mismos términos que el derivado implícito satisface la definición de un derivado, y el instrumento combinado no se valúa a su valor razonable a través de resultados. Cuando se trata de derivados implícitos alojados

en activos financieros, el instrumento financiero en su totalidad sigue la contabilidad de acuerdo con la clasificación y medición establecida en la IFRS 9 para activos financieros.

4.6.1 Contabilidad de coberturas

La Compañía designa ciertos instrumentos financieros, que incluyen derivados y no derivados con respecto al riesgo de moneda extranjera, ya sea como coberturas de valor razonable o como coberturas de flujos de efectivo. Las coberturas de riesgo cambiario sobre compromisos firmes se contabilizan como coberturas de flujos de efectivo.

Al inicio de la relación de cobertura, la Compañía documenta formalmente la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de administración de riesgo y su estrategia para realizar operaciones de cobertura. Además, al inicio de la cobertura y de manera continua, la Compañía realiza pruebas para determinar si el instrumento de cobertura es altamente efectivo al compensar cambios en los valores razonables o flujos de efectivo del derivado y la partida cubierta.

Para la evaluación de las coberturas, la Compañía sigue los lineamientos establecidos en la IFRS 9, el cual requiere un análisis más robusto y de forma cualitativa y requiere alinear todas las relaciones de cobertura con la estrategia de administración de riesgos. La Compañía contrata y designa sus instrumentos financieros derivados como coberturas, de acuerdo con lo establecido en su política de riesgos.

La Compañía documenta formalmente la relación entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, incluyendo los objetivos y estrategia de administración de riesgos para llevar a cabo la transacción de cobertura, así como los métodos que se emplearán para evaluar la efectividad de la operación de cobertura y las posibles fuentes de ineffectividad, siendo la posible fuente la siguiente: cambio en las condiciones del préstamo originalmente cubierto. En caso de una ineffectividad usualmente la administración de la Compañía toma estrategias para balancear nuevamente la efectividad de los instrumentos adecuando las condiciones de los instrumentos financieros derivados de acuerdo con las condiciones de la deuda actual.

4.6.2 Coberturas de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que son designados y califican como coberturas de flujo de efectivo, se reconoce en el capital contable en el rubro de "Otras partidas de la utilidad integral del año" y se acumula en la partida de valuación de instrumentos financieros derivados. La ganancia o pérdida relacionada con la porción no efectiva se reconoce inmediatamente en los resultados del año y se incluye en la ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados dentro de los estados de resultados y otros resultados integrales.

Los montos previamente reconocidos en "Otras partidas de la utilidad integral del año" y acumulados en el capital contable se reclasifican a la ganancia o pérdida en los períodos en que la partida cubierta se reconoce en resultados, en el mismo rubro del estado de resultados y otros resultados integrales, que la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando el pronóstico de cobertura resulta en el reconocimiento de un activo o un pasivo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente reconocidas en "Otras partidas de la utilidad integral del año" y acumuladas en capital contable se traspasan del capital contable y se incluyen en la medición inicial del costo del activo o pasivo no financiero.

La contabilidad de coberturas se suspende cuando la Compañía cancela la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura expira o se vende, termina o se ha ejercido, o cuando ya no califica para la contabilidad de coberturas. Cualquier ganancia o pérdida reconocida en “Otras partidas de la utilidad integral del año” y acumulada en capital contable, permanece en el capital contable y se reconoce cuando la transacción se ha efectuado y es reconocida en resultados. Cuando ya no se espera que ocurra un pronóstico de cobertura, la ganancia o pérdida acumulada en el capital contable se reconoce inmediatamente en resultados.

4.6.3 Coberturas de valor razonable

Los cambios en el valor razonable de derivados que son designados y califican como coberturas de valor razonable se reconocen en los resultados inmediatamente, junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o pasivo cubierto que sea atribuible al riesgo cubierto. El cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura y el cambio en la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto son reconocidos en el rubro del estado de resultados y otros resultados integrales relacionado con la partida cubierta.

La contabilidad de coberturas se suspende cuando la Compañía cancela la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura expira o se vende, termina o se ha ejercido, o cuando ya no califica para la contabilidad de coberturas. El ajuste del valor razonable al valor contable de la partida cubierta que surge del riesgo cubierto se amortiza en resultados a partir de esa fecha.

4.7 Costos atribuibles a préstamos

La Compañía construye la mayoría de las casas de manera similar con base en un diseño estándar. La Compañía estima que el periodo transcurrido desde el inicio de un proyecto en desarrollo hasta el comienzo de la comercialización de las viviendas es menor a un año, en adición a que dichos proyectos se realizan en cantidades importantes y sobre una base repetitiva, razón por la cual no está sujeta a capitalización de intereses por préstamos.

4.8 Cuentas por pagar por compra de terrenos

La Compañía ha celebrado contratos para adquirir terrenos, pagaderos principalmente en pesos mexicanos que no generan intereses, con varios vencimientos hasta el 2025. La porción circulante de estas cuentas por pagar se presenta bajo el rubro “Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar” en los estados de posición financiera, y las cuentas por pagar a largo plazo se presentan, valuadas a su valor presente, como un rubro separado en dichos estados.

4.9 Beneficios a los empleados

Conforme a la Ley Federal del Trabajo, la Compañía otorga beneficios de primas de antigüedad a sus empleados bajo ciertas circunstancias. Estos beneficios, a los cuales los empleados no contribuyen, consisten en un pago único de 12 días de salario por cada año de servicio prestado (utilizando el salario más reciente del empleado, sin exceder dos veces el salario mínimo oficial), pagadero a todos los empleados con 15 o más años de servicio, así como a ciertos empleados que fueron despedidos contra su voluntad antes de que se les haya adjudicado el beneficio de primas de antigüedad. Adicionalmente, durante 2012 se estableció un plan de beneficios acumulados al retiro definido para ciertos empleados que califiquen para tal fin, cuando los empleados alcancen la fecha de retiro a los 65 años de edad. Los costos asociados con estos beneficios se determinan con base en cálculos actuariales utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Estos planes de beneficios definidos se calculan por separado para cada plan, estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los períodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones de la Compañía. La Compañía reconoce las ganancias y pérdidas actuariales derivadas de los planes de beneficios definidos en la cuenta de utilidad integral dentro del capital contable en el período en que ocurren y nunca se reciclan a resultados.

Los beneficios al término de la relación laboral no asociados a un evento de restructura como son las indemnizaciones legales se reconocen dentro de los resultados de operación del periodo en que se incurrir. Se reconoce un pasivo por beneficios de terminación y un costo o gasto cuando la Compañía no tiene una alternativa realista diferente a afrontar los pagos y cuando cumple con las condiciones para reconocer los costos de una restructuración lo que ocurra primero.

4.10 Plan de bono pagado en acciones

El valor razonable a la fecha de concesión de los acuerdos de pago basado en acciones otorgado en instrumentos de patrimonio por lo general se reconoce como gasto, con el correspondiente aumento en el patrimonio, durante el período de consolidación o irrevocabilidad de los incentivos. El importe reconocido como gasto es ajustado para reflejar la cantidad de incentivos para las que se espera se cumplan las condiciones de servicio, de manera que el importe reconocido en último término se base en el número de incentivos que cumplen las condiciones de servicio a la fecha de consolidación.

4.11 Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad comprenden el impuesto causado por pagar del año y el impuesto diferido relativo.

4.11.1 Impuesto causado

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

4.11.2 Impuesto a la utilidad diferido

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

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

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del período sobre el que se informa. El reconocimiento de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que la Compañía espera, al final del período, para recuperar o liquidar el valor contable de sus activos y pasivos.

4.11.3 *Impuestos causados y diferidos del período*

Los impuestos causados y diferidos se reconocen en los resultados, excepto cuando se refieren a partidas que son reconocidas en el rubro de "Otras partidas de la utilidad integral del año" o directamente en capital contable, en cuyo caso el impuesto causado y diferido también se reconoce en "Otras partidas de la utilidad integral del año" o directamente en capital contable, respectivamente.

4.12 *Pasivos financieros*

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros reconocidos a su costo amortizado o a valor razonable con cambios reconocidos en los resultados.

4.12.1 *Pasivos financieros reconocidos a su costo amortizado*

Los pasivos financieros reconocidos a su costo amortizado, incluyendo los préstamos, se valúan inicialmente a valor razonable, neto de los costos de la transacción.

Otros pasivos financieros son valuados posteriormente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, y se reconocen los gastos por interés sobre una base de rendimiento efectivo.

4.12.2 *Pasivos financieros a valor razonable con cambios reconocidos en los resultados*

Es un pasivo que se clasifica como mantenido con fines de negociación o se designa como a valor razonable con cambios reconocidos en los resultados.

Estos pasivos se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de la remediación en el estado de resultados. La ganancia o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del pasivo financiero.

4.12.3 *Baja de pasivos financieros*

La Compañía da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Compañía se cumplen, cancelan o expiran.

