

Información Financiera Trimestral

[105000]	Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000]	Información general sobre estados financieros	17
[210000]	Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	19
[310000]	Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	21
[410000]	Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	22
[520000]	Estado de flujos de efectivo, método indirecto	24
[610000]	Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	26
[610000]	Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	29
[700000]	Datos informativos del Estado de situación financiera	32
[700002]	Datos informativos del estado de resultados	33
[700003]	Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	34
[800001]	Anexo - Desglose de créditos	35
[800003]	Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	37
[800005]	Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	38
[800007]	Anexo - Instrumentos financieros derivados	39
[800100]	Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	44
[800200]	Notas - Análisis de ingresos y gastos	48
[800500]	Notas - Lista de notas.....	49
[800600]	Notas - Lista de políticas contables.....	50
[813000]	Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	51

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Ciudad de México, a 23 de Julio de 2024 – Consorcio ARA, S.A.B. de C.V. (“ARA” – BMV: ARA*) reporta sus resultados correspondientes al 2T24.

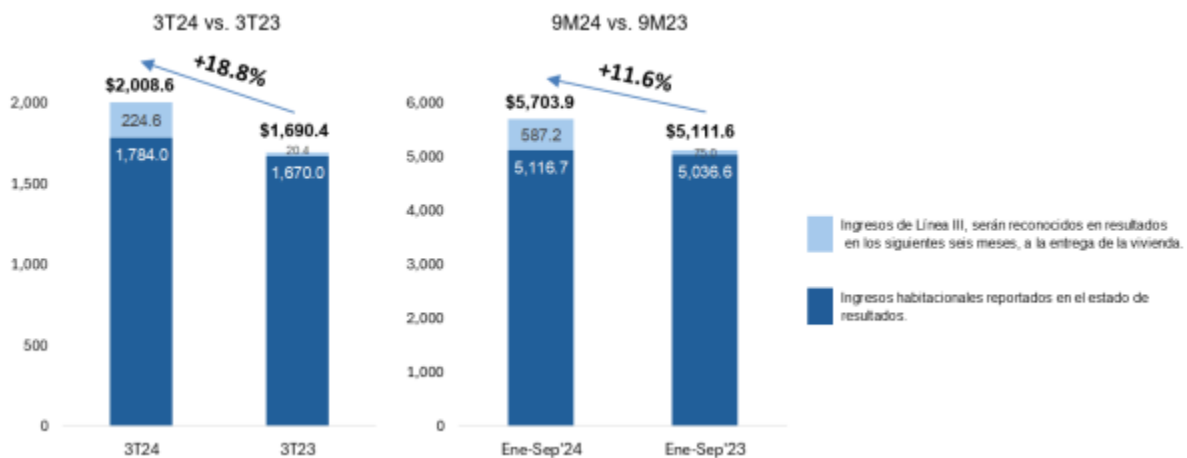
I. Comentario del Director General

Germán Ahumada Russek comentó: **Continuamos en el tercer trimestre con un desempeño positivo de nuestros ingresos** los cuales ascendieron a **\$1,855.0 millones**, que al compararlos con el mismo trimestre del año anterior, tuvieron un **crecimiento del 6%**, el más alto en los últimos siete trimestres.

Por su parte, los **ingresos habitacionales fueron de \$1,784.0 millones con un incremento de 6.8%**, y correspondieron a la venta de **1,475 viviendas**, por lo que el **precio promedio se ubicó en \$1,209.5 (miles de pesos), 7.9% superior** con relación al precio promedio que se tuvo en el tercer trimestre de 2023.

Dicho incremento del 6.8% en los ingresos habitacionales se debió en buena medida a mayores ventas de “Construye con Crédito Infonavit”, o bien, Línea III. En el tercer trimestre del año escrituramos viviendas con este esquema por **\$445.2 millones**, los cuales serán reconocidos como ingresos en nuestros resultados en un plazo máximo de seis meses, cuando se realice la entrega de la vivienda. A su vez, **se registraron ingresos por entrega de viviendas escrituradas bajo este esquema por un monto de \$220.6 millones.** La gran mayoría de las viviendas escrituradas de Línea III corresponden al segmento de **Interés Social.**

Cabe recordar que este tipo crédito le permite al derechohabiente de Infonavit construir su vivienda por medio de un desarrollador, en un complejo habitacional autorizado (modalidad integral); con el beneficio de que se requiere una puntuación de 880 para que le sea otorgado el crédito, es decir, inferior a la de un crédito tradicional. Además, durante el periodo de construcción el desarrollador recibe ministraciones conforme avanza la obra, misma que es supervisada por una Entidad Financiera Administradora.



Como se muestra en la gráfica, **considerando los ingresos de Línea III que están pendientes de reconocerse en resultados, los ingresos habitacionales en el tercer trimestre sumaron \$2,008.6 millones**, lo que representa un **sólido crecimiento de 18.8%** al compararlos con el mismo periodo de 2023; en tanto que **en los primeros nueve meses de 2024 los ingresos ascendieron a \$5,703.9 millones, con un incremento del 11.6%.**

Los **ingresos de los segmentos de Interés Social y Tipo Medio en el tercer trimestre de 2024** tuvieron crecimientos de **9.5% y 12.5%**, respectivamente, en comparación con el mismo periodo del año anterior. El segmento de Residencial sigue recuperándose, esta vez sólo disminuyó el 4.3% y sus ingresos han sido superiores a los tres trimestres anteriores.

Como lo hemos señalado, dicha disminución en Residencial es atribuible principalmente a menores ingresos en la ciudad de Acapulco, que se vio afectada por el devastador huracán Otis en octubre de 2023. En el tercer trimestre de 2024, los ingresos de esta plaza representaron el 11.7% de los ingresos habitacionales, en tanto que en el mismo periodo del año previo representaron el 18.6%.

El pasado 23 de septiembre el huracán John afectó a la ciudad de Acapulco, ocasionando severas inundaciones. Lamentamos profundamente los daños que dejó a su paso, y esperamos pronto salgan adelante las familias damnificadas. Como lo informamos a nuestros clientes, principalmente a través de las redes sociales de ARA, en los tres desarrollos que tenemos en operación no sufrieron daños las viviendas; así mismo, continuamos con nuestras actividades de comercialización y construcción.

En el tercer trimestre de 2024, la utilidad de operación fue de \$192.2 millones con un margen de 10.4%, la utilidad neta ascendió a \$173.8 millones y un margen de 9.4%, y el EBITDA se ubicó en \$272.9 millones con un margen de 14.7%.

Por lo que respecta al **Flujo Libre de Efectivo para la Firma, en el tercer trimestre de 2024 fue prácticamente neutral, y en los primeros nueve meses se mantuvo positivo por \$238.9 millones.**

En cuanto a las principales razones de apalancamiento, la **Deuda con costo a EBITDA fue de 2.68 veces, y la Deuda neta a EBITDA se ubicó en 0.21 veces, manteniéndose estables con relación al cierre de 2023.**

Seguiremos muy enfocados en el último trimestre del año para alcanzar nuestros objetivos de crecimiento en ingresos y generación positiva de Flujo Libre de Efectivo para la Firma. Agradezco al equipo de ARA por lo resultados alcanzados hasta el momento, y sé que con su dedicación y entrega diaria lograremos nuestras metas.

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

Naturaleza del negocio

Consortio ARA, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la Entidad) es una empresa dedicada a la construcción y comercialización de vivienda de interés social, de tipo medio y residencial. Más allá de esto, en Consortio ARA creamos comunidades pues también llevamos a cabo la infraestructura, urbanización y equipamiento de nuestros conjuntos habitacionales, además de construir y operar seis centros comerciales como complemento ideal para nuestros desarrollos. La Entidad pertenece al sector industrial de construcción, subsector edificación.

La Entidad lleva a cabo la construcción de sus desarrollos habitacionales mediante la contratación de servicios de construcción por medio de contratos de obra. Dichos contratos obligan al subcontratista a ejecutar por sí mismo o por medio de terceros la obra convenida de acuerdo con las especificaciones técnicas requeridas por la Entidad.

La Entidad tiene una duración de 99 años a partir de 1977 y el domicilio principal de sus negocios en Park Plaza Torre II Piso1-101, Javier Barros 540, Col. Santa Fe, Alcaldía Alvaro Obregón C.P. 01210, Ciudad de México.

Desde el inicio de su participación en la Bolsa Mexicana de Valores en 1996, se ha caracterizado por una oferta diversificada de productos y una visión de largo plazo, con una sólida estructura financiera, liquidez y un nivel de deuda moderado. Cuenta con más

de 47 años de experiencia en la construcción y comercialización de vivienda de Interés Social, Tipo Medio y Residencial dentro de territorio nacional en los que ha vendido alrededor de 395,000 viviendas habitadas por 1,580,000 mexicanos. Actualmente tiene presencia en 15 estados con 39 desarrollos en operación.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Estrategia general del negocio.

Antes de describir la visión estratégica de Consorcio ARA, es conveniente definir los conceptos corporativos básicos que rigen su actuación diaria y de largo plazo, y que a continuación se transcriben:

Misión

Cumplir los objetivos de nuestros clientes, socios y accionistas a través de un equipo de colaboradores comprometidos en la construcción y comercialización de hogares sustentables y centros comerciales.

Visión

Ser la empresa líder en la construcción de hogares y centros comerciales que conforman comunidades sustentables a través de la innovación, calidad y confiabilidad.

Valores

Honestidad, Compromiso, Responsabilidad y Calidad.

Los objetivos de la Compañía consisten en proporcionar a sus clientes viviendas y Otros Proyectos Inmobiliarios de alta calidad a precios competitivos, procurando al mismo tiempo incrementar su participación de mercado tanto en las regiones geográficas en las que ya opera como en nuevos mercados seleccionados estratégicamente, y en incrementar los rendimientos generados por el capital invertido.

La Emisora ha definido una estrategia que la distingue y le da importantes ventajas competitivas en su industria, estrategia que se fundamenta en las siguientes fortalezas:

- Reserva territorial estratégica. La Compañía es selectiva en la adquisición de terrenos para su reserva territorial.
- Solidez financiera. Mediante una política de mantener una sana posición financiera y generación de flujos libres de efectivo.
- Diversificación geográfica y de producto.
- Integración vertical. La Compañía integra verticalmente sus principales procesos de operación.
- Proceso de construcción flexible.
- Equipo directivo y colaboradores con gran experiencia.
- Gobierno corporativo robusto.

Amenazas

Derivado de que la capacidad de la Compañía para generar ingresos suficientes, depende principalmente de la disponibilidad de financiamiento hipotecario a través del INFONAVIT el FOVISSSTE y la Banca Comercial. La Compañía no puede garantizar que

las políticas de otorgamiento de crédito por parte de INFONAVIT, FOVISSSTE y la banca comercial no afectarán su capacidad para ampliar sus operaciones de desarrollo de vivienda de tipo medio y residencial.

Oportunidades

El segmento que no se está aprovechando es la población que no se encuentra afiliada a algún instituto de financiamiento a la vivienda.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

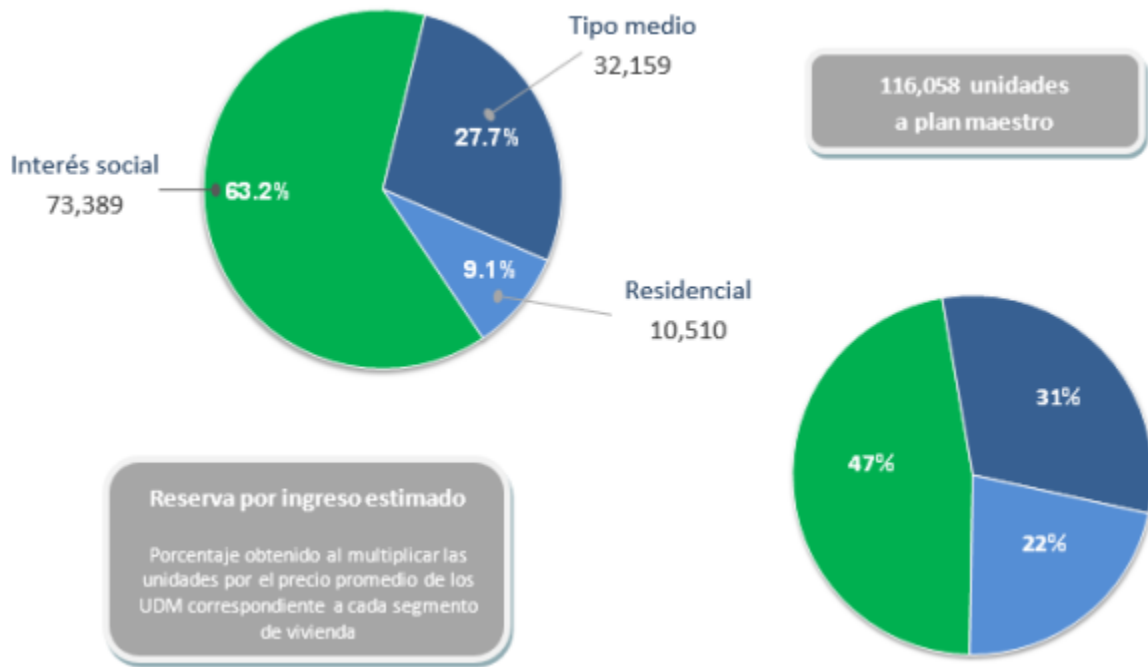
RECURSOS

El valor de la reserva territorial al 30 de septiembre de 2024 fue de \$4,347.9 millones, y está constituida por 30.1 millones de m², suficientes para edificar 116,058 viviendas a plan maestro. Dicha reserva incluye 2 millones de m² que serán destinados a proyectos inmobiliarios distintos a vivienda, tales como desarrollos comerciales, centros turísticos y zonas industriales.