4.13 *Arrendamientos*

Se reconoce un activo por derecho de uso en los casos en los que la Compañía arrienda diferentes clases de activos como oficinas administrativas, bodegas, equipo de cómputo, mobiliario y equipo y otra maquinaria. La Compañía mide el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos mínimos futuros utilizando una tasa de descuento implícita en el arrendamiento o en su caso la tasa incremental por préstamos del arrendamiento, en caso de pagos fijos o incentivos, precio de ejercicio de una opción de compra, entre otros, estos son tomados en cuenta como parte de los pagos al momento de determinar los pagos mínimos futuros. Los pagos mínimos futuros toman en consideración además del tiempo original establecido en el contrato de arrendamiento, las posibles renegociaciones que razonablemente la Compañía espera ejercer.

El costo del activo por derecho de uso se compone por la medición inicial del pasivo por arrendamiento descrita en el párrafo anterior, más los costos directos iniciales incurridos, los costos a incurrir por obligaciones de retiro de activos o restauración de sitios, menos incentivos recibidos en el arrendamiento.

La Compañía evaluó las exenciones que permiten no reconocer un activo y un pasivo como se describió previamente, definiendo que en dichas excepciones incluirá aquellos contratos de arrendamiento con un plazo menor a 12 meses (siempre que no contengan opciones de compra ni de renovación de plazo) y aquellos contratos en los que la adquisición de un activo individual del contrato es de bajo valor.

4.14 *Provisiones*

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

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación para liquidar la obligación presente al final del período, teniendo en cuenta los riesgos e incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se evalúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor contable representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del tiempo del dinero es significativo).

Cuando se espera que se recupere alguno o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo, si existe certeza que se recibirá el desembolso y si el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuada confiablemente.

4.15 Reconocimiento de ingresos

La Compañía sigue los lineamientos incorporados en la norma bajo el enfoque de los 5 pasos para el reconocimiento de ingresos:

- Paso 1: identificación del contrato con un cliente
- Paso 2: Identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato
- Paso 3: Determinación del precio de la transacción
- Paso 4: Asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño en el contrato
- Paso 5: Reconocimiento de los ingresos cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño

Según la NIIF 15, una entidad reconoce los ingresos cuando (o a medida que) se cumple una obligación de desempeño, es decir, cuando el “control” de los bienes o servicios subyacentes a la obligación de desempeño particular se transfiere al cliente.

La Compañía reconoce los ingresos provenientes principalmente de venta de casas habitación y otros menores (lotes comerciales).

Ambos tipos de ingresos se reconocen en un solo momento en el tiempo, usualmente cuando el cliente acepta tomar el control de la propiedad, lo cual ocurre cuando se firma la escritura pública de la propiedad.

Los incentivos y otras promociones comerciales relacionados con las ventas de casas habitación y lotes comerciales son reconocidas dentro del precio final de venta al momento que el control de la propiedad es transferido.

4.16 Beneficios directos a los empleados

Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales y se reconoce el pasivo conforme se devenga. Estos beneficios incluyen principalmente la participación de los trabajadores en las utilidades por pagar, ausencias compensadas, como vacaciones y prima vacacional, e incentivos.

4.17 Utilidad por acción

La utilidad básica por acción ordinaria se calcula dividiendo la utilidad neta consolidada entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 la Compañía mantuvo acciones que potencialmente puedan ser diluidas, sin embargo, la diferencia de dichas acciones con las ordinarias no fueron materiales.

4.18 Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en los rubros de gastos de venta, generales y de administración en los estados de resultados y otros resultados integrales adjuntos.

4.19 Operaciones en moneda extranjera

Los estados financieros de la Compañía se presentan en la moneda del entorno económico principal en el que opera la Compañía (su moneda funcional). Para efectos de los estados financieros, los resultados y posición financiera de cada una de las subsidiarias de la Compañía se expresan en pesos mexicanos, que es la moneda funcional y de reporte para los estados financieros.

Las diferencias cambiarias se reconocen en los resultados del período en que se incurren, excepto por las diferencias cambiarias en operaciones realizadas para cubrir ciertos riesgos cambiarios. (Ver Nota 11 para las políticas contables de coberturas), que son clasificadas como coberturas de flujo.

5. ADMINISTRACIÓN DE CAPITAL

La Compañía gestiona su financiamiento principalmente para asegurar que se cubran los requerimientos financieros para continuar como negocio en marcha, así como para satisfacer los objetivos de su crecimiento con el fin de maximizar los beneficios de los accionistas y para mantener una estructura de capital óptima. La Compañía gestiona la estructura de capital y realiza ajustes considerando los cambios en las condiciones económicas, sus actividades comerciales, de inversión y planes de crecimiento y las características de riesgo de los activos subyacentes. No se realizaron cambios en la gestión de capital.

La Administración de la Compañía evalúa mensualmente la deuda financiera neta, los gastos por intereses y su relación con el UAFIDA ajustada (que representa la utilidad neta, excluyendo: (i) la depreciación y amortización; (ii) gasto por intereses, neto; (iii) la (pérdida) ganancia cambiaria, neta; (iv) la pérdida en valuación de instrumentos financieros derivados; (v) los impuestos a la utilidad; (vi) los otros ingresos, netos; (vii) el gasto por el plan de compensaciones a ejecutivos y (viii) la participación de los trabajadores en la utilidad). La Compañía administra su endeudamiento a través de mantener una razón neta de efectivo no mayor a 3.00 veces el UAFIDA, en caso de excederlo el Consejo de Administración debe autorizar cualquier solicitud de deuda adicional. Los índices al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, fueron 1.01, 1.07 y 1.64, respectivamente. La UAFIDA ajustada, no es una medición del desempeño definida en IFRS. La definición presentada por la Compañía pudiera no ser comparable con otras mediciones de desempeño similares en concepto y revelaciones usadas por otras compañías.

6. EFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFECTIVO Y EFECTIVO RESTRINGIDO

Para propósitos del estado consolidado de flujos de efectivo, el efectivo incluye efectivo disponible en bancos e inversiones temporales y el efectivo restringido. Las inversiones temporales de gran liquidez se mantienen en posiciones de efectivo de un día. El efectivo al final del período, como se muestra en los estados consolidados de flujos de efectivo, puede conciliarse con las partidas en los estados consolidados de posición financiera como sigue:

	2023	2022	2021
Efectivo y bancos	\$ 30,194	\$ 28,167	\$ 164,429
Inversiones temporales	946,753	1,229,778	1,082,554
Efectivo restringido a corto plazo ⁽¹⁾	98,315	51,686	87,126
Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido a corto plazo	1,075,262	1,309,631	1,334,109
Efectivo restringido a largo plazo ⁽¹⁾	102,122	93,974	92,868
Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido presentado en el estado de flujos de efectivo	\$ 1,177,384	\$ 1,403,605	\$ 1,426,977

⁽¹⁾ Corresponde al efectivo destinado para el pago de los intereses trimestrales y amortizaciones de capital del Crédito Sindicado (Nota 12). Dicho efectivo se compone principalmente de inversiones de alta liquidez y realizadas con instituciones de bajo riesgo crediticio.

7. CUENTAS POR COBRAR

	2023	2022	2021
INFONAVIT	\$ 543,179	\$ 355,303	\$ 331,654
Otros créditos	70,247	58,582	61,494
Lotes comerciales	111,910	121,657	62,310
Otros	36,823	36,615	57,583
	762,159	572,157	513,041
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(43,083)	(29,731)	(60,854)
	\$ 719,076	\$ 542,426	\$ 452,187

7.1 Derechos de cobro

Los derechos de cobro de las cuentas por cobrar a corto y largo plazo al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, fueron cedidos a un fideicomiso de garantía el cual fue creado de acuerdo con el contrato del crédito sindicado (Nota 12).

7.2 Cuentas por cobrar a clientes

El período de crédito promedio para la venta de casas es de aproximadamente 45 días.

Una parte importante del financiamiento para la vivienda en México ha sido otorgado por el INFONAVIT, los otros créditos se refieren a cuentas por cobrar por ventas de casas, a través de Instituciones Financieras y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOMES), que proveen financiamiento a individuos que requieren créditos para comprar una casa, y del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), entidad similar al INFONAVIT que atiende las necesidades de crédito del sector de los trabajadores del gobierno. La Compañía depende de la disponibilidad del financiamiento hipotecario que otorgan los proveedores de créditos hipotecarios para efectuar todas sus ventas. La exposición de la Compañía por crédito de sus contrapartes es continuamente monitoreada, para el caso de INFONAVIT, durante el ejercicio 2022 y 2021 dicha institución generó programas especiales y nuevos esquemas de financiamiento, lo que fue fundamental para que los préstamos para la adquisición de vivienda nueva se mantuvieran estables, lo que coadyuvo a que la operación de la Compañía no se viera afectada de una manera importante, con lo que dicha institución así como otros créditos con instituciones financieras, generaron la confianza de que aún y con la contingencia sanitaria no fueron afectados en lo que respecta a su calidad crediticia, por lo que basados en la historia de la Compañía y las operaciones que dichas instituciones mantuvieron durante el ejercicio 2022 y 2021, no se tiene una expectativa de pérdida esperada. Para los demás tipos de cartera, después del análisis de sus garantías la tasa de pérdida promedio ponderado fue 28%.

A continuación, se presenta un análisis de la antigüedad de saldos de cuentas por cobrar a clientes al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021:

	No vencido	A 30 días	31 a 60 días	Más de 60 días
2023	\$ 672,589	\$ 41,350	\$ 1,663	\$ 46,557
2022	443,526	55,117	26,623	46,891
2021	382,939	36,947	11,746	81,409

7.3 Movimiento de la estimación para cuentas de cobro dudoso

	2023	2022	2021
Saldo al inicio del año	\$ 29,731	\$ 60,854	\$ 39,054
Incremento del año	13,428	12,997	22,310
Aplicaciones	(76)	(44,120)	(510)
Saldo al final del año	\$ 43,083	\$ 29,731	\$ 60,854

7.4 Cuentas por cobrar a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2021, las cuentas por cobrar a largo plazo presentadas en el estado consolidado de posición financiera corresponden a la venta de Lotes Comerciales.

8. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Los detalles de las transacciones y saldos entre la Compañía y otras partes relacionadas se presentan a continuación:

8.1 Transacciones

	2023	2022	2021
Gasto por servicios de urbanización ⁽¹⁾	\$ (13,669)	\$ (3,727)	\$ (1,561)
Gastos por servicios administrativos ⁽²⁾	(25,254)	(24,412)	(22,703)
Gasto por interés ⁽²⁾	(5,221)	(6,345)	(7,322)

⁽¹⁾ Durante 2023, 2022 y 2021 la Compañía realizó las siguientes transacciones con una afiliada de Casas Javer, S. A. de C.V.

⁽²⁾ Los gastos por intereses, así como los servicios administrativos son derivados de los arrendamientos que se mantienen con las empresas mencionadas en el siguiente punto 8.2 a los estados financieros.

8.2 Saldos por pagar con parte relacionada al 31 de diciembre:

	2023	2022	2021
Desarrolladora y Urbanizadora Las Láminas, S. A. de C. V. ⁽¹⁾	\$ 165	\$ 165	\$ 165

(1) 99.9% propiedad de un accionista de JAVER y se dedica a la infraestructura para desarrollos habitacionales.

	2023	2022	2021
Inmobiliaria Torre M, S.A. de C.V. ⁽¹⁾	\$ 41,815	\$ 52,294	\$ 61,378
Administración de Proyectos y Servicios en Condominio, S.C. ⁽¹⁾	4,026	4,826	5,494
	\$ 45,841	\$ 57,120	\$ 66,872

(1) Estos saldos corresponden al pasivo por arrendamientos por la renta de las oficinas corporativas y se presentan en la deuda a largo plazo dentro de la sección contratos de arrendamiento (ver Nota 14) y su correspondiente porción circulante.

8.3 Compensación a personal administrativo clave

La remuneración a directores y miembros del consejo de administración durante el año fue como sigue:

	2023	2022	2021
Honorarios y sueldos	\$ 74,929	\$ 60,768	\$ 45,287
Plan de pagos basado en acciones	12,098	3,070	5,824
	\$ 87,027	\$ 63,838	\$ 51,111

9. INVENTARIOS INMOBILIARIOS Y RESERVAS TERRITORIALES

	Terreno en proceso de desarrollo	Casas en proceso de construcción	Urbanización y equipamiento	Total ⁽²⁾
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$ 737,372	\$ 1,148,936	\$ 1,936,513	\$ 3,822,821
Adiciones / compras	-	2,849,995	1,627,158	4,477,153
Transferencia de reservas territoriales	619,259	-	-	619,259
Ventas ⁽¹⁾	(559,785)	(2,875,517)	(1,606,587)	(5,041,889)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	796,846	1,123,414	1,957,084	3,877,344
Adiciones / compras	-	3,264,910	1,675,696	4,940,606
Transferencia de reservas territoriales	623,736	-	-	623,736
Ventas ⁽¹⁾	(607,744)	(3,202,929)	(1,678,652)	(5,489,325)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	812,838	1,185,395	1,954,128	3,952,361
Adiciones / compras	-	3,660,800	1,979,244	5,640,044
Transferencia de reservas territoriales	544,391	-	-	544,391
Ventas ⁽¹⁾	(607,867)	(3,359,961)	(1,856,213)	(5,824,041)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$ 749,362	\$ 1,486,234	\$ 2,077,159	\$ 4,312,755

(1) En adición al costo de ventas de terrenos, construcción y urbanización, el costo de ventas incluye, gastos por nómina en un 4% por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, respectivamente, así como otros costos en un 3% por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, respectivamente, del total del costo de ventas.

(2) Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, los inventarios inmobiliarios de la Compañía se encuentran garantizando el crédito sindicado mencionado en la Nota 12, y las líneas de crédito revolventes mencionadas en la Nota 13.

9.1 Reservas territoriales

Se refiere a las reservas de terrenos en breña que la Compañía pretende desarrollar en el futuro y se presentan como activos no circulantes.

La Compañía no identificó ningún deterioro relacionado con dichos activos al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, el monto de inventarios y reservas territoriales que garantizan las líneas de crédito revolventes menores a un año mencionadas en la Nota 13, asciende a \$379,249, \$524,325 y \$407,785, respectivamente. Por otra parte, al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 un importe de \$1,246,430, \$831,500 y \$1,153,879, respectivamente, del saldo de reservas territoriales se encuentra garantizando el crédito sindicado mencionado en la Nota 12.

El movimiento de las reservas territoriales es como sigue:

Saldo al 31 de diciembre de 2020	\$ 1,633,382
Adiciones / compras	814,461
Transferencia a terrenos en proceso de desarrollo	(619,259)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	1,828,584
Adiciones / compras	443,937
Transferencia a terrenos en proceso de desarrollo	(623,736)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	1,648,785
Adiciones / compras	1,020,395
Transferencia a terrenos en proceso de desarrollo	(544,391)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	\$ 2,124,789

10. EDIFICIOS, MOLDES, MAQUINARIA Y EQUIPO

	Edificios	Adaptaciones en locales arrendados	Maquinaria y equipo	Moldes	Otros ⁽³⁾	Total ⁽¹⁾⁽²⁾
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$ 70,626	\$ 7,937	\$ 8,345	\$ 57,943	\$ 83,642	\$ 228,493
Altas	10,501	3,239	4,869	-	32,178	50,787
Bajas	(3,102)	-	(3)	-	(1,488)	(4,593)
Gasto por amortización y depreciación	(20,054)	(3,874)	(3,974)	(18,035)	(34,735)	(80,672)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	57,971	7,302	9,237	39,908	79,597	194,015
Altas	29,270	1,347	20,391	14,923	57,205	123,136
Bajas	(2,143)	-	(3,368)	-	(8,774)	(14,285)
Gasto por amortización y depreciación	(19,677)	(4,711)	(5,260)	(26,284)	(35,226)	(91,158)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	65,421	3,938	21,000	28,547	92,802	211,708
Altas	14,122	1,558	11,578	-	55,841	83,099
Bajas	(539)	(80)	(98)	-	(1,802)	(2,519)
Gasto por amortización y depreciación	(25,117)	(1,183)	(8,017)	(18,769)	(41,420)	(94,506)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$ 53,887	\$ 4,233	\$ 24,463	\$ 9,778	\$ 105,421	\$ 197,782

(1) Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, el activo fijo de la Compañía se encuentra garantizando el crédito sindicado (Nota 12).

(2) Los activos fijos de la Compañía, excepto por las adaptaciones en locales arrendados y el mobiliario y equipo, están representados por derechos de uso derivados de los arrendamientos (Nota 14).

(3) Los otros activos, se integra como sigue:

	Mobiliario y equipo	Equipo de cómputo	Equipo de transporte	Inversiones en proceso	Total
Saldos al 31 de diciembre:					
2021	\$ 15,467	\$ 42,967	\$ 17,035	\$ 4,128	\$ 79,597
2022	15,030	45,548	32,224	-	92,802
2023	15,227	44,132	39,195	6,867	105,421

11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

11.1 Valor razonable de instrumentos financieros

Los montos de efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo mantenidos por la Compañía, las cuentas por cobrar y por pagar a terceros y partes relacionadas y la porción circulante de la deuda financiera se aproximan a su valor razonable debido a que tienen vencimientos a corto plazo o porque los efectos del valor del dinero en el tiempo no son importantes. La deuda financiera a largo plazo se reconoce a su costo amortizado y genera intereses a tasa variable.

Para efectos de revelar el valor razonable de la deuda financiera a largo plazo se realiza la estimación de flujos futuros descontados.