Geográficamente la reserva territorial se encuentra distribuida como sigue:

Estado	Unidades	%
Edo. de México	32,726	28.2
Quintana Roo	31,467	27.1
Guerrero	9,625	8.3
Guanajuato	6,907	6.0
Jalisco	6,313	5.4
Veracruz	5,071	4.4
Puebla	4,805	4.1
Baja California	4,377	3.8
Hidalgo	2,754	2.4
Nayarit	2,259	1.9
Nuevo León	1,915	1.7
Baja California Sur	1,600	1.4
Morelos	842	0.7
Sonora	772	0.7
Subtotal	111,433	96.0
Varios (4 estados)	4,625	4.0
Total	116,058	100

Reserva territorial por tipo de vivienda al 30 de septiembre de 2024



CENTROS COMERCIALES

ARA cuenta con una División de negocios dedicada al desarrollo, operación y comercialización de centros comerciales ubicados estratégicamente en localidades con alto potencial de crecimiento demográfico, típicamente cerca o dentro de desarrollos de vivienda de ARA lo cual implica un valor agregado significativo. Su ubicación y el área arrendable se muestran a continuación:

Centro comercial	Ubicación	GLA* (m ²)	%
Centro Las Américas	Estado de México	82,065	41.5
Paseo Ventura	Estado de México	26,100	13.2
Centro San Miguel	Estado de México	38,891	19.7
Plaza Centella	Estado de México	18,349	9.2
Centro San Buenaventura	Estado de México	11,474	5.8
Plaza Carey	Veracruz	20,917	10.6
Total		197,796	100

* Gross Leasable Area = Area Bruta Arrendable

Adicionalmente, ARA tiene 7,688m² bajo el formato de unicentros y minicentros comerciales, dando un total de área arrendable de 205,484m². Al 30 de septiembre de 2024, la tasa de ocupación fue de 95.6%, un nivel muy competitivo.

En el 3T24 los ingresos de los Centros Comerciales fueron de \$123.2 millones con un incremento de 11.6% en comparación con el mismo periodo del año anterior; en tanto que el NOI ascendió a \$88.0 millones, 12.5% superior. Los ingresos en el periodo de Ene-Sep'24 fueron \$359.3 millones, con un crecimiento de 13.4% con relación al periodo de Ene-Sep'23, en tanto que el NOI ascendió a \$257.9 millones, con un incremento de 17.6%.

Cabe señalar que estos resultados corresponden a los centros comerciales que son propiedad de ARA al 100% y se consolidan en nuestros estados financieros -Centro San Miguel, Plaza Centella, Centro San Buenaventura y Plaza Carey, unicentros y minicentros-, así como al 50% de Centro Las Américas y Paseo Ventura, de acuerdo con la participación que mantenemos, y se registra a través del método de participación.

RIESGOS

- El debilitamiento de la economía nacional podría tener un efecto adverso sobre las actividades, la situación financiera y los resultados de operación de la Compañía.
- Los cambios de la regulación y normatividad en el sector vivienda por parte del Gobierno Federal, podrían, tener un efecto adverso sobre los resultados de operación y la situación financiera de la Compañía.
- La industria nacional de la vivienda y los proyectos inmobiliarios son sumamente competitivos y la participación de mercado de la Compañía podría verse afectada en forma negativa en ciertas circunstancias.
- Es posible que la Compañía no logre identificar terrenos adecuados a precios razonables para la construcción de sus desarrollos habitacionales y comerciales.
- Los ingresos de la Compañía se pueden ver afectados principalmente la disponibilidad de financiamiento hipotecario.
- Los huracanes y otros desastres naturales podrían tener un efecto adverso sobre las operaciones de la Compañía.
- En la actualidad las pandemias y cambios climáticos son amenazas que pueden llegar a ser un riesgo en las operaciones de la Compañía.

RELACIONES SIGNIFICATIVAS

La Compañía depende de la disponibilidad de financiamiento hipotecario otorgado por entidades gubernamentales o patrocinadas por el gobierno para la venta de vivienda de interés social. Prácticamente todos los créditos hipotecarios para la compra de vivienda de interés social son otorgados por el INFONAVIT y FOVISSSTE.

Actualmente los créditos hipotecarios otorgados por las entidades del sector privado, las instituciones de banca múltiple están reservados en gran medida al sector de la vivienda de tipo medio y residencial.

La Compañía financia sus operaciones de desarrollo y construcción de viviendas principalmente con el flujo de efectivo generado por sus operaciones, actualmente también ha obtenido financiamiento a través de Certificados Bursátiles y otra parte mediante instituciones financieras importantes de México, tales como BBVA, Scotiabank, Banorte y recientemente con BanBajío. Los contratos de los préstamos de instituciones financieras y los certificados bursátiles contienen cláusulas restrictivas, las cuales obligan a la Entidad, entre otras cosas, a mantener ciertas razones financieras y a cumplir con otras obligaciones de hacer y no hacer, durante la vigencia de los mismos.

Los principales proveedores de la Compañía incluyen, entre otros, a:

- Cementos Moctezuma, S.A. de C. V.,
- Cemex, S. A. de C. V.
- Holcim de Mexico S. A de C.V.
- Rotoplas SA de CV
- Mexicana de Laminación, S. A. de C. V.,
- Acerlum, S. A. de C. V.,
- Grupo Acerero, S. A. de C. V.,
- Aceromex, S.A. de C.V.
- Schindler, S.A. DE C. V.,
- Mexicana de Lubricantes, S. A. de C.V.
- CUPRUM, S.A. de C. V.
- Home Depot, S.A. de C.V.
- Vitromex. Grupo Lamosa, Daltile, Interceramic
- Helvex
- Saint Gobain S.A. de C.V

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Resultados 3T24 vs. 3T23

3T24 vs. 3T23

- Ingresos por \$1,855.0 millones con un crecimiento de 6.0%.
- Las unidades vendidas fueron 1,475, por lo que el precio promedio fue de \$1,209.5 (miles de pesos) con un incremento de 7.9%.
- Utilidad de operación de \$192.2 millones, 4.1% inferior, y un margen de operación de 10.4%.
- EBITDA por \$272.9 millones, con una ligera disminución de 0.8%, y un margen de EBITDA de 14.7%.
- Utilidad neta de \$173.8 millones, 5.8% inferior, y un margen neto de 9.4%.
- Flujo Libre de Efectivo para la Firma positivo por \$0.8 millones.

9M24 vs. 9M23

- Ingresos por \$5,335.1 millones, con un crecimiento de 1.8%.
- Las unidades vendidas fueron 4,333, por lo que el precio promedio fue de \$1,180.9 (miles de pesos), 1.4% superior.
- Utilidad de operación de \$564.0 millones, con una disminución de 3.6%, y un margen de operación de 10.6%.
- EBITDA por \$797.2 millones, con un incremento de 1.9%, y un margen de EBITDA de 14.9%.
- Utilidad neta de \$503.7 millones, 4.1% inferior, y un margen neto de 9.4%.
- Flujo Libre de Efectivo para la Firma positivo por \$238.9 millones.

Resultados

(Millones de pesos)

	3T24	3T23	Var. %	Ene-Sep'24	Ene-Sep'23	Var. %
Ingresos totales	1,855.0	1,749.3	6.0	5,335.1	5,239.9	1.8
Ventas (Unidades)	1,475	1,490	-1.0	4,333	4,325	0.2
Precio Prom. (Miles de Pesos)	1,209.5	1,120.8	7.9	1,180.9	1,164.5	1.4
Utilidad bruta	496.7	470.9	5.5	1,419.5	1,382.9	2.6
Utilidad de operación	192.2	200.5	-4.1	564.0	584.9	-3.6
Utilidad neta	173.8	184.5	-5.8	503.7	525.3	-4.1
EBITDA ⁽¹⁾	272.9	275.2	-0.8	797.2	782.0	1.9
Margen bruto	26.8%	26.9%		26.6%	26.4%	
Margen de operación	10.4%	11.5%		10.6%	11.2%	
Margen neto	9.4%	10.5%		9.4%	10.0%	
Margen EBITDA	14.7%	15.7%		14.9%	14.9%	
Flujo Libre de Efectivo para la Firma	0.8	-80.0		238.9	144.9	

⁽¹⁾ EBITDA: Utilidad de Operación más Depreciación e Intereses pagados transferidos al costo, menos Otros Ingresos más Otros Gastos - neto.

En el 3T24 los ingresos totales fueron de \$1,855.0 millones, y tuvieron un crecimiento del 6.0% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Los ingresos habitacionales ascendieron a \$1,784.0 millones, 6.8% superiores en comparación con el 3T23.

Los ingresos del 3T24 por segmento estuvieron distribuidos así:

	3T24			3T23			Var. 3T 24/23	
	Unid.	Mill. \$	Vtas%	Unid.	Mill. \$	Vtas%	Mill. \$	%
Interés Social	690	561.9	30.3	706	513.0	29.3	48.9	9.5
Tipo Medio	618	770.3	41.5	592	685.0	39.2	85.3	12.5
Residencial	167	451.8	24.4	192	472.0	27.0	-20.2	-4.3
Total habitacional	1,475	1,784.0	96.2	1,490	1,670.0	95.5	114.0	6.8
Otros proyectos inmobiliarios		71.1	3.8		79.3	4.5	-8.2	-10.4
Total	1,475	1,855.0	100	1,490	1,749.3	100	105.8	6.0

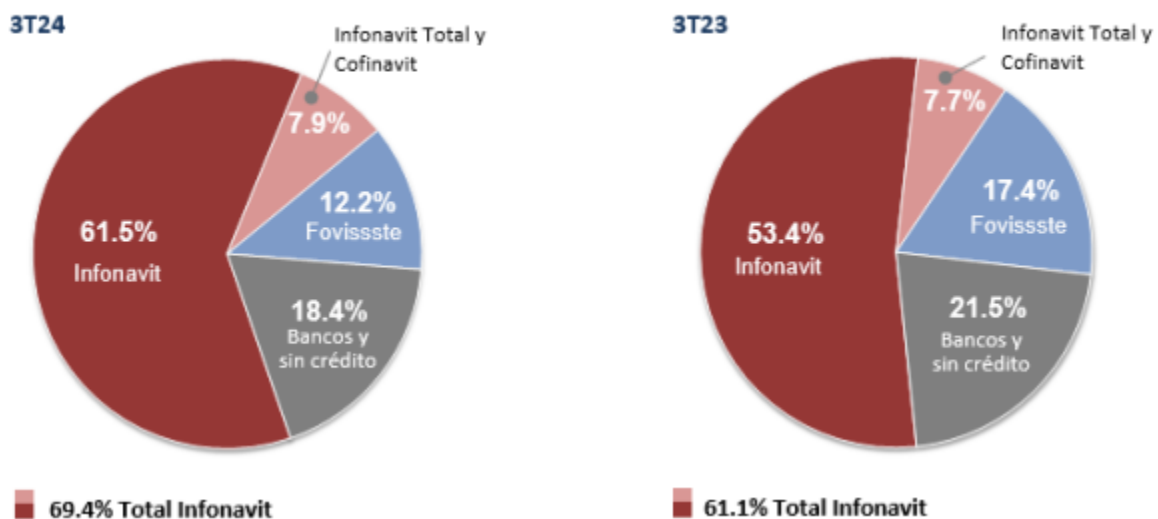
Los ingresos del segmento de Interés Social y Tipo Medio en el 3T24 continuaron con un desempeño positivo al registrar incrementos de 9.5% y 12.5%, respectivamente, con relación al 3T23. Por su parte, el segmento de Residencial sigue recuperándose, esta vez sus ingresos disminuyeron sólo el 4.3%, y fueron superiores a los tres trimestres anteriores.

Las viviendas vendidas en el 3T24 fueron 1,475, manteniéndose prácticamente estables con el mismo periodo del año previo. Por segmento, las unidades de Tipo Medio tuvieron un incremento del 4.4%; en tanto que las viviendas de Interés Social y Residencial, disminuyeron el 2.3% y 13%, respectivamente.

Por otra parte, las viviendas verticales representaron el 64.5% del total de unidades vendidas en el 3T24, y el 57.9% en el 3T23.