A continuación, se presentan los importes en libros de los instrumentos financieros y sus valores razonables:

	31 de diciembre 2023		31 de diciembre 2022		31 de diciembre 2021	
	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros
Efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo	\$ 1,177,384	\$ 1,177,384	\$ 1,403,605	\$ 1,403,605	\$ 1,426,977	\$ 1,426,977
Cuentas por cobrar	762,159	762,159	572,157	572,157	513,041	513,041
Cuentas por cobrar a largo plazo	-	-	-	-	85,250	85,250
Instrumentos financieros derivados	100,495	100,495	125,463	125,463	42,195	42,195
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	(2,802,244)	(2,802,244)	(2,298,844)	(2,298,844)	(2,123,992)	(2,123,992)
Cuentas por pagar por compra de terrenos	(34,007)	(34,007)	(31,751)	(31,751)	(7,991)	(7,991)
Deuda a corto plazo	(585,038)	(585,038)	(60,325)	(60,325)	(334,409)	(334,409)
Deuda a largo plazo	(2,086,939)	(1,879,879)	(2,376,961)	(2,480,211)	(2,899,763)	(2,731,600)
	\$ (3,468,190)	\$ (3,261,130)	\$ (2,666,656)	\$ (2,769,906)	\$ (3,298,692)	\$ (3,130,529)

Tipo	Técnica de valuación	Información usada	Relación entre información observada y valor razonable
Instrumentos financieros derivados (SWAP) (Nivel 2)	El valor razonable es determinado usando las curvas de tipo de tasas comparando contra los nocionales y descontando los flujos futuros usando tasas de interés de mercado.	Tasas de interés de Bloomberg.	A un incremento en la tasa se espera que el derivado incrementa. Por el contrario, la baja decreta el valor del activo financiero.
Nota de deuda (Nivel 2)	El valor razonable de la deuda es determinado usando las curvas de tipo de tasas y descontando los flujos futuros usando tasas de interés de mercado.	Curvas de tasas de interés de Bloomberg.	El valor razonable de la deuda esta inversamente relacionado con la cobertura de sus instrumentos financieros derivados.

11.2 Riesgos de mercado

Riesgo cambiario – La exposición de la Compañía a la volatilidad del tipo de cambio del peso contra el dólar norteamericano se muestra como sigue (cifras en esta nota expresadas en miles de dólares norteamericanos – US\$):

a. La posición financiera al 31 de diciembre es:

	2023	2022	2021
Activos financieros	US\$ 1,076	US\$ 1,067	US\$ 971
Pasivos financieros	(170)	(36)	(20,613)
Posición financiera neta pasiva	US\$ 906	US\$ 1,031	US\$ (19,642)
Equivalente en pesos mexicanos	\$ 15,306	\$ 19,962	\$ (402,969)

b. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros y la fecha de emisión de los mismos son como sigue:

	31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022	31 de diciembre 2021	2 de febrero 2024
Dólar norteamericano	\$ 16.8935	\$ 19.3615	\$ 20.5157	\$ 17.1335

c. Estrategia de cobertura sobre riesgos de mercado.

Como se indica en la Nota 12, durante el mes de noviembre de 2022, la Compañía realizó la contratación de un nuevo crédito sindicado, con el cuál liquidó de manera anticipada el crédito sindicado obtenido en 2019, por lo que la Compañía reestructuró su portafolio de instrumentos de cobertura para adecuarlo a las nuevas condiciones contractuales. Durante el mes de noviembre de 2023, la Compañía realizó un prepago al crédito sindicado por \$90,000, reestructurando únicamente el notional de dos de sus cuatro instrumentos financieros derivados para alinearlos al importe de la deuda actual de la Compañía, el resto de las condiciones de dichos instrumentos permanecieron igual.

La Compañía está expuesta a riesgo de tasas de interés, relacionado con el nuevo Crédito Sindicado, el cual vence en 2027, por el cual se obtuvo un préstamo en pesos por \$2,450 millones (ver Nota 12). Los intereses se liquidan sobre una base trimestral. La Compañía ha implementado una estrategia de cobertura de derivados para cubrir el pago de intereses de la parte variable a una tasa fija de 7.3975%.

La intención de la Administración es mantener su portafolio de coberturas de derivados mientras siga estando expuesta a riesgos de intereses. Al 31 de diciembre de 2023 la Compañía tiene cubierto los pagos de intereses por su parte variable, hasta el vencimiento del Crédito Sindicado en 2027. Los efectos de la cobertura se registran dentro de las otras partidas de la utilidad integral y son recicladas al resultado integral de financiamiento conforme su devengo, la exposición que cubren son los cambios por las variaciones de la tasa. Los instrumentos derivados cumplieron con un alto porcentaje de efectividad.

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía mantiene los siguientes instrumentos financieros derivados (Interest Rate Swap) para implementar la estrategia de administración de riesgos de cobertura descrita en el párrafo anterior (montos notacionales en millones), que fueron designados como coberturas de flujos de efectivo:

Vencimiento	Nocional (por cobrar)	Nocional (por pagar)	Tasa Variable (por cobrar)	Tasa fija (por pagar)	Fecha de pago (por cobrar)	Fecha de pago (por pagar)	Valor razonable
14 de octubre de 2027	\$ 1,055	\$ 1,055	TIIIE 28	7.3975%	Trimestral	Trimestral	\$ 44,905
14 de octubre de 2027	\$ 855	\$ 855	TIIIE 28	7.3975%	Trimestral	Trimestral	36,321
14 de octubre de 2027	\$ 300	\$ 300	TIIIE 28	7.3975%	Trimestral	Trimestral	12,841
14 de octubre de 2027	\$ 150	\$ 150	TIIIE 28	7.3975%	Trimestral	Trimestral	6,428
							<u>\$ 100,495</u>

La administración monitorea la exposición a la TIIIE usada por la Compañía para mitigar los riesgos de tasas de interés crecientes y evalúa el costo / beneficio de contratar transacciones derivadas para fijar la tasa de interés a pagar. Los incrementos en la tasa de interés podrían impactar su relación de cobertura de intereses.

Por los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, la Compañía reconoció los siguientes impactos relacionados con sus coberturas de tipo de cambio:

a) Instrumentos financieros derivados al **31 de diciembre de 2023:**

SWAP's	Efectos en activos	Efectos en ORI	Efectos en resultados
Saldo inicial	\$ 125,463	\$ (6,769)	\$ -
Efectos de valuación	(24,968)	(24,968)	-
Cobros por terminación	(4,715)	-	4,715
Cancelaciones	4,715	-	-
Reciclajes	-	(3,458)	3,458
Amortización de aportaciones iniciales	-	26,468	(26,468)
Pagos netos del cargo financiero	-	-	96,819
Saldo Final	<u>\$ 100,495</u>	<u>\$ (8,727)</u>	<u>\$ 78,524</u>

b) Instrumentos financieros derivados combinados al 31 de diciembre de 2022:

	Efectos en activos / pasivos		
	CCS's	SWAP's	Total
Saldo inicial	\$ 31,035	\$ 11,160	\$ 42,195
Efectos de valuación	(13,979)	187,764	173,785
Cobros por terminación	(16,887)	(66,734)	(83,621)
Cancelaciones	(169)	(6,727)	(6,896)
Saldo Final	<u>\$ -</u>	<u>\$ 125,463</u>	<u>\$ 125,463</u>

	Efectos en ORI		
	CCS's	SWAP's	Total
Saldo inicial	\$ 5,140	\$ 18,297	\$ 23,437
Efectos de valuación	(13,979)	187,764	173,785
Reciclajes	18,059	(27,889)	(9,830)
Aportaciones iniciales, netas de amortización	-	(122,917)	(122,917)
Cancelaciones	(9,220)	(62,024)	(71,244)
Saldo Final	<u>\$ -</u>	<u>\$ (6,769)</u>	<u>\$ (6,769)</u>

	Efectos en resultados		
	CCS's	SWAP's	Total
Cancelaciones	\$ (7,836)	\$ (11,437)	\$ (19,273)
Reciclajes	(18,059)	27,889	9,830
Pagos netos del cargo financiero	(16,324)	(198)	(16,522)
Amortización de aportaciones iniciales	-	(2,083)	(2,083)
Cobros por terminación	16,887	66,734	83,621
Saldo Final	\$ (25,332)	\$ 80,905	\$ 55,573

c) Instrumentos financieros derivados combinados al 31 de diciembre de 2021:

	Efectos en activos / pasivos		
	CCS's	SWAP's	Total
Saldo inicial	\$ (9,347)	\$ (169,502)	\$ (178,849)
Efectos de valuación	40,382	180,662	221,044
Saldo Final	\$ 31,035	\$ 11,160	\$ 42,195

	Efectos en ORI		
	CCS's	SWAP's	Total
Saldo inicial	\$ (22,965)	\$ (161,848)	\$ (184,813)
Efectos de valuación	40,382	180,662	221,044
Reciclajes	(12,277)	(517)	(12,794)
Saldo Final	\$ 5,140	\$ 18,297	\$ 23,437

	Efectos en resultados		
	CCS's	SWAP's	Total
Reciclajes	\$ 12,277	\$ 517	\$ 12,794
Pagos netos del cargo financiero	(70,348)	(28,482)	(98,830)
Saldo Final	\$ (58,071)	\$ (27,965)	\$ (86,036)

11.2.1 Análisis de sensibilidad sobre los riesgos de mercado

La siguiente revelación proporciona un análisis de sensibilidad del riesgo de mercado al que está expuesta la Compañía, por tasas de interés, considerando su estrategia de cobertura existente:

a) Si la tasa de interés TIIE 28 hubieran disminuido en un 10.00%, la otra partida de utilidad integral del año de la Compañía hubiera disminuido \$38,442, resultante del impacto asociado con el valor razonable de los instrumentos financieros derivados.

11.3 Riesgo de liquidez

La siguiente tabla muestra las fechas de vencimiento de los financiamientos a corto y largo plazo al 31 de diciembre de 2023. Los montos indicados representan los pagos de efectivo contractuales (no descontados), por lo que difieren de los montos reconocidos en los estados financieros consolidados. Los instrumentos financieros derivados se presentan en una base neta (efectivo por pagar neto de efectivo por cobrar) como si la capacidad e intención de liquidarlos fuera sobre una base neta:

Tipo de pasivo	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Porción circulante del pasivo a largo plazo y sus relativos intereses	\$ 725,791	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 725,791
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	1,819,367	-	-	-	-	1,819,367
Cuentas por pagar por compra de Terrenos	479,477	34,007	-	-	-	513,484
Deuda a largo plazo e intereses ⁽¹⁾	-	712,901	740,984	606,448	1,560	2,061,893
Derivados ⁽²⁾	155,891	114,281	68,949	20,127	-	359,248
Total	\$ 3,180,526	\$ 861,189	\$ 809,933	\$ 626,575	\$ 1,560	\$ 5,479,783

⁽¹⁾ Los pagos de intereses de deuda variable son calculados utilizando la tasa al 31 de diciembre de 2023.

⁽²⁾ El pago de intereses asociados con el Crédito Sindicado, está cubierto con instrumentos financieros derivados como se describe anteriormente (Nota 11.2), por lo tanto, los pagos contractuales de interés a ser hechos por el Crédito Sindicado, se presentan netos de las utilidades a ser recibidas por las coberturas de derivados.

La Compañía espera efectuar los pagos de sus pasivos financieros de largo plazo, principalmente con efectivo generado proveniente de sus operaciones.

11.4 Riesgo de crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito corresponde a los saldos de efectivo y equivalentes, cuentas por cobrar y los activos por instrumentos financieros derivados. Los saldos de efectivo son mantenidos en instituciones financieras con alta calidad crediticia. La Compañía administra su riesgo de crédito relacionado con su cartera de derivados celebrando solamente transacciones con contrapartes reconocidas y sujetas de crédito. Derivado a que las principales cuentas por cobrar están basadas con el INFONAVIT y otras instituciones de créditos que operan de manera nacional, y a qué el perfil de otros clientes es similar, no existe un cambio sustancial en el crédito por región geográfica (Ver Nota 7).

12. DEUDA

a) Deuda a largo plazo

	2023	2022	2021
A costo amortizado			
Crédito Sindicado \$2,450 ⁽ⁱ⁾	\$ 2,291,008	\$ 2,358,555	\$ -
Crédito Sindicado \$2,745 ⁽ⁱⁱ⁾	-	-	2,521,292
Crédito Sindicado US\$21 millones ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	395,683
Pasivos por arrendamiento ⁽ⁱⁱⁱ⁾	173,909	181,981	148,700
	2,464,917	2,540,536	3,065,675
Porción circulante	(585,038)	(60,325)	(334,075)
Deuda a largo plazo	\$ 1,879,879	\$ 2,480,211	\$ 2,731,600

⁽ⁱ⁾ El 14 de octubre de 2022, la Compañía firmó un contrato de deuda mediante un nuevo Crédito Sindicado con garantías por un monto en pesos de \$2,450 millones a una tasa de TIIE 28 + 4.70%, el 14 de noviembre de 2022 ejerció la disposición del importe mencionado anteriormente, con dichos recursos, la Compañía realizó el pago anticipado voluntario por el total del saldo insoluto a dicha fecha del Crédito Sindicado contratado en 2019. El nuevo Crédito Sindicado tiene una vigencia de 5 años y ha sido garantizado por una parte sustancial de los activos de la Compañía y sus subsidiarias, mediante la celebración de un fideicomiso de garantía, administración y fuente de pago, un contrato de prenda sobre acciones de las subsidiarias y un contrato de prenda sin transmisión de posesión. La obtención del Crédito Sindicado generó gastos adicionales cuyo saldo neto al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es de \$68,992 y \$91,445, respectivamente, y se presenta neto en el pasivo dentro del estado consolidado de posición financiera. Durante el mes de noviembre del 2023 la Compañía realizó un prepago de la deuda por el crédito sindicado por un importe de \$90,000.

El contrato base del Crédito Sindicado con vencimiento en 2027, contiene ciertas restricciones, compromisos de hacer y no hacer y otros requisitos, los cuales han sido cumplidas al 31 de diciembre de 2023. Dichas restricciones, compromisos de hacer y no hacer y requisitos restringen la facultad de la Compañía y de sus subsidiarias para, entre otras cosas y bajo ciertas condiciones, incurrir en deuda adicional, redimir, recomprar o retirar acciones de su capital social o de la deuda subordinada, realizar ciertas inversiones, constituir gravámenes, ventas de activos, ciertas operaciones con partes relacionadas, fusiones y consolidaciones.

Los vencimientos por año del Crédito Sindicado se muestran a continuación:

	MXN
2024	\$ 551,250
2025	575,750
2026	656,600
2027	576,400

⁽ⁱⁱ⁾ El 19 de septiembre de 2019, la Compañía firmó un contrato de deuda mediante un Crédito Sindicado con garantías por un monto en pesos de \$2,745 millones a una tasa de TIIE 28 + 6.75% y un monto en dólares por \$21 millones a una tasa de LIBOR 3M + 6.50%, el 12 de noviembre de 2019 ejerció la disposición de los importes mencionados. Durante el mes de junio de 2021, la Compañía renegoció el Crédito Sindicado, modificando principalmente los montos de los vencimientos trimestrales, manteniendo el período de 5 años, así como un incremento en los puntos base a las tasas de interés, quedando en una tasa de TIIE 28 + 7.75% para el préstamo en pesos y una tasa de LIBOR 3M + 7.50% para el préstamo en dólares. Dicha renegociación representó gastos adicionales los cuales se presentan netos en el pasivo, al 31 de diciembre de 2021 el saldo de los gastos en emisión de deuda fue de \$163,822.

⁽ⁱⁱⁱ⁾ La Compañía tiene contratados diferentes arrendamientos relacionados con moldes, camiones, equipo de transporte y equipo de cómputo, así como renta oficinas corporativas y otras oficinas administrativas y comerciales, con diversos plazos de vencimiento (ver Nota 14 para las revelaciones relacionadas con dichos arrendamientos).

A continuación, se muestran los movimientos de la deuda al 31 de diciembre de:

	2023	2022	2021
Saldo inicial de la deuda	\$ 2,540,536	\$ 3,065,675	\$ 3,223,996
Pagos de deuda	(164,574)	(3,131,827)	(149,282)
Obtención de nueva deuda	66,499	2,474,933	-
Pago de comisiones y prima por obtención de préstamos a largo plazo	(2,189)	(18,185)	(96,566)
Fluctuación cambiaria	-	(15,916)	44,724
Amortización de gastos y primas en emisión de deuda	24,645	165,856	42,803
	\$ 2,464,917	\$ 2,540,536	\$ 3,065,675

b) Préstamos de instituciones financieras

El 28 de diciembre de 2023, la Compañía contrato una línea de crédito revolvente con el Banco Ve Por Mas SA, Institución de Banca Múltiple, hasta por \$50,000, con una tasa de interés TIIE más puntos adicionales de acuerdo con la fecha de cada disposición, al 31 de diciembre de 2023 la Compañía no ha dispuesto algún importe de dicha línea.

El 16 de agosto de 2018, la Compañía contrató una línea de crédito con Banco del Bajío S.A. Institución de Banca Múltiple hasta por \$160,095, con una tasa de interés TIIE más puntos adicionales de acuerdo con la fecha de cada disposición. Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía mantenía un saldo por pagar de \$334, respectivamente, a una tasa de interés TIIE + 3.5 puntos.

13. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	2023	2022	2021
Cuentas por pagar a proveedores ⁽ⁱ⁾	\$ 724,982	\$ 532,315	\$ 509,029
Cuentas por pagar por compra de terrenos	479,477	268,403	278,932
Líneas de crédito revolventes ⁽ⁱⁱ⁾	1,168,656	1,109,580	927,495
Otros pasivos	429,129	388,546	408,536
	<u>\$ 2,802,244</u>	<u>\$ 2,298,844</u>	<u>\$ 2,123,992</u>

⁽ⁱ⁾ La Compañía mantiene un fondo de garantías relacionado con defectos potenciales en la construcción de las casas, que se les retiene a los constructores y se reembolsa hasta que se libere la vivienda de defectos en su construcción, que es aproximadamente un año. El pasivo relacionado con dicho fondo ascendió a \$325,151, \$296,181 y \$274,123, al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, respectivamente.

⁽ⁱⁱ⁾ Bajo un programa que permite a sus proveedores obtener financiamiento de varias instituciones financieras. El límite máximo es de \$1,310,000, \$1,360,000 y \$935,000, al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, respectivamente. Ordinariamente, la Compañía paga a las instituciones financieras calificadas dentro de los 90 días de la fecha de la factura y el proveedor es responsable de pagar a la institución financiera una comisión por financiamiento. Al 31 de diciembre de 2023 el importe por disponer por estas líneas de crédito es por \$141,344.