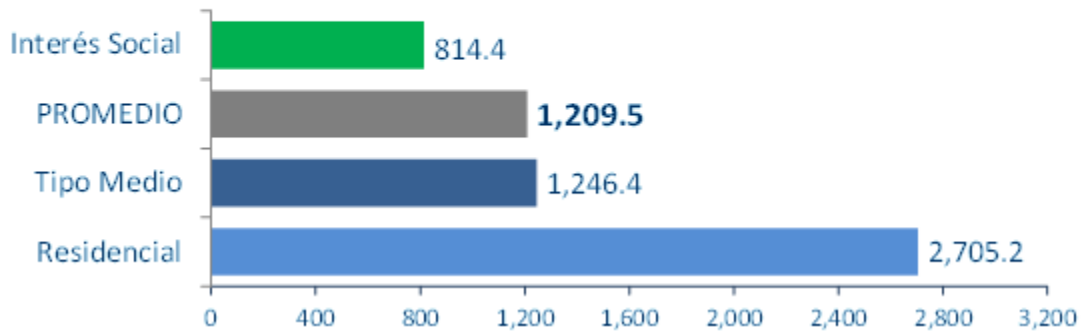
En cuanto a los ingresos de “Otros proyectos inmobiliarios”, que principalmente corresponden a la venta de terrenos comerciales e ingresos por arrendamiento de centros comerciales, en el 3T24 y 3T23 representaron el 3.8% y 4.5%, respectivamente, del total de ingresos. En el 3T24 este rubro tuvo una disminución de 10.4% con relación al mismo periodo del año previo, debido a menores ingresos por venta de terrenos.

Porcentaje de viviendas escrituradas por tipo de financiamiento 3T24 / 3T23



Precios promedio de venta por tipo de vivienda 3T24

(Miles de pesos)



El precio promedio de las viviendas vendidas en el 3T24 fue de \$1,209.5 (miles de pesos), 7.9% superior con relación al 3T23. El precio promedio de los segmentos de Interés Social, Tipo Medio y Residencial tuvieron un incremento del 12.1%, 7.7% y 10.0%, respectivamente.

Costos

En el 3T24 los costos ascendieron a \$1,358.3 millones que al compararlos contra los \$1,278.3 millones del 3T23, tuvieron un incremento de 6.3%. Los costos del 3T24 representaron el 73.2% de los ingresos totales, 10pb superiores al 3T23.

Utilidad bruta

La utilidad bruta del 3T24 fue de \$496.7 millones con un crecimiento del 5.5% en comparación con el mismo periodo del año anterior. El margen bruto del 3T24 fue 26.8%, 10pb inferior al 3T23.

Gastos generales

-

Los gastos generales del 3T24, que incluyen sueldos y compensaciones del personal administrativo y de ventas, así como los gastos de venta, sumaron \$291.3 millones, 11.2% superiores al compararlos con el 3T23. Como proporción de los ingresos, los gastos generales representaron el 15.7%, 70pb superiores al 3T23.

Utilidad de operación

La utilidad de operación en el 3T24 ascendió a \$192.2 millones, y tuvo una disminución del 4.1% al compararla con el 3T23. El margen de operación en el 3T24 fue 10.4%, 110pb inferior al 3T23.

Ingresos financieros - neto

	3T24	3T23	Variación	
	Mill \$	Mill \$	Mill \$	%
Intereses pagados netos	21.4	20.2	1.2	5.8
Intereses ganados	-48.3	-72.7	24.3	-33.5
Utilidad cambiaria	-4.3	-0.7	-3.6	512.5
Pérdida por derivados	0.3	0.9	-0.6	-65.1
Ingresos financieros - neto	-30.9	-52.3	21.4	-40.9

	3T24	3T23	Variación	
	Mill \$	Mill \$	Mill \$	%
Intereses pagados	78.2	74.1	4.1	5.6
Intereses pagados capitalizados	-56.8	-53.9	-2.9	5.5
Intereses pagados netos	21.4	20.2	1.2	5.8

Los ingresos financieros – neto en el 3T24 ascendieron a \$30.9 millones, atribuibles principalmente a los intereses ganados.

En el 3T24 se tuvo una utilidad cambiaria de \$4.3 millones, originada en buena medida por la valuación de inversiones en dólares (equivalentes de efectivo); así como una ligera pérdida por derivados de \$0.3 millones que corresponde a instrumentos contratados con fines de cobertura para ciertos préstamos (ver sección de Deuda).

La capitalización de los intereses pagados se calcula con base en el promedio ponderado de las adquisiciones de inventarios (obras en proceso y terrenos). Dichos intereses son capitalizados en los inventarios y se transfieren al costo conforme se van registrando los ingresos de los desarrollos correspondientes.

En el 3T24 y 3T23 se capitalizaron intereses pagados por \$56.8 millones y \$53.9 millones, respectivamente, en el saldo de inventarios. Por otra parte, del saldo de intereses pagados capitalizados en inventarios se transfirieron al costo en el 3T24 y 3T23, un monto de \$45.4 y \$43.6 millones, respectivamente.

Impuestos a la utilidad

El total de impuestos en el 3T24 fue de \$71.4 millones, que corresponden a la tasa de Impuesto sobre la Renta (ISR) del 30% sobre la base de la utilidad fiscal neta y para diferidos.

Utilidad neta

La utilidad neta del 3T24 fue de \$173.8 millones, 5.8% inferior a la del mismo periodo del año anterior. El margen neto fue de 9.4% en el 3T24, 110pb inferior al 3T23.

EBITDA

Conciliación de la utilidad neta a EBITDA

	3T24	3T23	Variación	
	Mill \$	Mill \$	Mill \$	%
Utilidad neta	173.8	184.5	-10.7	-5.8
Depreciación	22.1	22.6	-0.5	-2.4
Intereses pagados capitalizados transf. al costo	45.4	43.6	1.9	4.3
Impuestos a la utilidad	71.4	87.6	-16.2	-18.5
Participación en negocios conjuntos	-22.1	-19.3	-2.8	14.3
Otros gastos - neto	13.2	8.5	4.7	54.8
Ingresos financieros - neto	-30.9	-52.3	21.4	-40.9
EBITDA	272.9	275.2	-2.3	-0.8

Durante el 3T24 ARA generó un EBITDA de \$272.9 millones, manteniéndose prácticamente estable con relación al 3T23, con un margen de 14.7%.

Resultados Enero-Septiembre 2024 / 2023 (9M24 / 9M23)

Ingresos

Los ingresos totales en el periodo de Ene-Sep'24 ascendieron a \$5,335.1 millones y tuvieron un crecimiento de 1.8% con relación al mismo periodo del año anterior. Los ingresos habitacionales sumaron \$5,116.7 millones, 1.6% superiores. Los ingresos por segmento estuvieron distribuidos de la siguiente forma:

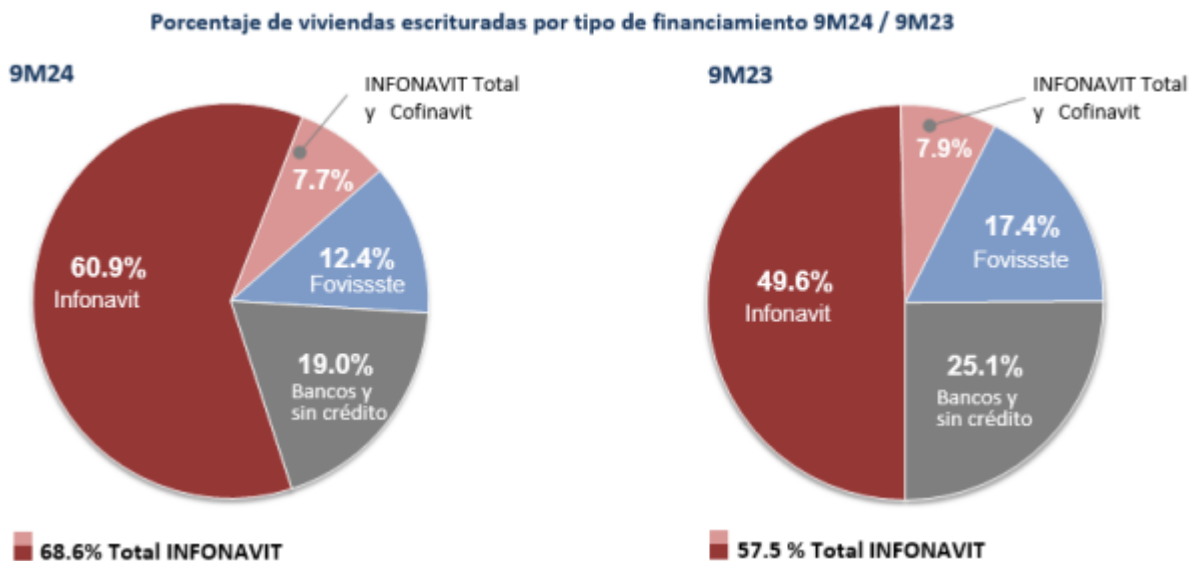
	Ene-Sep'24			Ene-Sep'23			Var. 9M 24/23	
	Unid.	Mill. \$	Vtas%	Unid.	Mill. \$	Vtas%	Mill. \$	%
Interés Social	2,162	1,774.5	33.2	2,100	1,500.8	28.6	273.6	18.2
Tipo Medio	1,746	2,180.7	40.9	1,636	1,970.1	37.6	210.6	10.7
Residencial	425	1,161.5	21.8	589	1,565.6	29.9	-404.1	-25.8
Total habitacional	4,333	5,116.7	95.9	4,325	5,036.6	96.1	80.1	1.6
Otros proyectos inmobiliarios		218.4	4.1		203.3	3.9	15.1	7.4
Total	4,333	5,335.1	100	4,325	5,239.9	100	95.2	1.8

Los ingresos en el periodo de Ene-Sep'24 de los segmentos de Interés Social y Tipo Medio tuvieron un crecimiento de 18.2% y 10.7%, respectivamente, en comparación con el mismo periodo del año anterior; en tanto que los ingresos de Residencial disminuyeron el 25.8%, atribuible principalmente a menores ingresos en la ciudad de Acapulco, así como por la terminación de algunos desarrollos.

En los primeros nueve meses del año se vendieron 4,333 viviendas que con relación al mismo periodo del año previo se mantuvieron prácticamente estables. Por segmento de vivienda, las unidades de Interés Social y Tipo Medio incrementaron el 3.0% y 6.7%, respectivamente; y las unidades de Residencial disminuyeron el 27.8%.

Las viviendas verticales representaron el 65.6% del total de unidades vendidas en el periodo de Ene-Sep'24, y el 60.0% en el mismo periodo del año previo.

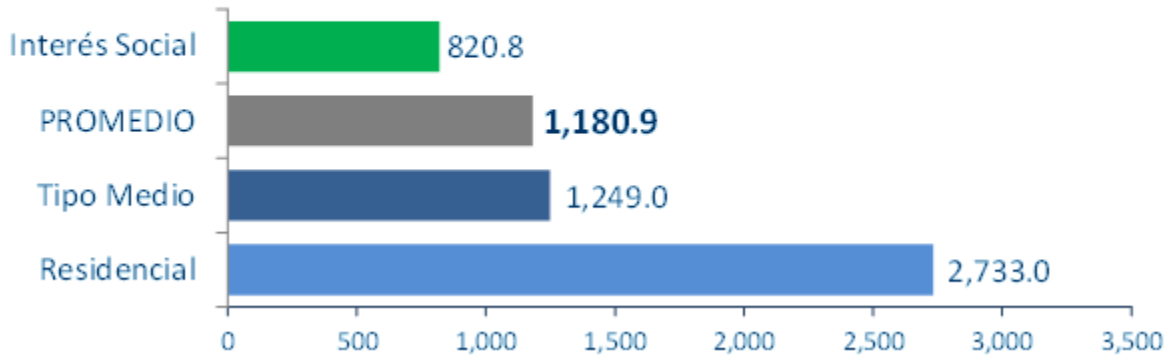
Por lo que se refiere a los ingresos de "Otros proyectos inmobiliarios" en el periodo de Ene-Sep'24 y Ene-Sep'23 representaron el 4.1% y 3.9%, respectivamente, del total de ingresos. Este rubro tuvo un crecimiento de 7.4% en el periodo de Ene-Sep'24 en comparación con el mismo periodo del año anterior, debido a mayores ingresos tanto de venta de terrenos como de arrendamiento de centros comerciales.



El precio promedio de las viviendas vendidas en el periodo de Ene-Sep'24 fue de \$1,180.9 (miles de pesos), 1.4% superior al mismo periodo del año previo. El precio promedio de los segmentos de Interés Social, Tipo Medio y Residencial tuvieron un incremento del 14.8%, 3.7% y 2.8% respectivamente.

Precios promedio de venta por tipo de vivienda 9M24

(Miles de pesos)



Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 30 de septiembre de 2024, el saldo del efectivo y equivalentes de efectivo ascendió a \$2,480.4 millones, con un incremento de 7.9% con relación al cierre del año previo.

Cuentas por cobrar

El saldo de cuentas por cobrar al cierre del 3T24 fue de \$853.2 millones, 18.2% superior con relación al 31 de diciembre de 2023. La rotación de cuentas por cobrar se mantuvo en un nivel óptimo de 1.5 meses.

Inventarios

Al 30 de septiembre de 2024, el saldo de inventarios totales ascendió a \$17,807.9 millones, los cuales se integran como sigue: i) terrenos en proceso y para desarrollo a largo plazo por \$4,347.9 millones, y ii) obras en proceso (edificación, urbanización, infraestructura, equipamiento, licencias e intereses pagados capitalizados) y almacén de materiales de construcción, por \$13,460.0 millones.

Deuda y Deuda neta

Al 30 de septiembre de 2024 el saldo de la deuda con costo (créditos bursátiles y bancarios más arrendamientos) fue de \$2,686.3 millones, y tuvo un incremento del 9.0% con relación al cierre de 2023, atribuible principalmente a la contratación de dos créditos simples sin garantía por \$300 millones.