14. ARRENDAMIENTOS

14.1 Pasivos por arrendamiento de oficinas corporativas administrativas y comerciales

El reconocimiento inicial de los pasivos por arrendamiento por derechos de uso, relacionados con la renta de oficinas corporativas, administrativas y comerciales fue registrado al costo, considerando lo siguiente:

- El valor presente de los pagos por arrendamiento no pagados. Los pagos por arrendamiento fueron descontados usando una tasa incremental para arrendamientos de edificios de 10.40%.
- Los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos;
- Los costos directos iniciales incurridos en el arrendamiento; y
- Una estimación de los costos a incurrir al desmantelar y/o eliminar el activo subyacente, en su caso, restaurando el lugar en el que está ubicado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento.

El periodo de arrendamientos está basado en lo establecido contractualmente como periodo no cancelable y la evaluación de la administración respecto a la certeza razonable de ejercer las renovaciones incluidas en el contrato de arrendamiento.

Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, el gasto financiero relacionado con los intereses por los derechos de uso fue por \$8,525, \$8,498 y \$9,059, respectivamente.

Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, el gasto de operación relacionado con los arrendamientos a corto plazo y de bajo valor fueron por \$10,801, \$10,208 y \$10,434, respectivamente.

14.2 Pasivos por arrendamiento de activos operativos

Adicionalmente, la Compañía cuenta con contratos de arrendamiento por activos operativos. Al 31 de diciembre de 2023 dichos contratos incluyen: a) camiones, que devengan una tasa de interés promedio de 22.34%, con diferentes vencimientos hasta 2027, b) equipo de transporte que devenga una tasa de interés anual promedio de 19.72%, con diferentes vencimientos hasta 2027, c) equipo de cómputo que devenga una tasa de interés anual promedio de 5.10%, con diferentes vencimientos hasta 2027 y d) moldes que devenga una tasa de interés anual fija de 17.09%, con diferentes vencimientos hasta 2026.

La Compañía tiene opciones para comprar los activos en arrendamiento por un monto nominal al término de los contratos, la cual ha sido considerada al momento de la determinación del pasivo por arrendamiento. Las obligaciones de la Compañía conforme a los arrendamientos están garantizadas con los títulos de propiedad de los activos arrendados.

A continuación, se presenta el desglose de la nota de arrendamientos, tanto por oficinas como por activos operativos:

	Pagos mínimos		
	2023	2022	2021
Corto plazo	\$ 75,496	\$ 73,606	\$ 61,260
Largo plazo	134,741	140,554	114,103
	210,237	214,160	175,363
Menos cargos financieros futuros	(36,328)	(32,179)	(26,663)
Valor presente de pagos mínimos de arrendamiento	<u>\$ 173,909</u>	<u>\$ 181,981</u>	<u>\$ 148,700</u>
Valor presente de los pagos mínimos:			
Corto plazo	\$ 61,815	\$ 60,325	\$ 51,139
Largo plazo	112,094	121,656	97,561
	<u>\$ 173,909</u>	<u>\$ 181,981</u>	<u>\$ 148,700</u>

15. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

15.1 Beneficios a los empleados

La Compañía tiene un plan de beneficios definidos por: planes de pensiones, prima de antigüedad, beneficios por indemnización legal, que cubre a su personal de confianza. Los beneficios se basan en los años de servicio y en el monto de la compensación de los empleados.

a) Flujos de efectivo

	2023	2022	2021
Prima de antigüedad	\$ 1,524	\$ 1,256	\$ 1,162
Desvinculación laboral ⁽¹⁾	1,426	3,621	3,104
	\$ 2,950	\$ 4,877	\$ 4,266

⁽¹⁾ Se compone del plan de pensiones e indemnización legal.

b) Movimientos del pasivo neto por beneficios definidos (PNBD):

	Prima de antigüedad	Desvinculación laboral	Total
PNBD al 1 de enero de 2023	\$ 25,312	\$ 78,463	\$ 103,775
Costo laboral del periodo	5,105	9,111	14,216
Efecto de pérdidas reconocidas en ORI	1,511	6,272	7,783
Pagos con cargo al PNBD	(1,524)	(1,426)	(2,950)
PNBD al 31 de diciembre de 2023	\$ 30,404	\$ 92,420	\$ 122,824

	Prima de antigüedad	Desvinculación laboral	Total
PNBD al 1 de enero de 2022	\$ 21,196	\$ 75,402	\$ 96,598
Costo laboral del periodo	3,371	8,108	11,479
Efecto de pérdidas reconocidas en ORI	2,001	(1,426)	575
Pagos con cargo al PNBD	(1,256)	(3,621)	(4,877)
PNBD al 31 de diciembre de 2022	\$ 25,312	\$ 78,463	\$ 103,775

	Prima de antigüedad	Desvinculación laboral	Total
PNBD al 1 de enero de 2021	\$ 11,816	\$ 64,378	\$ 76,194
Costo laboral del periodo	3,768	12,699	16,467
Efecto de pérdidas reconocidas en ORI	6,774	1,429	8,203
Pagos con cargo al PNBD	(1,162)	(3,104)	(4,266)
PNBD al 31 de diciembre de 2021	\$ 21,196	\$ 75,402	\$ 96,598

c) Tasas nominales utilizadas en los cálculos actuariales:

	2023 %	2022 %	2021 %
Descuento de las obligaciones por beneficios proyectados a su valor presente	9.50	9.50	8.75
Incremento salarial	5.00	5.00	5.00

d) Las partidas pendientes de amortizar se aplican a resultados con base a la vida laboral promedio remanente de los trabajadores que es de 33 años.

15.2 Plan de pago basado en acciones

El plan de bono para ejecutivos se basa en el cumplimiento de ciertas métricas establecidas anualmente por la administración, el monto del bono se determina con base en el nivel de responsabilidad de cada participante, y se concede al empleado elegible anualmente y después de retener los impuestos aplicables, pagadero en acciones de Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V.

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, los movimientos de las acciones por el plan de pago basado en acciones se muestran a continuación:

	2023	2022	2021
Saldo inicial	3,141,447	2,651,777	2,391,552
Asignadas	497,584	1,287,670	934,580
Pagadas	(3,639,031)	(798,000)	(674,355)
Saldo final	-	3,141,447	2,651,777

Las acciones de la Compañía mantienen poca bursatilidad por lo cual, el precio de la acción es muy estable, al cierre del ejercicio 2023 el precio de la acción fue de \$12.60.

16. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

La Compañía está sujeta al ISR por 2023, 2022 y 2021.

Conforme a la Ley de ISR la tasa fue 30% para 2023, 2022 y 2021 y continuará la misma tasa para años futuros.

Los impuestos a la utilidad, causados por la Compañía y sus subsidiarias se integran como sigue para los años terminados al 31 de diciembre de:

	2023	2022	2021
ISR causado	\$ 316,853	\$ 227,966	\$ 110,559
ISR diferido	83,595	23,878	177,733
	<u>\$ 400,448</u>	<u>\$ 251,844</u>	<u>\$ 288,292</u>

La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva, expresada como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad, por los años terminados el 31 de diciembre es:

	2023	2022	2021
Tasa legal de gasto (ingreso) esperado	30.0%	30.0%	30.0%
Efecto de gastos no deducibles	1.9	3.9	4.6
Efectos de la inflación fiscales	3.2	9.8	12.3
Deducción de compra de terrenos ⁽¹⁾	3.5	5.8	5.1
Instrumentos financieros derivados	0.1	(1.3)	0.8
Otros	2.9	0.8	13.6
Tasa efectiva	<u>41.5%</u>	<u>49.0%</u>	<u>66.4%</u>

⁽¹⁾ Representa el porcentaje 3% de no deducibilidad por concepto de adquisiciones de terrenos.

Los principales conceptos que originan el saldo del pasivo por ISR diferido son:

	2023	2022	2021
Activos por ISR diferido:			
Provisiones	\$ 231,740	\$ 168,414	\$ 146,636
Pérdidas fiscales por amortizar	245,373	176,015	226,323
Activos intangibles	77,280	106,260	135,240
Otros	-	37,639	-
	<u>554,393</u>	<u>488,328</u>	<u>508,199</u>
Pasivos por ISR diferido:			
Anticipos a proveedores	-	-	(16,567)
Inventarios inmobiliarios	(1,601,352)	(1,417,465)	(1,425,478)
Otros	(62,561)	(32,373)	(51,423)
	<u>(1,663,913)</u>	<u>(1,449,838)</u>	<u>(1,493,468)</u>
Pasivo por ISR diferido, neto	<u>\$ (1,109,520)</u>	<u>\$ (961,510)</u>	<u>\$ (985,269)</u>

Movimiento de los impuestos diferidos:

	Al 1 de enero de 2023	Resultados	Capital contable	Al 31 de diciembre de 2023
Provisiones	\$ 168,414	\$ 63,326	\$ -	\$ 231,740
Pérdidas fiscales por amortizar	176,015	69,358	-	245,373
Activos intangibles	106,260	(28,980)	-	77,280
Inventarios inmobiliarios	(1,417,465)	(183,887)	-	(1,601,352)
Otros	5,266	(3,412)	(64,415)	(62,561)
	<u>\$ (961,510)</u>	<u>\$ (83,595)</u>	<u>\$ (64,415)</u>	<u>\$ (1,109,520)</u>