El vencimiento de la deuda con costo al cierre del tercer trimestre de 2024 fue de 14.9% a corto plazo (en los siguientes 15 meses) y 85.1% a largo plazo.

El 62.9% de la deuda con costo correspondió a los certificados bursátiles sustentables por un monto total de \$1,700 millones (\$1,683.5 millones netos de gastos de colocación por devengar). A finales del año anterior, ARA llevó a cabo la emisión de certificados bursátiles quirografarios sustentables con la clave de pizarra “ARA 23X”, por un monto de \$1,200 millones a un plazo de tres años y con una tasa de interés bruto anual de la TIIE de hasta 28 días más 1.70%. Dichos certificados bursátiles obtuvieron una calificación crediticia de “HR AA+” por parte de HR Ratings, y “mxAA-” por parte de S&P Global Ratings; así mismo, cuentan con un nivel de impacto sustentable de HR XB 1+ asignado por HR Ratings. El propósito de esta emisión es el financiamiento de proyectos futuros o existentes que deben enfocarse y procurar el desarrollo social y/o ambiental en las comunidades que desarrolla ARA.

Por su parte, la emisión “ARA 21-2X” es a un plazo de siete años, por \$500 millones (\$494.9 millones netos de gastos de colocación por devengar) con una tasa de interés bruto anual de 9.63%, tomando como referencia la Tasa M Bono 7.33% en la fecha de cierre de libro más una sobretasa de 2.30%. Cabe señalar que esta emisión cuenta con una garantía, de carácter irrevocable e incondicional, para el pago oportuno a los Tenedores otorgada por la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo. Actualmente, esta emisión cuenta con una calificación de “AA-” por parte de Fitch y de “HR AAA” por parte de HR Ratings.

Al cierre del 3T24, el saldo del crédito simple bancario sin garantía hipotecaria que fue contratado en el 4T22, fue de \$125.0 millones (\$124.3 millones netos de comisiones por devengar). La tasa de interés es de TIIE más 200pb, el plazo es de tres años con amortizaciones trimestrales de capital y pago mensual de intereses.

En el 3T24, se contrataron dos créditos simples bancarios sin garantía hipotecaria por un total de \$300 millones (\$299.1 millones netos de comisiones por devengar), a una tasa de interés de TIIE más 150pb, el plazo es de tres años con amortizaciones trimestrales de capital y pago mensual de intereses.

El total de los créditos simples bancarios sin garantía hipotecaria al 30 de septiembre de 2024 fue de \$425 millones (\$423.4 millones netos de comisiones por devengar) y representaron el 15.7% de la deuda con costo.

Al 30 de septiembre de 2024, el saldo de los préstamos simples con garantía hipotecaria, prenda sobre derecho de cobro y partes sociales y acciones, de los centros comerciales que son 100% propiedad de ARA, fue de \$372.6 millones y representaron el 13.8% de la deuda con costo. Para estos préstamos se tienen contratados instrumentos financieros con fines de cobertura, seis CAPs con tasas de interés máximas, tres de ellos del 7%, dos del 8% y una del 9%, todos con vencimiento en 2027. En enero de 2024 se contrató un Collar de tasa de interés con un precio del ejercicio Cap del 12.4% y un precio del ejercicio Floor del 7.9%, con vencimiento en diciembre de 2026. En julio de 2024 el SWAP a tasa fija de 7.43% llegó a su vencimiento.

Por lo que corresponde al pasivo por arrendamiento, principalmente por adquisición de maquinaria y equipo, así como de oficinas corporativas, su saldo al 30 de septiembre de 2024 ascendió a \$206.7 millones, y representó el 7.6% de la deuda con costo.

La deuda neta al 3T24 fue positiva por \$206.0 millones.

Por dieciocho años consecutivos ARA cuenta con la calificación crediticia más alta del sector vivienda mexicano otorgada por S&P Global Ratings, actualmente de “mxAA-” (Escala Nacional -CaVal-). A partir de 2017 también obtuvo una calificación crediticia por parte de HR Ratings, que actualmente es de “HR AA+”, también la más alta de entre las desarrolladoras de vivienda públicas en México que otorga la Agencia. Asimismo, en 2021, Fitch Ratings asignó a ARA la calificación en escala nacional de largo plazo de ‘A+(mex)’.

Pasivo por ISR diferido

El pasivo por ISR diferido se origina principalmente por la deducibilidad de adquisiciones de terrenos. Al 30 de septiembre de 2024 se tenía un saldo de \$3,741.0 millones, 2.0% superior con relación al saldo del cierre de 2023.

Capital contable

El saldo del capital contable al 30 de septiembre de 2024 fue de \$15,377.1 millones. Cabe destacar que el 93.1% del saldo del capital contable corresponde a las utilidades acumuladas, las cuales ascendieron a \$14,310.8 millones.

Utilidad por acción (UPA)

En los últimos doce meses a septiembre de 2024 la UPA fue de \$0.524, que comparado contra \$0.583 de los últimos doce meses a septiembre de 2023, tuvo una disminución de 10.1%.

Control interno [bloque de texto]

La Compañía tiene implementado un sistema de control interno que busca cumplir y dar seguimiento a los procesos establecidos por la Entidad mediante la aplicación de medidas preventivas dictadas en el modelo internacional COSO II ERM (Enterprise Risk Management) para la administración de riesgos y diseñado para identificar eventos relevantes. Dicho sistema incluye la definición y comunicación de políticas y procedimientos diseñados para la adecuada salvaguarda de sus bienes, la eficiencia de sus operaciones, y la emisión de información financiera de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) por sus siglas en inglés, además de las disposiciones legales aplicables.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

(Millones de pesos)

	Al 30-Sep-24	Al 31-Dic-23	Var. %
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,480.4	2,298.6	7.9
Deuda con costo	2,686.3	2,463.7	9.0
Deuda neta	206.0	165.1	24.8

		Al 30-Sep-24	Al 31-Dic-23	Variación
Deuda con costo	a Capital contable	0.17	0.17	0.00
	a Activo total	0.11	0.11	0.00
	a EBITDA (12m)	2.68	2.50	0.18
Deuda neta a EBITDA (12m)		0.21	0.17	0.04
Deuda neta a Capital contable		0.01	0.01	0.00

	UDM Sep'24	UDM Dic'23	Variación
Cobertura de intereses:			
EBITDA a Intereses pagados	3.10	3.15	-0.05
EBITDA a Intereses pagados menos intereses ganados	9.00	49.92	-40.92

Otras razones financieras

Adicionalmente a las razones financieras de deuda anteriormente mostradas, a continuación, se presentan otras razones que reflejan la sólida estructura financiera de ARA.

		(Veces)		
		Al 30-Sep-24	Al 31-Dic-23	Variación
Deuda con Costo	a Capital contable	0.17	0.17	0.00
	a Activo total	0.11	0.11	0.00
	a EBITDA (12m)	2.68	2.50	0.18
Deuda neta a EBITDA (12m)		0.21	0.17	0.04
Deuda neta a Capital contable		0.01	0.01	0.00
Pasivo total a Activo total		36.9%	34.9%	200 pb
Pasivo total ^(a) a Activo total		21.5%	18.9%	260 pb
Pasivo total a Capital Contable		58.4%	53.7%	470 pb

(a) Sin incluir el pasivo por ISR diferido.

	Al 30-Sep-24	Al 31-Dic-23
Pasivo moneda extranjera / Pasivo total	0.3%	0.3%
Efectivo y equivalentes de efectivo / Pasivo circulante	85.0%	111.3%
Activo circulante / Pasivo circulante	5.73 veces	7.45 veces
Activo circulante (-) Inventarios / Pasivo circulante	1.44 veces	1.84 veces

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	ARA
Periodo cubierto por los estados financieros:	01-01-2024 AL 30-09-2024
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2024-09-30
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	CONSORCIO ARA, S.A.B. DE C.V.
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES DE PESOS
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	3
Tipo de emisora:	ICS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	TRIMESTRE

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

En cumplimiento a lo establecido por el reglamento interior de la bolsa mexicana de valores en el artículo 4.033.01 fracción VIII, en materia de requisitos de mantenimiento, Consorcio Ara da a conocer el nombre de la casa de bolsa o institución de crédito que da cobertura de análisis a su acción:

- 1 BTG PACTUAL
- 2 BBVA
- 3 GBM

4 SIGNUM RESEARCH

5 VECTOR

6 ACTINVER

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,480,355,000	2,298,622,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	1,336,466,000	1,100,307,000
Impuestos por recuperar	253,682,000	283,741,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	12,524,404,000	11,593,728,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	123,830,000	117,423,000
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	16,718,737,000	15,393,821,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	16,718,737,000	15,393,821,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	5,283,539,000	5,162,465,000
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	67,084,000	68,013,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	365,247,000	339,972,000
Propiedades, planta y equipo	205,275,000	202,576,000
Propiedades de inversión	1,044,173,000	1,052,300,000
Activos por derechos de uso	243,322,000	206,352,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	261,111,000	257,560,000
Otros activos no financieros no circulantes	173,478,000	173,478,000
Total de activos no circulantes	7,643,229,000	7,462,716,000
Total de activos	24,361,966,000	22,856,537,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	657,673,000	663,420,000
Impuestos por pagar a corto plazo	227,426,000	145,327,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	305,111,000	174,868,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	96,165,000	76,435,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	1,564,378,000	957,893,000
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	24,401,000	27,224,000
Otras provisiones a corto plazo	42,431,000	21,000,000
Total provisiones circulantes	66,832,000	48,224,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	2,917,585,000	2,066,167,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	2,917,585,000	2,066,167,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	2,174,445,000	2,104,451,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	110,594,000	107,940,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	41,206,000	34,405,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	41,206,000	34,405,000
Pasivo por impuestos diferidos	3,741,011,000	3,668,598,000
Total de pasivos a Largo plazo	6,067,256,000	5,915,394,000
Total pasivos	8,984,841,000	7,981,561,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	616,074,000	616,311,000
Prima en emisión de acciones	351,545,000	351,545,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	14,297,866,000	13,843,655,000
Otros resultados integrales acumulados	76,407,000	29,177,000
Total de la participación controladora	15,341,892,000	14,840,688,000
Participación no controladora	35,233,000	34,288,000
Total de capital contable	15,377,125,000	14,874,976,000
Total de capital contable y pasivos	24,361,966,000	22,856,537,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-09-30	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-09-30	Trimestre Año Actual 2024-07-01 - 2024-09-30	Trimestre Año Anterior 2023-07-01 - 2023-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	5,335,106,000	5,239,880,000	1,855,046,000	1,749,282,000
Costo de ventas	3,915,624,000	3,857,008,000	1,358,298,000	1,278,333,000
Utilidad bruta	1,419,482,000	1,382,872,000	496,748,000	470,949,000
Gastos de venta	535,717,000	510,120,000	189,930,000	171,577,000
Gastos de administración	285,940,000	274,063,000	101,374,000	90,332,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	33,831,000	13,769,000	13,199,000	8,524,000
Utilidad (pérdida) de operación	563,994,000	584,920,000	192,245,000	200,516,000
Ingresos financieros	152,611,000	225,583,000	52,591,000	73,350,000
Gastos financieros	67,007,000	81,151,000	21,696,000	21,071,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	67,380,000	43,997,000	22,098,000	19,331,000
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	716,978,000	773,349,000	245,238,000	272,126,000
Impuestos a la utilidad	213,273,000	248,015,000	71,402,000	87,635,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	503,705,000	525,334,000	173,836,000	184,491,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	503,705,000	525,334,000	173,836,000	184,491,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	502,532,000	524,104,000	173,455,000	184,078,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	1,173,000	1,230,000	381,000	413,000
Utilidad por acción [bloque de texto]	LA UPA ES DE \$ 0.52	LA UPA ES DE \$ 0.58	LA UPA ES DE \$ 0.10	LA UPA ES DE \$ 0.15
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.52	0.58	0.1	0.15
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.52	0.58	0.1	0.15
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.52	0.58	0.1	0.15
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.52	0.58	0.1	0.15

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-09-30	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-09-30	Trimestre Año Actual 2024-07-01 - 2024-09-30	Trimestre Año Anterior 2023-07-01 - 2023-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	503,705,000	525,334,000	173,836,000	184,491,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	891,000	0	891,000	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	891,000	0	891,000	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-09-30	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-09-30	Trimestre Año Actual 2024-07-01 - 2024-09-30	Trimestre Año Anterior 2023-07-01 - 2023-09-30
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	891,000	0	891,000	0
Resultado integral total	504,596,000	525,334,000	174,727,000	184,491,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	503,423,000	524,104,000	174,346,000	184,078,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	1,173,000	1,230,000	381,000	413,000

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-09-30	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	503,705,000	525,334,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	213,273,000	248,015,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
+ Gastos de depreciación y amortización	61,558,000	59,486,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	(67,380,000)	(43,997,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	(867,957,000)	(537,942,000)
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(131,522,000)	(44,569,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(63,484,000)	(25,707,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(5,747,000)	6,841,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	557,871,000	24,217,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	531,000	3,707,000
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	4,473,000	5,770,000
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(298,384,000)	(304,179,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	205,321,000	221,155,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	(65,364,000)	(70,308,000)
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	23,657,000	91,866,000
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	247,028,000	199,597,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	30,322,000	51,340,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	2,835,000	3,381,000

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior
	2024-01-01 - 2024-09-30	2023-01-01 - 2023-09-30
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	25,000,000	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	0	0
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(8,157,000)	(54,721,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	1,327,000	52,397,000
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	300,000,000	0
- Reembolsos de préstamos	104,236,000	99,358,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	32,768,000	37,015,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	200,000,000
- Intereses pagados	218,807,000	207,690,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(57,138,000)	(596,460,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	181,733,000	(451,584,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	181,733,000	(451,584,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	2,298,622,000	3,146,419,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	2,480,355,000	2,694,835,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	616,311,000	351,545,000	0	13,843,655,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	502,532,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	502,532,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	(48,321,000)	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	(237,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(237,000)	0	0	454,211,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	616,074,000	351,545,000	0	14,297,866,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	17,121,000	0	12,056,000	29,177,000	14,840,688,000	34,288,000	14,874,976,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	502,532,000	1,173,000	503,705,000
Otro resultado integral	0	0	0	891,000	891,000	891,000	0	891,000
Resultado integral total	0	0	0	891,000	891,000	503,423,000	1,173,000	504,596,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	48,321,000	0	0	48,321,000	0	(228,000)	(228,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	(1,982,000)	0	0	(1,982,000)	(2,219,000)	0	(2,219,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	46,339,000	0	891,000	47,230,000	501,204,000	945,000	502,149,000
Capital contable al final del periodo	0	63,460,000	0	12,947,000	76,407,000	15,341,892,000	35,233,000	15,377,125,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	621,178,000	351,545,000	0	13,459,820,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	524,104,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	524,104,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	200,000,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	(78,112,000)	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	(29,453,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(29,453,000)	0	0	245,992,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	591,725,000	351,545,000	0	13,705,812,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	(12,400,000)	0	22,020,000	9,620,000	14,442,163,000	33,515,000	14,475,678,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	524,104,000	1,230,000	525,334,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	524,104,000	1,230,000	525,334,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	200,000,000	0	200,000,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	78,112,000	0	0	78,112,000	0	(142,000)	(142,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	(22,944,000)	0	0	(22,944,000)	(52,397,000)	0	(52,397,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	55,168,000	0	0	55,168,000	271,707,000	1,088,000	272,795,000
Capital contable al final del periodo	0	42,768,000	0	22,020,000	64,788,000	14,713,870,000	34,603,000	14,748,473,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	406,959,000	407,196,000
Capital social por actualización	209,115,000	209,115,000
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	15	14
Numero de empleados	2,558	2,688
Numero de obreros	3,497	3,598
Numero de acciones en circulación	1,221,812,713	1,222,625,553
Numero de acciones recompradas	812,840	13,475,534
Efectivo restringido	73,971,000	74,420,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-09-30	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-09-30	Trimestre Año Actual 2024-07-01 - 2024-09-30	Trimestre Año Anterior 2023-07-01 - 2023-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	61,558,000	59,486,000	22,059,000	22,593,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2023-10-01 - 2024-09-30	Año Anterior 2022-10-01 - 2023-09-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	6,844,542,000	7,094,687,000
Utilidad (pérdida) de operación	708,443,000	809,627,000
Utilidad (pérdida) neta	641,889,000	719,682,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	640,376,000	717,903,000
Depreciación y amortización operativa	83,744,000	79,672,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]										
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]				
					Intervalo de tiempo [eje]										
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]
Bancarios [sinopsis]															
Comercio exterior (bancarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Banca comercial															
SCOTIABANK PLAZA CENTELLA (OEA)	NO	2012-03-16	2026-12-16	TIIE+2.00=13.24		7,811,000	4,686,000	1,562,000							
SCOTIABANK PLAZA CENTELLA (OEA) Amp Línea	NO	2020-01-01	2026-12-16	TIIE+2.00=13.24		4,024,000	2,415,000	805,000							
BANORTE CENTRO SAN MIGUEL PDCC	NO	2015-08-14	2029-08-14	TIIE+2.10=13.34		18,831,000	13,621,000	21,416,000	23,824,000	21,670,000					
BANORTE CENTRO SAN MIGUEL PDCC RENTAS	NO	2016-05-14	2031-05-14	TIIE+2.10=13.34		8,818,000	5,663,000	8,016,000	8,582,000	25,963,000					
BANORTE CENTRO SAN MIGUEL PORCIÓN B	NO	2018-06-25	2035-06-14	TIIE+2.10=13.34		8,542,000	5,553,000	8,013,000	8,734,000	83,332,000					
SCOTIABANK (Convenio 2021 1A Disposicion)	NO	2021-12-29	2027-01-15	TIIE+4.30=11.30		1,772,000	1,063,000	14,652,000							
SCOTIABANK (2da Disposicion)	NO	2021-12-29	2027-01-15	TIIE+4.86=11.86		790,000	474,000	6,529,000							
SCOTIABANK (3a. Disposicion)	NO	2021-12-29	2027-01-15	TIIE+5.02=12.02		842,000	505,000	6,961,000							
SCOTIABANK (4a. Disposicion)	NO	2021-12-29	2027-01-15	TIIE+4.67=12.67		2,169,000	1,301,000	17,928,000							
SCOTIABANK (5a. Disposicion)	NO	2021-12-29	2027-01-15	TIIE+4.77=12.77		338,000	203,000	2,795,000							
SCOTIABANK (6a. Disposicion)	NO	2021-12-29	2027-01-15	TIIE+3.68=12.68		2,271,000	1,362,000	18,770,000							
BANCO DEL BAJIO	NO	2022-12-15	2025-12-19	TIIE+2.00=12.74		124,276,000	0								
BANCO DEL BAJIO, Disposición 2024	NO	2024-09-20	2027-09-20	TIIE+1.50=12.24		41,546,000	24,927,000	33,237,000							
BBVA	NO	2024-09-26	2027-09-26	TIIE+1.50=12.24		83,081,000	49,868,000	66,473,000							
TOTAL					0	305,111,000	111,641,000	207,157,000	41,140,000	130,965,000	0	0	0	0	0
Otros bancarios															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios															
TOTAL					0	305,111,000	111,641,000	207,157,000	41,140,000	130,965,000	0	0	0	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]															
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)															
Certificado Bursátil (ARA 21-2X)	NO	2021-10-21	2028-10-12	9.63				121,222,000	123,737,000	249,960,000					
Certificado Bursátil (ARA 23-X)	NO	2023-11-29	2026-11-25	TIIE+1.70=12.44				1,188,623,000							
TOTAL					0	0	0	1,309,845,000	123,737,000	249,960,000	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas															
TOTAL					0	0	0	1,309,845,000	123,737,000	249,960,000	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]															
Otros pasivos circulantes y no circulantes con															

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]										
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]				
					Intervalo de tiempo [eje]										
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]
costo															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]															
Proveedores															
PROVEEDORES DE MATERIALES	NO	2024-01-01	2025-12-31			657,673,000									
TOTAL					0	657,673,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores															
TOTAL					0	657,673,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]															
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos															
TOTAL					0	962,784,000	111,641,000	1,517,002,000	164,877,000	380,925,000	0	0	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

	Monedas [eje]				Total de pesos [miembro]
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	5,324,000	104,584,000	0	0	104,584,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	5,324,000	104,584,000	0	0	104,584,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	1,226,000	24,074,000	0	0	24,074,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	1,226,000	24,074,000	0	0	24,074,000
Monetario activo (pasivo) neto	4,098,000	80,510,000	0	0	80,510,000

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

	Tipo de ingresos [eje]			Ingresos totales [miembro]
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	
VIVIENDA				
Interes Social	1,774,464,000			1,774,464,000
Medio	2,180,721,000			2,180,721,000
Residencial	1,161,520,000			1,161,520,000
Terrenos Comerciales	42,894,000			42,894,000
Otros Proyectos Inmobiliarios	24,009,000			24,009,000
Arrendamiento	151,498,000			151,498,000
TOTAL	5,335,106,000	0	0	5,335,106,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o con otro fines tales como negociación [bloque de texto]

1. Políticas de contratación de instrumentos financieros derivados

La Entidad se encuentra expuesta a riesgos en la variación de las tasas de interés, debido a que tiene contratada deuda a tasa variable (TIIE). Con el fin de mitigar este probable riesgo, la política de la Entidad le permite contratar instrumentos derivados de cobertura para proteger los movimientos de la tasa de referencia TIIE, si así lo requiere.

La Entidad cuenta con un manual de procedimientos sobre “Productos financieros derivados”, en el que se detalla el procedimiento a seguir para su contratación.

2. Descripción general de los objetivos para utilizar derivados e identificación de los riesgos de los instrumentos utilizados

La Entidad en el curso normal de sus operaciones requiere la contratación de préstamos utilizados para capital de trabajo así como la construcción de centros comerciales. El objeto de utilizar instrumentos financieros es para minimizar el riesgo en la volatilidad de la tasa de interés.

3. Instrumentos utilizados y estrategias de cobertura

La Entidad actualmente tiene instrumentos financieros vigentes como estrategia para minimizar el riesgo en la volatilidad de la tasa de interés. Un Collar de tasa de interés con vencimiento en 2026, seis CAPs de tasas de interés, tres con una tasa máxima del 7%, dos con tasa máxima del 8% y uno a tasa máxima del 9% todos con vencimiento en 2027, contratados por ciertos préstamos para la construcción de centros comerciales.

4. Mercados de negociación permitidos y contrapartes elegibles

La negociación con instrumentos derivados se realiza sólo con instituciones que se estiman de reconocida solvencia y principalmente con aquellas con las que se mantiene una relación de negocio. Las contrapartes elegibles son las mismas entidades financieras que nos otorgan los créditos.

5. Políticas para la designación de agentes de cálculo o valuación

La Entidad tiene como política obtener la valuación de la contraparte con quien pactó el instrumento financiero derivado.

6. Procedimientos de control interno para administrar la exposición a los riesgos de mercado y de liquidez

La Entidad administra el riesgo de liquidez a través del establecimiento de políticas apropiadas para el seguimiento del capital, lo que permite que la gerencia pueda administrar los requerimientos de financiamiento.

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

Administración de riesgo de la tasa de interés - La Entidad se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés, debido a que tiene contratada deuda a tasa variable (TIIE). Con el fin de mitigar este probable riesgo, la Entidad tiene la política que le permite contratar diversos instrumentos para proteger los movimientos de la tasa de referencia TIIE.

Administración de riesgo cambiario - La Entidad mantiene inversiones en moneda extranjera principalmente a corto plazo como parte de la estrategia de diversificación, así como servir de soporte a las necesidades de la operación. Aun cuando la Entidad está expuesta a fluctuaciones en el tipo de cambio, estas son marginales debido a la proporción que guardan los activos y pasivos en moneda extranjera.

7. Procedimientos de control interno para administrar la exposición a los riesgos de mercado y de liquidez

Las operaciones financieras con uso de derivados deben ser previamente autorizadas por los miembros de la alta dirección y aprobado por el Comité de Prácticas Societarias del Consejo de Administración.

8. Existencia de un tercero independiente que revise los procedimientos anteriores

Como parte de los procedimientos de auditoría externa (Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.) se encuentra la revisión del control interno de la Entidad. Asimismo, cuando la entidad tiene instrumentos financieros derivados revisan las operaciones y su correcta revelación de las notas en el dictamen a los estados financieros.

9. Autorización del uso de derivados

Las operaciones financieras con uso de derivados deben ser previamente autorizadas por los miembros de la alta dirección y aprobado por el Comité de Prácticas Societarias del Consejo de Administración.

Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable, así como los métodos y técnicas de valuación [bloque de texto]

10. Descripción de los métodos y técnicas de valuación y su frecuencia

El método que se utiliza para la valuación es con base en el modelo de valor presente neto, a curvas de mercado y la valuación es mensual.

El análisis de sensibilidad que se determina se prepara con base en la exposición a las tasas de interés de la deuda no cubierta, sostenida en tasas variables. Para ello, se prepara un análisis asumiendo que el importe del pasivo pendiente al final del período sobre el que se informa ha sido el pasivo pendiente para todo el año.

11. Efectividad de la cobertura

La efectividad de la cobertura se mide con base en la volatilidad de las tasas.

Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

12. Fuente de liquidez

La Entidad estima que la generación de flujos proveniente de los centros comerciales son suficientes para cubrir los montos de los créditos y de los instrumentos financieros derivados de cobertura que tiene hoy en día.

Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]

13. Exposición a los riesgos y contingencias

La Entidad considera que no existen riesgos que pudieran afectar, debido a que los instrumentos financieros vigentes que tiene contratados sólo son dirigidos para la cobertura de las tasas de interés por lo que no afecta la estabilidad en futuros reportes.

14. Eventualidades

La entidad no identifica algún riesgo que pudiera cambiar el valor subyacente del activo, de carácter preventivo anualmente se realizan avalúos de los centros comerciales y se cuenta con los seguros empresariales correspondientes para cubrir algún siniestro en los activos.

15. Impacto en resultados o flujo de efectivo de los instrumentos utilizados

Al 30 de septiembre de 2024 y 2023 el efecto neto en resultados de los instrumentos financieros derivados es una pérdida de \$1,643 y \$3,707, respectivamente.

16. Vencimiento, llamadas de margen e incumplimientos del IFD

El 15 de julio de 2024 llegó a su vencimiento el Swap contratado con Banorte el 2 de agosto de 2019 sobre un notional por \$86,469 pactando una tasa fija de 7.430%, sin sobretasa.