	Al 1 de enero de 2022	Resultados	Capital contable	Al 31 de diciembre de 2022
Provisiones	\$ 146,636	\$ 21,778	\$ -	\$ 168,414
Pérdidas fiscales por amortizar	226,323	(50,308)	-	176,015
Activos intangibles	135,240	(28,980)	-	106,260
Anticipos a proveedores	(16,567)	16,567	-	-
Inventarios inmobiliarios	(1,425,478)	8,013	-	(1,417,465)
Otros	(51,423)	9,052	47,637	5,266
	<u>\$ (985,269)</u>	<u>\$ (23,878)</u>	<u>\$ 47,637</u>	<u>\$ (961,510)</u>

	Al 1 de enero de 2021	Resultados	Capital contable	Al 31 de diciembre de 2021
Provisiones	\$ 130,759	\$ 15,877	\$ -	\$ 146,636
Pérdidas fiscales por amortizar	345,010	(118,687)	-	226,323
Activos intangibles	164,220	(28,980)	-	135,240
Anticipos a proveedores	(17,615)	1,048	-	(16,567)
Inventarios inmobiliarios	(1,377,040)	(48,438)	-	(1,425,478)
Otros	7,145	1,447	(60,015)	(51,423)
	<u>\$ (747,521)</u>	<u>\$ (177,733)</u>	<u>\$ (60,015)</u>	<u>\$ (985,269)</u>

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía y ciertas subsidiarias tienen pérdidas fiscales por amortizar para ISR, que pueden ser utilizadas para compensar utilidades gravables futuras, como sigue:

Año de generación	Pérdidas fiscales por amortizar	Año de vencimiento
2015	\$ 24,440	2025
2017	191,975	2027
2018	274,021	2028
2019	86,137	2029
2023	241,338	2033
	<u>\$ 817,911</u>	

Las pérdidas fiscales antes indicadas fueron ajustadas por la inflación de acuerdo con la Ley del ISR y la Compañía estima que utilizará las pérdidas en años subsecuentes.

17. CAPITAL CONTABLE

a. El capital social a valor nominal al 31 de diciembre se integra como sigue:

	Número de acciones			Importe		
	2023	2022	2021	2023	2022	2021
Capital fijo	1,577	1,577	1,577	\$ 50	\$ 50	\$ 50
Capital variable	285,042,865	281,403,834	280,605,834	1,153,020	1,138,300	1,133,251
	<u>285,044,442</u>	<u>281,405,411</u>	<u>280,607,411</u>	<u>\$ 1,153,070</u>	<u>\$ 1,138,350</u>	<u>\$ 1,133,301</u>

b. Con fecha 21 de noviembre de 2023, mediante resoluciones adoptadas por la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de la sociedad, se acordó pagar un dividendo por un monto total de \$300,000 proveniente de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta al 31 de diciembre de 2023. El 30 de noviembre de 2023 la Compañía realizó el pago de dicho dividendo a razón de \$1.052467460495 pesos por acción, por cada una de las 285,044,442 acciones suscritas y pagadas, representativas del capital social de la Sociedad a la fecha del pago.

c. Con fecha 19 de abril de 2023, mediante resoluciones adoptadas por la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de la sociedad, se acordó pagar un dividendo por un monto total de \$130,000 proveniente de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta al 31 de diciembre de 2023. Durante el mes de agosto de 2023 la Compañía realizó el pago de dicho dividendo a razón de \$0.460600236 pesos por acción, por cada una de las 282,240,411 acciones suscritas y pagadas, representativas del capital social de la Sociedad a la fecha del pago.

d. El (i) 24.5% del capital social al 31 de diciembre de 2023, propiedad de Proyectos del Noreste, S. A. de C. V., está actualmente en posesión de Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank, División Fiduciaria, como fiduciaria (la Fiduciaria Scotiabank) conforme a un contrato de fideicomiso irrevocable de administración celebrado por y entre Proyectos del Noreste, S. A. de C. V. como fideicomitente, los accionistas controladores, como fideicomisarios, y la Fiduciaria Scotiabank. Las acciones en poder de la Fiduciaria Scotiabank se liberarán progresivamente ya sea a Proyectos del Noreste, S. A. de C. V. o a los accionistas controladores, con base en ciertos criterios de liberación descritos en el contrato de compra de acciones, que corresponden al pago de indemnizaciones y/o ajustes de precios incluidos, así como del resultado de las acciones legales relacionadas con contingencias fiscales entre los accionistas propietarios de las acciones que integran el capital social de JAVER; (ii) Southern Cross Group, GP II, y Arzentia, mantienen el 38.7% del capital social; (iii) Promotora Turín mantiene el 1.3% del capital social y el porcentaje remanente del capital social es mantenido por el público inversionista.

e. Proyectos del Noreste mantiene derechos de voto especiales con respecto a ciertos asuntos identificados en los estatutos como asuntos reservados y decisiones importantes, que deberán ser aprobadas en una asamblea extraordinaria por la mayoría de votos de los accionistas controladores y por la totalidad de los accionistas Serie "B".

- f. Durante el periodo que terminó el 31 de diciembre 2021, se realizó la recompra de 89,231 acciones por un monto de \$1,381.
- g. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo de la Compañía a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.
- h. Los saldos de las cuentas fiscales del capital contable al 31 de diciembre son:

	2023	2022	2021
Cuenta de capital de aportación	\$ 13,117,932	\$ 12,435,933	\$ 11,567,024
Cuenta de utilidad fiscal neta al cierre de 2014 (CUFIN)	1,019,374	1,392,168	1,256,463
CUFIN a partir del 2015	4,166,674	3,327,200	2,919,169
Total	\$ 18,303,980	\$ 17,155,301	\$ 15,742,656

18. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

- a. El 20 de agosto de 2019, el Servicio de Administración Tributaria notificó a Casas Javer, S.A. de C.V. (“Casas Javer”) subsidiaria de la Compañía, una determinación derivada de una revisión fiscal al ejercicio 2014, aplicando un criterio en la deducción de los gastos de urbanización e infraestructura realizados por Casas Javer, desconociendo los mismos por considerar que éstos no son estrictamente indispensables para los fines de la empresa por el simple hecho de que parte de las obras de urbanización e infraestructura son cedidas a los municipios para su posterior operación. Como resultado de lo anterior, la autoridad fiscal determinó un crédito por concepto de supuestas contribuciones omitidas en relación con el impuesto sobre la renta de personas morales en el ejercicio fiscal 2014, por la cantidad de \$120,413, más actualizaciones, recargos y multas.

El 27 de septiembre de 2019, la Compañía presentó un recurso de revocación, el cual, con fecha 5 de julio de 2022 la autoridad fiscal confirmó la determinación del mencionado crédito fiscal. Durante el segundo semestre del 2022, la Compañía interpuso una demanda de nulidad la cuál fue admitida, asimismo suspendió la ejecución del crédito fiscal. Al 31 de diciembre de 2023, se encuentra pendiente la notificación de la contestación de la autoridad.

La Compañía considera que la determinación del crédito fiscal, así como la resolución del recurso de revocación son infundadas e ilegales y que existen elementos suficientes para hacer valer los recursos y medios de defensa disponibles en las instancias siguientes, conforme a la legislación aplicable.

- b. Fideicomisos de terrenos para el desarrollo de fraccionamientos (Convenios) – La Compañía celebra convenios donde el terreno (aportado por un tercero) y otros activos (inventarios) contribuidos por la Compañía se mantienen en fideicomisos; la Compañía y los dueños del terreno actúan como fideicomitentes y fideicomisarios respectivamente en dichos Convenios.

El fideicomiso sirve como garantía para asegurar que el convenio entre las dos partes se ejecute conforme a los términos establecidos.

- c. La Compañía se ve involucrada en ciertos procedimientos legales de carácter incidental en el desarrollo de sus operaciones y actividades en el curso habitual. Actualmente la Compañía no es parte de litigio o procedimiento arbitral alguno que involucre reclamaciones o el pago de cantidades significativas, ni tiene conocimiento de que se encuentre pendiente de resolución o exista amenaza de inicio de algún procedimiento de este tipo. En opinión de sus asesores legales, no existe a la fecha de emisión de los estados financieros contingencia alguna por reconocer.