El 14 de julio de 2023 llegó a su vencimiento el Swap contratado con Banorte el 20 de julio de 2018 sobre un notional de \$175,000 pactado a una tasa fija del 8.035% mensual, sin sobre tasa.

[XBRL-000249] Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

17. Características de los instrumentos derivados a la fecha del reporte

El instrumento financiero derivado con fines de cobertura Collar tiene un valor notional de \$225,820. Al 30 de septiembre de 2024 el valor razonable del Collar es de (\$660). El swap contratado con Banorte llegó a su vencimiento en julio de 2024.

Compañía	Tipo de Derivado	Fines de cobertura y otros fines tales	Monto Notional / Valor nominal (miles de pesos)	Valor activo subyacente			Valor razonable (miles de pesos)		Monto por vencimiento		Colateral / Líneas de crédito
				Base	A fin de trimestre	A fin de trimestre	Trimestre actual	Trimestre anterior	Fecha	Monto	
PDCC	Swap Banorte (1)	Cobertura	\$ -	TIE 28	10.7400	11.2400	\$ -	\$ 192	N/A	N/A	N/A
CSM	Collar Banorte (2)	Cobertura	\$ 225,820	TIE 28	10.7400	11.2400	-\$ 660	\$ 321	N/A	N/A	N/A
			\$ 225,820				-\$ 660	\$ 513			

SWAP (1) Contratado con Banorte el 2 de agosto de 2019 sobre un notional por \$86,469 pactando una tasa fija de 7.430%, sin sobretasa, llego a su vencimiento el 15 de julio de 2024.

Collar (2) Contratado con fecha 05 de enero de 2024 a tasa de interés por un importe notional de \$225,820 con vencimiento el 14 de diciembre de 2026, por un precio de ejercicio CAP del 12.4% y un precio del ejercicio FLOOR del 7.9%.

Los instrumentos financieros derivados con fines de cobertura CAP's suman un valor notional de \$90,000 al 30 de septiembre del 2024. Las características de los instrumentos financieros derivados CAP's contratados por la Compañía son los siguientes:

Compañía	Tipo de Derivado	Fines de cobertura y otros fines tales	Monto Notional / Valor nominal (miles de pesos)	Valor activo subyacente			Prima pagada			Tasa máxima (Techo)
				Base	Trimestre actual	Trimestre anterior	Trimestre actual	Trimestre anterior	Porcentaje Prima	
OEA	CAP (1) Scotiabank	Cobertura	\$ 19,497	TIIE 28	10.7400	11.2475	\$ 82	\$ 81	1.8000	7.0000
OEA	CAP (2) Scotiabank	Cobertura	\$ 8,688	TIIE 28	10.7400	11.2475	\$ 48	\$ 48	2.3600	7.0000
OEA	CAP (3) Scotiabank	Cobertura	\$ 9,263	TIIE 28	10.7400	11.2475	\$ 54	\$ 54	2.5200	7.0000
OEA	CAP (4) Scotiabank	Cobertura	\$ 23,855	TIIE 28	10.7400	11.2475	\$ 120	\$ 120	2.1700	8.0000
OEA	CAP (5) Scotiabank	Cobertura	\$ 3,720	TIIE 28	-	11.2475	\$ 20	\$ 20	2.2700	8.0000
OEA	CAP (6) Scotiabank	Cobertura	\$ 24,976	TIIE 28	10.7400	11.2475	\$ 68	\$ 68	1.1800	9.0000
			\$ 90,000				\$ 392	\$ 391		

CAP (1) El 27 de enero de 2022 se contrató un CAP con Scotiabank por un notional de \$19,497, a una tasa máxima del 7% más 1.80% de CAP y 2.50% de spread, financiados durante la vida de contrato del préstamo con vencimiento el 15 de enero de 2027.

CAP (2) El 16 de marzo de 2022 se contrató un CAP con Scotiabank por un notional de \$8,688, a una tasa máxima del 7% más 2.36% de CAP y 2.50% de spread, financiados durante la vida de contrato del préstamo con vencimiento el 15 de enero de 2027.

CAP (3) El 18 de abril de 2022 se contrató un CAP con Scotiabank por un notional de \$9,263, a una tasa máxima del 7% más 2.52% de CAP y 2.50% de spread, financiados durante la vida de contrato del préstamo con vencimiento el 15 de enero de 2027.

CAP (4) El 8 de junio de 2022 se contrató un CAP con Scotiabank por un notional de \$23,855, a una tasa máxima del 8% más 2.17% de CAP y 2.50% de spread, financiados durante la vida de contrato del préstamo con vencimiento el 15 de enero de 2027.

CAP (5) El 21 de julio de 2022 se contrató un CAP con Scotiabank por un notional de \$3,720, a una tasa máxima del 8% más 2.27% de CAP y 2.50% de spread, financiados durante la vida de contrato del préstamo con vencimiento el 15 de enero de 2027.

CAP (6) El 19 de octubre de 2022 se contrató un CAP con Scotiabank por un notional de \$24,976, a una tasa máxima del 9% más 1.18% de CAP y 2.50% de spread, financiados durante la vida de contrato del préstamo con vencimiento el 15 de enero de 2027.

Análisis de sensibilidad

La Compañía no considera necesario el análisis de sensibilidad para los instrumentos financieros derivados (CAP's, SWAP's y Collar) actualmente vigentes, ya que están ligados directamente con contratos de créditos bancarios que son de bajo riesgo, mismos que son cubiertos en fecha y monto, y en el caso de una variación en tasas, se compensa con la variación del subyacente, por lo tanto, mientras continúe así no hay posibilidad de perder efectividad en la cobertura.

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	13,167,000	4,102,000
Saldos en bancos	59,330,000	72,711,000
Total efectivo	72,497,000	76,813,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	2,334,487,000	2,147,389,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	2,334,487,000	2,147,389,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	73,371,000	74,420,000
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	2,480,355,000	2,298,622,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	853,173,000	721,652,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	48,142,000	43,800,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	258,479,000	235,902,000
Gastos anticipados circulantes	58,144,000	20,677,000
Total anticipos circulantes	316,623,000	256,579,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	118,528,000	78,276,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	1,336,466,000	1,100,307,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	386,193,000	391,549,000
Total de las materias primas y suministros de producción	386,193,000	391,549,000
Mercancía circulante	10,804,135,000	9,840,292,000
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	1,334,076,000	1,361,887,000
Total inventarios circulantes	12,524,404,000	11,593,728,000
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	365,247,000	339,972,000
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	365,247,000	339,972,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	23,256,000	23,256,000
Edificios	27,143,000	28,973,000
Total terrenos y edificios	50,399,000	52,229,000
Maquinaria	123,188,000	115,648,000
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	552,000	1,321,000
Total vehículos	552,000	1,321,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	10,596,000	12,838,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	20,540,000	20,540,000
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	205,275,000	202,576,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	1,044,173,000	1,052,300,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	1,044,173,000	1,052,300,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	657,673,000	663,420,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	657,673,000	663,420,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	305,111,000	174,868,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	305,111,000	174,868,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	490,903,000	425,815,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	1,683,542,000	1,678,636,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	2,174,445,000	2,104,451,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	42,431,000	21,000,000
Total de otras provisiones	42,431,000	21,000,000
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	76,407,000	29,177,000
Total otros resultados integrales acumulados	76,407,000	29,177,000
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	24,361,966,000	22,856,537,000
Pasivos	8,984,841,000	7,981,561,000
Activos (pasivos) netos	15,377,125,000	14,874,976,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	16,718,737,000	15,393,821,000
Pasivos circulantes	2,917,585,000	2,066,167,000
Activos (pasivos) circulantes netos	13,801,152,000	13,327,654,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-09-30	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-09-30	Trimestre Año Actual 2024-07-01 - 2024-09-30	Trimestre Año Anterior 2023-07-01 - 2023-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	16,911,000	17,018,000	5,503,000	7,069,000
Venta de bienes	5,159,600,000	5,070,249,000	1,794,395,000	1,692,609,000
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	151,498,000	138,657,000	52,933,000	46,590,000
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	7,097,000	13,956,000	2,215,000	3,014,000
Total de ingresos	5,335,106,000	5,239,880,000	1,855,046,000	1,749,282,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	143,816,000	225,583,000	48,315,000	72,652,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	8,795,000	0	4,276,000	698,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	152,611,000	225,583,000	52,591,000	73,350,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	65,364,000	70,308,000	21,400,000	20,221,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	7,136,000	0	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	1,643,000	3,707,000	296,000	850,000
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	67,007,000	81,151,000	21,696,000	21,071,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	144,411,000	102,975,000	51,712,000	(2,917,000)
Impuesto diferido	68,862,000	145,040,000	19,690,000	90,552,000
Total de Impuestos a la utilidad	213,273,000	248,015,000	71,402,000	87,635,000

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

Los estados financieros intermedios condensados consolidados han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera (“IFRSs” o “IAS” por sus siglas en inglés) IAS 34 Información Financiera Intermedia.

Los estados financieros intermedios condensados al 30 de septiembre de 2024, no han sido auditados. La Administración de la Entidad considera que, todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros, fueron incluidos.

Ver sección 813000 Notas de Información Financiera Intermedia de conformidad con la NIC 34.

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

Ningún hecho que reportar.

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Las políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios son consistentes con las seguidas en la preparación de los estados financieros anuales consolidados de la Entidad para el año finalizado al 31 de diciembre de 2023.

Al 30 de septiembre de 2024, las principales políticas contables para presentar la información conforme a la NIC 34 se puede ver en la sección “813000 Notas de Información Financiera Intermedia de conformidad con la NIC 34”.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Las políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios son consistentes con las seguidas en la preparación de los estados financieros anuales consolidados de la Entidad para el año finalizado al 31 de diciembre de 2023.

Al 30 de septiembre de 2024, las principales políticas contables para presentar la información conforme a la NIC 34 se puede ver en la sección “813000 Notas de Información Financiera Intermedia de conformidad con la NIC 34”.

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

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

La Entidad tiene una duración de 99 años a partir de 1977 y el domicilio principal de sus negocios es Park Plaza Torre II Piso 1, oficina 101 Javier Barros 540, Col. Santa Fe, Alcaldía Álvaro Obregón C.P. 01210, Ciudad de México.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas

a. Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso

En el año, la Entidad ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2023. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

Enmiendas a la IAS 1
Presentación de los estados financieros y Documento de Práctica 2 Realizando juicios sobre materialidad – Revelaciones de políticas contables

La Entidad ha adoptado las enmiendas de la IAS 1 por primera vez en este año. La enmienda cambia los requerimientos en IAS 1 con respecto a las revelaciones de políticas contables. La enmienda reemplaza todas las menciones del término “políticas contables significativas” con “información de políticas contables materiales”.

La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera en conjunto con otra información incluida en los estados financieros, puede razonablemente esperarse que sea de influencia en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general hacen, basados en dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en IAS 1 también se enmiendan para aclarar que la información relacionada con políticas contables de transacciones, otros eventos o condiciones inmateriales, no necesita ser revelada.

La información de políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, aún si el monto de estos es inmaterial. Sin embargo, no toda la información relacionada con políticas contables de transacciones materiales otros eventos o condiciones es por sí misma material.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del proceso de cuatro pasos descrito en la Documento de Práctica 2.

Enmiendas a la IAS 12 Impuestos a la utilidad - Impuestos diferidos a activos y pasivos que surgen de

La Entidad ha adoptado las enmiendas a la IAS 12 por primera vez en este año. Las enmiendas introducen una excepción adicional a la excepción de reconocimiento inicial. De acuerdo

<p>una sola transacción.</p>	<p>con las enmiendas, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporales acumulables y deducibles iguales, para efectos fiscales. Dependiendo de la ley fiscal aplicable, las diferencias temporales acumulables y deducibles pueden surgir en el reconocimiento inicial de activos y pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta el resultado contable o fiscal.</p> <p>Las enmiendas a la IAS 12 establecen que se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activos y pasivos relativos, considerando que el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo está sujeto a los criterios de recuperabilidad de IAS 12.</p>
<p>Enmiendas a IAS 8 Cambios en políticas contables, estimados y errores – Definición de estimación contable.</p>	<p>La Entidad ha adoptado las enmiendas a la IAS 8 por primera vez en este año. Las enmiendas reemplazan la definición de un “cambio en estimación contable” con la definición de “estimación contable”. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son montos monetarios en los estados financieros que no están sujetos a una certeza en su medición. La definición de un cambio en estimación contable fue eliminada.</p>

Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, la Entidad no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas.

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

<p>Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 (enmiendas)</p>	<p>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</p>
<p>Enmiendas a IAS 1</p>	<p>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</p>
<p>Enmiendas a IAS 1</p>	<p>Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)</p>
<p>Enmiendas a IAS 7</p>	<p>Acuerdos de proveedores de financiamiento</p>
<p>Enmiendas a IFRS 16</p>	<p>Pasivos por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso.</p>

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

Las enmiendas a la IFRS 10 y la IAS 28 tratan situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las enmiendas establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que es contabilizada utilizando el método de participación, se reconocen en los resultados de la controladora sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación) al valor razonable, se reconocen en los resultados de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las enmiendas aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La administración de la Entidad prevé que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.

Enmiendas a IAS 1 Presentación de estados financieros - Clasificación de Pasivos como Circulantes y No-circulantes

Las enmiendas 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 enmiendas 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 enmiendas 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 enmiendas 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.

La administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros si dichas transacciones surgen.

Enmiendas a IAS 1 Presentación de estados financieros - Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)

Las enmiendas especifican que solo los covenants que a una entidad se le requiera cumplir en o antes del final del período de reporte, afectan 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 covenant es evaluado solo después de la fecha de reporte (por ejemplo, un covenant 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 covenant después del período de reporte. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir el pago de un pasivo está 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 enmiendas 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.

La administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros si dichas transacciones surgen.

Enmiendas a IAS 7 estado de flujos de efectivo e IFRS 7 Estados financieros: Revelaciones – Acuerdos de proveedores de financiamiento.

Las enmiendas 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 enmendada 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 enmiendas 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 enmiendas 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.

La administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros si dichas transacciones surgen.

2. Clientes

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

	2024	2023
Por venta de vivienda	\$ 804,965	\$ 669,740
Por venta de terrenos y locales comerciales	42,264	40,575
Por arrendamiento de locales comerciales	<u>20,725</u>	<u>28,177</u>
	867,954	738,492
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(14,781)</u>	<u>(16,840)</u>
	<u>\$ 853,173</u>	<u>\$ 721,652</u>
	2024	2023
Infonavit (incluye esquemas de Cofinanciamiento)	\$ 409,284	\$ 457,797
Banca Comercial	323,798	131,545
Fovissste	51,191	58,369
Financiamiento ARA	<u>20,692</u>	<u>22,029</u>
	<u>\$ 804,965</u>	<u>\$ 669,740</u>

3. Inmobiliarios y terrenos para desarrollo

	2024	2023
Obras en proceso	\$ 10,804,135	\$ 9,840,292
Terrenos en proceso de desarrollo	1,138,105	1,203,283
Almacén de materiales para construcción	386,193	391,549
Costo de préstamos	<u>195,971</u>	<u>158,604</u>
	12,524,404	11,593,728
Inventarios inmobiliarios a largo plazo	2,073,743	2,073,743
Terrenos en desarrollo a largo plazo	<u>3,209,796</u>	<u>3,088,722</u>
	5,283,539	5,162,465
	<u>\$ 17,807,943</u>	<u>\$ 16,756,193</u>

4. Negocios conjuntos

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

Negocio conjunto	%	Valor contable de la participación		Participación en los resultados	
		2024	2023	2024	2023
Centro Regional las Américas, S. de R. L. (CRAS)	50	\$ 193,928	\$ 170,628	\$ 59,537	\$ 26,965
Fideicomiso No. CIB/2224 Ventura	50	128,758	132,521	(682)	1,498
Servicios Inmobiliarios Administrativo Américas, S. de R. L. de C. V. (SIAA)	50	<u>42,561</u>	<u>36,823</u>	<u>8,525</u>	<u>(3,797)</u>
Participación de la Entidad en negocios conjuntos		<u>\$ 365,247</u>	<u>\$ 339,972</u>	<u>\$ 67,380</u>	<u>\$ 24,666</u>

5. Inmuebles, maquinaria y equipo

	Saldos al 1 de enero de 2024	Adiciones	Bajas	Saldos al 30 de septiembre de 2024
Inversión:				
Edificios	\$ 36,524	\$ -	\$ -	36,524
Adaptaciones a oficinas arrendadas	78,942	160	-	79,102
Unicentros y minicentros para arrendamiento	2,686	-	-	2,686
Maquinaria y equipo	1,102,583	28,098	(47,767)	1,082,914
Equipo de transporte	81,962	-	(3,491)	78,471
Mobiliario y equipo de oficina	129,934	2,064	(569)	131,429
Terreno	23,256	-	-	23,256
Mejoras y adaptaciones en proceso	20,540	-	-	20,540
Total de inversión	1,502,457	30,322	(51,827)	1,454,922
Depreciación:				
Edificios	(14,421)	(274)	-	(14,695)
Adaptaciones a oficinas arrendadas	(74,759)	(1,716)	-	(76,475)
Maquinaria y equipo	(986,934)	(20,708)	47,917	(959,725)
Equipo de transporte	(80,641)	(1,289)	4,011	(77,919)
Mobiliario y equipo de oficina	(117,096)	(4,312)	575	(120,833)
Total de depreciación acumulada	(1,273,851)	(28,299)	52,503	(1,249,647)
Inversión neta	\$ 202,576	\$ 2,023	\$ 676	\$ 205,275

6. Deuda

Los préstamos bancarios 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, tienen un saldo como sigue:

	A costo amortizado	2024	2023
Préstamo simple con BBVA, S.A., contratado el 26 de septiembre de 2024 por la cantidad de \$200,000, el cual devenga intereses mensualmente a la TIIIE 28 días más 1.50 puntos porcentuales y amortizaciones trimestrales con vencimiento el 26 de septiembre de 2027 (tasa efectiva de interés del 12.24% al 30 de septiembre de 2024).		200,000	-
Préstamo simple con Banco del Bajío, S.A., contratado el 15 de diciembre de 2022 por la cantidad de \$300,000, el cual devenga intereses mensualmente a la TIIIE 28 días más 2.00 puntos porcentuales y amortizaciones trimestrales con vencimiento el 19 de diciembre de 2025 (tasa efectiva de interés del 12.74% y al 13.50% al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, respectivamente).		125,000	200,000

<p>(1) Préstamo simple con garantía de derechos al cobro con Banco Mercantil del Norte, S. A., contratado el 25 de junio de 2018 hasta por la cantidad de \$170,000, el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 2.35 ó 2.60 ó 2.85 puntos porcentuales dependiendo el índice de cobertura del servicio de la deuda, con vencimiento el 14 de junio de 2035 (tasa efectiva de interés del 13.34% y 14.25% al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, respectivamente).</p>	114,173	118,848
<p>Préstamo simple con Banco del Bajío, S.A., contratado el 20 de septiembre de 2024 por la cantidad de \$100,000, el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 1.50 puntos porcentuales y amortizaciones trimestrales con vencimiento el 20 de septiembre de 2027 (tasa efectiva de interés del 12.24% al 30 de septiembre de 2024).</p>	100,000	-
<p>(1) Préstamo simple con garantía de derechos al cobro con Banco Mercantil del Norte, S. A., refinanciado el 7 de septiembre de 2015 por la cantidad de \$148,180 y el 12 de agosto celebra convenio modificadorio por prorroga el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 2.60 puntos porcentuales, con vencimiento el 14 de agosto de 2029 (tasa efectiva de interés del 13.34% y 14.00% al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, respectivamente).</p>	99,362	106,972
<p>(1) Préstamo simple con Scotiabank Inverlat, S.A., contratado el 29 de diciembre de 2022 por \$90,000 mediante seis disposiciones realizadas en 2023 por \$19,497, \$8,688, \$9,263, \$23,856, \$3,720 y \$24,976 las cuales devengan intereses mensualmente a la TIIE 28 días máxima del 7%, 7% , 8% ,8% y 9%, respectivamente más 4.30%, 4.86%, 5.02%, 4.67%,4.77% y 3.68% puntos porcentuales, respectivamente. El principal y los intereses son pagaderos mensualmente sobre saldos insolutos, todas las disposiciones con vencimientos el 15 de enero de 2027 (tasa efectiva de interés del 11.30%,11.86%, 12.02% y 12.67%, 12.77% y 12.68%), al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, respectivamente.</p>	80,727	85,637
<p>(1)Préstamo simple con garantía de derechos al cobro con Banco Mercantil del Norte, S. A., contratado el 14 de mayo de 2016 por la cantidad de \$100,000 el cual devenga intereses mensualmente a la TIIE 28 días más 2.50 puntos porcentuales, con vencimiento el 14 de mayo de 2031 (tasa efectiva de interés del 13.74% y 14.00% al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 , respectivamente).</p>	57,043	61,983

(1) Préstamo simple con garantía de derechos de copropiedad y cobro con Scotiabank Inverlat, S. A., contratado el 16 de marzo de 2012, por \$80,750. El 15 de diciembre de 2018 se firmó contrato modificatorio por la cantidad \$57,679 para ampliar la vigencia y modificar el margen de la tasa. El 29 de diciembre de 2022 se firmó contrato modificatorio para ampliar la vigencia al 16 de diciembre de 2026. El contrato devenga intereses mensualmente a una tasa TIIE 28 días más 2.50 puntos porcentuales (tasa efectiva de interés del 13.24% y 14.00% al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, respectivamente).

	21,303	28,404
	\$ 797,608	\$ 601,844
Menos - Comisiones para la obtención de préstamos	(1,594)	(1,161)
	\$ 796,014	\$ 600,683
Menos -Porción circulante de la deuda a largo plazo	(305,122)	(174,868)
	\$ 490,892	\$ 425,815

(1)Derivado de los contratos de préstamos con garantía de derechos de copropiedad y cobro con Banco Mercantil del Norte, S. A. y Scotiabank Inverlat, S. A., se debe mantener un saldo en efectivo restringido por un monto equivalente, de hasta seis amortizaciones del principal e intereses. Dicho monto asciende a \$23,971 y \$24,749, al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre 2023, respectivamente.

Los vencimientos de la deuda a largo plazo al 30 de septiembre de 2024 son:

2025	\$ 111,628
2026	207,157
2027	41,140
2028 o más	130,968
	\$ 490,893

7.Certificados Bursátiles

- a. El 29 de noviembre de 2023, ARA llevó a cabo la emisión de certificados bursátiles quirografarios sustentables con la clave de pizarra “ARA 23X”, por un monto de \$1,200 millones a un plazo de tres años y con una tasa de interés bruto anual de la TIIE de hasta 28 días más 1.70%.
- b. El 29 de noviembre se realizó la amortización voluntaria anticipada de los certificados bursátiles identificados con clave de pizarra “ARA21X”, por un monto de \$1,000 millones. Derivado de esta amortización la garantía de carácter irrevocable e incondicional, para el pago oportuno a los Tenedores otorgada por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, la parte correspondiente a esta emisión está en proceso de cancelación.
- c. Por otro parte, sigue vigente la emisión “ARA21 2X” por \$500 millones a un plazo de 7 años a una tasa de interés bruto anual de 9.63% tomando como referencia la Tasa M Bono 7.33% en la fecha de cierre de libro más una sobretasa de 2.30%. Esta emisión continua con la parte proporcional de la garantía, de carácter irrevocable e incondicional, para el pago oportuno a los Tenedores otorgada por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo.

	2024	2023
Certificados bursátiles	\$ 1,700,000	\$ 1,700,000
Gastos de colocación	(16,458)	(21,364)
Deuda a largo plazo	<u>\$ 1,683,542</u>	<u>\$ 1,678,636</u>

Los vencimientos contractuales a largo plazo al 30 de septiembre de 2024 son:

Hasta tres años	\$ 1,309,845
Hasta cuatro años	123,737
Hasta 5 años o más	249,960
	<u>\$ 1,683,542</u>

8.La Entidad como arrendatario

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

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

Activos por derecho de uso	Saldos al 1 de enero de 2024	Adiciones	Bajas	Saldos al 30 de septiembre de 2024
Oficinas	\$ 60,021	\$ -	\$ -	\$ 60,021
Maquinaria y equipo	161,340	60,574	-	221,914
Vehiculos	60,639	1,166	-	61,805
Equipo de computo	3,951	6,302	-	10,253
Costo total	<u>285,951</u>	<u>68,042</u>	<u>-</u>	<u>353,993</u>
Depreciación acumulada				
Oficinas	(29,158)	(10,244)	-	(39,402)
Maquinaria y equipo	(11,848)	(13,132)	-	(24,980)
Vehiculos	(36,051)	(6,734)	-	(42,785)
Equipo de computo	(2,542)	(962)	-	(3,504)
Depreciación acumulada	<u>(79,599)</u>	<u>(31,072)</u>	<u>-</u>	<u>(110,671)</u>
Total	<u>\$ 206,352</u>	<u>\$ 36,970</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 243,322</u>

- a. Gastos reconocidos en el estado de resultados por arrendamientos de corto plazo y bajo valor como arrendatario.