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

- d. De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

19. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

El Consejo de Administración evalúa, asigna recursos y toman decisiones operativas de la Compañía con base en el ingreso por tipo de vivienda.

a) Productos de cuyos segmentos a informar se derivan ingresos por tipo de vivienda

Con base en la IFRS 8 “Segmentos de operación”, los segmentos a informar por la Compañía son los siguientes:

Tipo de vivienda

Interés social
Media
Residencial
Venta de lotes comerciales

b) Ingresos y resultados por segmento de tipo de vivienda:

	Ingresos por segmento			Utilidades por segmento		
	2023	2022	2021	2023	2022	2021
Interés social	\$ -	\$ 2,096	\$ 87,488	\$ -	\$ 462	\$ 19,112
Media	5,609,052	5,187,529	4,894,829	1,654,033	1,365,067	1,290,938
Residencial	3,239,112	2,906,883	2,483,923	1,027,025	919,973	761,484
Lotes comerciales	56,077	43,660	43,283	41,582	35,921	31,492
Total	\$ 8,904,241	\$ 8,140,168	\$ 7,509,523	2,722,640	2,321,423	2,103,026
Costos administrativos corporativos y salarios de los directores				(1,408,911)	(1,240,385)	(1,123,828)
Costos financieros				(348,734)	(567,150)	(545,017)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad				\$ 964,995	\$ 513,888	\$ 434,181

La utilidad por segmento representa la utilidad obtenida por cada segmento sin la asignación de los costos administrativos corporativos y salarios de los directores, por ingresos y gastos financieros y gasto por impuestos a la utilidad.

c) Unidades vendidas

	2023	2022	2021
Interés social	-	7	308
Media	10,216	10,531	10,919
Residencial	1,985	1,709	1,638
Total	12,201	12,247	12,865

Adicionalmente a la información por segmentos presentada en las tablas anteriores, la Compañía analiza los ingresos por áreas geográficas (Estados) para determinar los resultados de la implementación de las estrategias comerciales y operativas en dichos estados. Los ingresos por estados son como sigue:

	2023	2022	2021
Nuevo León	\$ 3,091,780	\$ 3,007,275	\$ 2,523,696
Jalisco	1,634,659	1,291,864	1,119,735
Aguascalientes	964,240	701,922	740,560
Querétaro	655,853	856,796	1,043,563
Estado de México	1,624,071	1,510,603	1,249,187
Tamaulipas	163,966	130,431	93,178
Quintana Roo	769,672	641,277	739,604
Total	\$ 8,904,241	\$ 8,140,168	\$ 7,509,523

Los inventarios inmobiliarios y reservas territoriales por áreas geográficas son los siguientes:

	2023	2022	2021
Nuevo León	\$ 1,579,357	\$ 1,600,020	\$ 1,823,294
Jalisco	1,219,116	1,105,544	969,026
Aguascalientes	877,716	666,790	535,996
Querétaro	1,062,321	760,828	812,887
Estado de México	951,479	716,949	780,156
Tamaulipas	164,741	197,412	246,608
Quintana Roo	582,814	553,603	537,961
Total	\$ 6,437,544	\$ 5,601,146	\$ 5,705,928

d) Información sobre principales clientes

Como se indica en la Nota 7, dado que el INFONAVIT financia una parte significativa de las ventas de la Compañía a sus clientes, existe una concentración de crédito con esta institución.

20. GASTOS DE VENTA, GENERALES Y DE ADMINISTRACIÓN

La composición de los gastos de venta, generales y administración es como se muestra a continuación:

	2023	2022	2021
Gastos de venta	\$ 606,530	\$ 544,560	\$ 504,149
Gastos generales	294,451	266,949	233,195
Gastos de administración	518,844	447,058	397,032
	\$ 1,419,825	\$ 1,258,567	\$ 1,134,376

Gastos de venta	2023	2022	2021
Sueldos y derivados	\$ 232,709	\$ 206,236	\$ 172,726
Comisiones	191,026	174,475	164,814
Publicidad	93,689	88,129	77,533
Rentas y mantenimiento	7,018	6,728	6,274
Otros	82,088	68,992	82,802
	\$ 606,530	\$ 544,560	\$ 504,149

Gastos generales	2023	2022	2021
Sueldos y derivados	\$ 156,334	\$ 142,850	\$ 125,882
Honorarios	16,902	17,283	12,092
Rentas y mantenimiento	12,555	10,540	9,685
Depreciación y amortización	30,344	24,572	24,679
Servicios públicos	10,491	10,445	10,307
Seguros y fianzas	24,835	18,986	13,927
Otros	42,990	42,273	36,623
	\$ 294,451	\$ 266,949	\$ 233,195

Gastos de administración	2023	2022	2021
Sueldos y derivados	\$ 287,090	\$ 235,248	\$ 199,206
Honorarios	79,213	80,825	76,855
Rentas y mantenimiento	43,544	40,520	32,170
Depreciación y amortización	46,290	44,619	43,226
Otros	62,707	45,846	45,575
	\$ 518,844	\$ 447,058	\$ 397,032

21. INFORMACIÓN ADICIONAL - UTILIDAD AJUSTADA ANTES DE INTERESES, IMPUESTOS, DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN (UAFIDA AJUSTADA) Y FLUJO LIBRE DE EFECTIVO

a) UAFIDA ajustada

La Administración de la Compañía ha presentado la medición de rendimiento UAFIDA ajustada ya que monitorea esta medición de rendimiento a nivel consolidado y considera que es pertinente para lograr un entendimiento del rendimiento financiero de la Compañía. La UAFIDA ajustada se calcula ajustando las utilidades de las operaciones continuas con el propósito de excluir el efecto de los impuestos, los costos financieros netos, la depreciación, la amortización, los otros ingresos y gastos, los pagos basados en acciones a ejecutivos, la participación de los trabajadores en las utilidades y los otros ingresos y gastos.

La UAFIDA ajustada no es una medición de desempeño definida en las NIIF. Es posible que la definición de la UAFIDA ajustada por parte de la Compañía no sea comparable con mediciones de rendimiento con títulos similares y revelaciones realizadas por otras entidades.

Conciliación de la UAFIDA ajustada con los resultados de operaciones continuas

	2023	2022	2021
Utilidad neta	\$ 564,547	\$ 262,044	\$ 145,889
Depreciación y amortización	99,957	95,416	89,807
Pagos basados en acciones	42,954	2,997	2,547
Gasto por intereses, neto	(424,230)	(638,528)	(447,805)
(Pérdida) ganancia cambiaria, neta	(3,028)	15,805	(11,176)
Ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros derivados	78,524	55,573	(86,036)
Impuestos a la utilidad	(400,448)	(251,844)	(288,292)
Participación de los trabajadores en las utilidades	26,686	27,567	22,717
Otros ingresos, neto	10,914	4,707	4,772
	\$ 1,472,412	\$ 1,202,311	\$ 1,089,497

b) Flujo libre de efectivo

El flujo de efectivo libre se refiere al flujo de efectivo disponible antes del pago de la deuda y distribuciones a los accionistas, y se deriva de los flujos de efectivo de actividades operativas. Aunque es parte de las actividades operativas de la Compañía, se deduce la adquisición de nuestra tierra mantenida para el desarrollo futuro de este cálculo, ya que es de naturaleza a largo plazo.

Conciliación del flujo libre de efectivo

	2023	2022	2021
Flujos de efectivo por actividades de operación	\$ 622,238	\$ 1,267,275	\$ 1,379,558
Mas: Pagos por adquisiciones de inventarios inmobiliarios y reservas territoriales	808,325	461,471	808,877
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación	1,430,563	1,728,746	2,188,435
Menos: Adquisiciones de inventarios inmobiliarios y reservas territoriales	808,325	461,471	808,877
Flujos de efectivo por actividades de inversión y financiamiento			
Adquisición de moldes, maquinaria y equipo	(5,663)	2,504	(8,501)
Otros ingresos (costos) financieros	2,526	(18,183)	(96,566)
Intereses pagados	(298,793)	(487,665)	(503,355)
Flujo libre de efectivo	\$ 320,308	\$ 763,931	\$ 771,136

El Flujo libre de efectivo no es una medición de desempeño definida en las NIIF. Es posible que la definición de flujo libre de efectivo por parte de la Compañía no sea comparable con mediciones de rendimiento con títulos similares y revelaciones realizadas por otras entidades.

22. NUEVAS NORMAS NO ADOPTADAS

En la fecha de autorización de estos estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no están vigentes. El Grupo continua con su proceso de evaluación de las implicaciones de dichos cambios contables, mismos que espera sean concluidos y reportados en su próxima emisión de información financiera. A la fecha de emisión de los estados financieros anuales, los análisis preparados preliminarmente por la administración indican ningún efecto material en la situación financiera o resultados de operación de Javer. Las nuevas normas, modificaciones o interpretaciones aplicables a la Compañía, bajo revisión son como sigue:

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

Las modificaciones a IAS 1 publicadas en enero de 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no el monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso

o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas. Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del periodo de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones contractuales (covenants) se cumplen al final del periodo de reporte e introduce la definición de 'liquidación' para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios. Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2024, con la aplicación anticipada permitida. El IASB ha alineado la fecha efectiva con las modificaciones de 2022 a la IAS 1. Si una entidad aplica las enmiendas de 2020 en forma anticipada, se requiere también que aplique las enmiendas de 2022 en forma anticipada.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

23. AUTORIZACIÓN DE LA EMISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 2 de febrero de 2024, por el Ing. René Martínez Martínez y por el C.P. Felipe Loera Reyna, Director General y Director de Administración y Finanzas, respectivamente, consecuentemente éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación del Consejo de Administración y de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Compañía, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.


ING. RENÉ MARTÍNEZ MARTÍNEZ
Director General


C.P. FELIPE LOERA REYNA
Director de Administración y Finanzas

Información para Inversionistas

GRI 2-1, 2-3

Verónica Lozano Galván

Directora de Planeación, Relación con
Inversionistas y Sostenibilidad

Tel.+52 (81) 1133-6699 Ext. 6515

vlozano@javer.com.mx