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 30 de septiembre de 2023
Maquinaria y equipo	\$ 62,132	\$ 51,556
Equipo de computo e	<u>2,903</u>	<u>3,003</u>
Total	\$ <u>65,035</u>	\$ <u>54,559</u>

9. Pasivos por arrendamiento

a. Movimiento de pasivos por arrendamiento

	Al 1 de enero de 2024	Altas	Bajas	Intereses	Pagos	30 de septiembre de 2024
Pasivos por Arrendamiento	\$ 184,376	\$ 68,042	\$ -	\$ (12,890)	\$ (32,769)	\$ 206,759

b. Análisis de vencimiento de los pasivos por arrendamiento

Corto plazo	\$ 96,165
Hasta dos años	31,107
Hasta tres años	48,007
Mas de tres años	<u>31,480</u>
	\$ <u>206,759</u>

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

10. Administración de riesgo

a. Políticas contables significativas

Los detalles de las políticas contables y métodos adoptados (incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos) para cada clase de activo financiero e instrumentos de capital.

b. Categorías de instrumentos financieros y políticas de administración de riesgos

Las principales categorías de los instrumentos financieros son:

		2024	2023
Efectivo y equivalentes de efectivo	(i)	\$ 2,406,984	\$ 2,226,202
Efectivo restringido	(i)	73,371	72,420
Instrumentos financieros por cobrar:			
Clientes – Neto	(i)	853,173	721,652
Cuentas por cobrar a negocios Conjuntos	(i)	48,142	43,800
Instrumentos financieros derivados	(iii)	-	531
Pasivos financieros a costo amortizado:			
Proveedores	(ii)	657,673	663,420
Deuda bancaria	(ii) (iii)	796,014	600,683
Pasivos por arrendamiento	(ii) (iii)	206,759	184,375
Certificados Bursátiles	(ii) (iii)	1,683,542	1,678,636

Los activos y pasivos de la Entidad están expuestos a diversos riesgos económicos que incluyen:

- (i) Riesgo de crédito
- (ii) Riesgo de liquidez, y
- (iii) Riesgos financieros de mercado (tasa de interés)

La Entidad busca minimizar los efectos negativos potenciales de los riesgos antes mencionados en su desempeño financiero a través de diferentes estrategias, las cuales se describen a continuación:

c. Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que las contrapartes incumplan sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida para la Entidad. En el caso de la Entidad, el principal riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y de las cuentas por cobrar a clientes. Respecto al efectivo y equivalentes de efectivo, la Entidad tiene como política únicamente llevar a cabo transacciones con instituciones de reconocida reputación y alta calidad crediticia. Respecto a las cuentas por cobrar, la Entidad tiene políticas de crédito que le permiten manejar adecuadamente el riesgo de crédito.

d. Administración del riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se refiere al riesgo de que la Entidad encuentre dificultad para cubrir sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que son cubiertos a través de la entrega de efectivo u otro activo financiero. La Entidad administra el riesgo de liquidez a través del establecimiento de políticas apropiadas para el seguimiento del capital de trabajo, lo que permite que la gerencia pueda administrar los requerimientos de financiamiento. Los excedentes de efectivo son invertidos en papel gubernamental y papel bancario siempre y cuando se cumplan ciertos requerimientos de riesgo y retorno sobre la inversión principalmente. El 100% de dichos excedentes es regularmente invertido a un plazo menor a 30 días.

La Entidad tiene vigilancia continua de flujos de efectivo proyectados y reales, y cuenta con opciones de factoraje financiero y líneas de crédito para capital de trabajo.

Adicionalmente, la Entidad controla el flujo de efectivo asignado a las líneas de negocio con el fin de optimizar la recuperación de la inversión, manteniendo un balance entre la venta y el programa de construcción.

Las tablas han sido diseñadas con base en los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha más

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

Al 30 de Septiembre de 2024	Corto plazo	Hasta 3 años	Más de 3 años	Total
Proveedores	\$ 657,673	\$ -	\$ -	\$ 657,673
Certificados bursátiles	-	1,309,845	373,697	1,683,542
Deuda Bancaria	305,122	318,785	172,107	796,014
Pasivos por Arrendamiento	96,165	79,113	31,480	206,758
Otros pasivos(i)	245,968	326,966	114,979	687,913
	<u>\$ 1,304,927</u>	<u>\$ 2,034,709</u>	<u>\$ 692,263</u>	<u>\$ 4,031,900</u>

Al 31 de diciembre de 2023	Corto plazo	Hasta 3 años	Más de 3 años	Total
Proveedores	\$ 663,420	\$ -	\$ -	\$ 663,420
Certificados bursátiles	-	1,243,382	435,254	1,678,636
Deuda Bancaria	174,868	158,720	267,095	600,683
Pasivos por Arrendamiento	76,435	88,085	19,855	184,375
Otros pasivos (i)	543,582	244,153	167,978	955,713
	<u>\$ 1,458,305</u>	<u>\$ 1,734,340</u>	<u>\$ 890,182</u>	<u>\$ 4,082,827</u>

(i) Incluyen intereses proyectados no devengados de los certificados bursátiles, deuda bancaria y arrendamientos, calculados de acuerdo con las tasas de interés para cada uno de los créditos, según se indica en la Nota 6 y Nota 7 las tasas de interés tienen como base la TIIE más un margen adicional entre 1.50 a 5.02 puntos porcentuales y para arrendamientos TIIE más 3.00 y 3.10 puntos porcentuales.

11. Administración del riesgo de capital

La Entidad administra su capital para asegurar que las entidades en la Entidad estarán en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. La estrategia general de la Entidad no ha sido modificada en comparación con 2023.

El índice de endeudamiento consiste en la deuda neta (los préstamos como se detalla en la Nota 6 y 7 y contratos por arrendamiento revelados en las Nota 9 después de deducir los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo) y el capital de la Entidad (compuesto por capital social emitido, reservas y utilidades acumuladas).

La Entidad no está sujeta a requerimiento alguno impuesto externamente para la administración de su capital. El Consejo de Administración de la Entidad revisa la estructura de capital de la Entidad sobre una base trimestral. Como parte de esta revisión, el Consejo considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital. La Entidad tiene un índice de endeudamiento determinado como la proporción de la deuda neta y el capital.

Índice de endeudamiento

El índice de endeudamiento del periodo sobre el que se informa es el siguiente:

	2024	2023
Deuda (i)	\$ 2,686,314	\$ 2,463,694
Efectivo y bancos	<u>2,480,355</u>	<u>2,298,622</u>
Deuda neta	<u>205,959</u>	<u>165,072</u>
Capital contable (ii)	<u>\$ 15,377,125</u>	<u>\$ 14,880,784</u>
Índice de deuda neta a capital contable	<u>(0.71)%</u>	<u>(1.11)%</u>

(i) La deuda se define como préstamos bancarios, créditos bursátiles y contratos por arrendamiento.

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

12. Riesgo financiero de mercado

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

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

Instrumentos Financieros Derivados

De acuerdo con instrumentos financieros derivados de tasa de interés, la Entidad acuerda intercambiar la diferencia entre los importes de la tasa de interés fija y variable calculados sobre los importes de capital nocional acordado. Dichos contratos le permiten a la Entidad mitigar el riesgo de cambio en tasas de interés sobre el valor razonable de deuda emitida a interés fijo y las exposiciones al flujo de efectivo sobre deuda emitida a tasa de interés variable. El valor razonable de los instrumentos de tasa de interés al final del periodo sobre el que se informa se determina descontando los flujos de efectivo futuros utilizando las curvas al final del periodo sobre el que se informa y el riesgo de crédito inherente en el contrato, lo cual se detalla más adelante. La tasa de interés promedio se basa en los saldos vigentes al final del periodo sobre el que se informa.

Dado que los términos críticos de los contratos de instrumentos de tasas de interés y sus correspondientes partidas cubiertas son los mismos, la Entidad realiza una evaluación cualitativa de la efectividad y se espera que el valor de los contratos de swap de tasas de interés y el valor de las correspondientes partidas cubiertas sistemáticamente cambio en dirección opuesta en respuesta a movimientos en las tasas de interés subyacentes. La principal fuente de ineficacia de la cobertura en estas relaciones de cobertura es el efecto de la contraparte y el riesgo crediticio de la propia Entidad sobre el valor razonable de los contratos de swap de tasas de interés, que no se refleja en el valor razonable de la partida cubierta atribuible al cambio en Tasas de interés. Ninguna otra fuente de ineficacia surgió de estas relaciones de cobertura.

Administración de riesgo cambiario - La Entidad mantiene inversiones en moneda extranjera principalmente a corto plazo como parte de la estrategia de diversificación, así como servir de soporte a las necesidades de la operación. Aun cuando la Entidad está expuesta a fluctuaciones en el tipo de cambio, estas son marginales debido a la proporción que guardan los activos y pasivos en moneda extranjera. La posición monetaria en moneda extranjera al 30 de septiembre de 2024 y 2023 es:

	Septiembre 2024	Septiembre 2023
Miles de dólares estadounidenses:		
Activos monetarios	\$ 5,946	\$ 7,085
Pasivos monetarios	<u>(1,203)</u>	<u>(1,852)</u>
Posición activa, neta	<u>\$ 4,743</u>	<u>\$ 5,233</u>
Equivalente en pesos	<u>\$ 80,510</u>	<u>\$ 91,106</u>
	2024	2023
	(En miles de dólares estadounidenses)	
Renta de inmuebles	<u>\$ 588</u>	<u>\$ 591</u>
	30 septiembre de 2024	30 septiembre de 2023
Dólar estadounidense	<u>\$ 19.67</u>	<u>\$ 17.41</u>

13. Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

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

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

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

Los importes de efectivo y equivalentes de efectivo de la Entidad, así como las cuentas por cobrar y por pagar de terceros y partes relacionadas, se aproximan a su valor razonable porque tienen vencimientos a corto plazo. La deuda a largo plazo de la Entidad se registra a su costo amortizado y, consiste en deuda que genera intereses a tasas fijas y variables que están relacionadas a indicadores de mercado.

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

	<u>Al 30 de septiembre 2024</u>		<u>31 de diciembre de 2023</u>	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos Financieros				
Certificados bursátiles (nivel 1) (i)	\$ 1,683,542	\$ 1,708,676	\$ 1,678,636	\$ 1,684,295
Préstamos bancarios (nivel 2)	796,014	838,022	600,683	652,593
Total	<u>\$ 2,479,556</u>	<u>\$ 2,546,697</u>	<u>\$ 2,279,319</u>	<u>\$ 2,336,888</u>

(i) Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el valor en libros de los certificados bursátiles se presenta neto de los gastos de colocación por \$16,458 y \$21,364.

14. Capital

- El capital social al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 está representado por 1,222,625,553 y 1,236,101,087, acciones ordinarias nominativas, respectivamente, sin expresión de valor nominal, serie única, de suscripción libre, íntegramente suscritas y pagadas.
- En la Asamblea General Extraordinaria Anual de Accionistas del 23 de abril de 2024, se aprobó la cancelación de 13,475,534 acciones representativas de la parte fija del capital social que fueron adquiridas con recursos del fondo de recompra de acciones propias, una reducción de \$4,492 es decir, \$0.33 pesos por cada acción. En consecuencia, de lo anterior, se efectuó la cancelación de la parte de la reserva para adquisición de acciones propias por \$48,321 contra las utilidades retenidas.
- En la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas del 20 de abril de 2023 se propuso el decreto de un dividendo por \$200,000 contra la cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN), pagados el 9 de agosto de 2023.
- En la Asamblea General Extraordinaria Anual de Accionistas del 20 de abril de 2023, se aprobó la cancelación de 23,918,976 acciones representativas de la parte fija del capital social que fueron adquiridas con recursos del fondo de recompra de acciones propias, una reducción de \$7,973 es decir, \$0.33 pesos por cada acción. En consecuencia, de lo anterior, también se efectuó la cancelación de la parte de la reserva para adquisición de acciones propias por \$78,112 contra las utilidades retenidas.
- Al 30 de septiembre de 2024, la Entidad tenía 812,840 acciones recompradas, las cuales estaban pendientes de colocarse a esa fecha. El valor de mercado de las acciones de la Entidad al 30 de septiembre de 2024 fue de \$3.06 por acción.
- Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal hasta que su importe ascienda al 20% del capital social. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, su importe asciende a \$212,937.

15. Información por actividades de negocio

La Entidad obtiene sus ingresos de contratos con clientes para la transferencia de bienes y servicios a lo largo del tiempo y en un momento dado en las siguientes líneas de productos principales al 30 de septiembre de 2024 y 2023:

a) Información por actividades de negocio

	2024	2023
Ingresos:		
Provenientes de contratos con clientes(1)	\$ 5,183,608	\$ 5,101,223
Arrendamientos	<u>151,498</u>	<u>138,657</u>
	<u>\$ 5,335,106</u>	<u>\$ 5,239,880</u>

(1) Incluye principalmente ingresos provenientes de venta de vivienda por \$5,116,705 y \$5,036,556 en 2024 y 2023, respectivamente; además de venta de terrenos, servicios y otros por \$66,903 y \$64,667 al 30 de septiembre de 2024 y 2023, respectivamente.

a. Ingresos de los principales productos y servicios

A continuación, se detalla la desagregación de los ingresos de contratos con clientes de la Entidad:

Segmentos	Al 30 de septiembre de 2024				Total
	Interés social	Tipo medio	Residencial	Otros	
Tipos de bienes o servicios:					
Venta de viviendas	\$ 1,774,464	\$ 2,180,721	\$ 1,160,783	\$ -	\$ 5,115,968
Otros proyectos inmobiliarios (1)	-	-	-	218,401	218,401
Intereses por venta de viviendas a plazos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>737</u>	<u>-</u>	<u>737</u>
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	<u>1,774,464</u>	<u>2,180,721</u>	<u>1,161,520</u>	<u>218,401</u>	<u>5,335,106</u>
Momento de reconocimiento del ingreso:					
Bienes transferidos en un punto en el tiempo	1,774,464	2,180,721	1,160,783	42,894	5,158,862
Servicios transferidos a lo largo del tiempo	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>737</u>	<u>175,507</u>	<u>176,244</u>
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	<u>\$ 1,774,464</u>	<u>\$ 2,180,721</u>	<u>\$ 1,161,520</u>	<u>\$ 218,401</u>	<u>\$ 5,335,106</u>

Segmentos	Al 30 de septiembre de 2023				Total
	Interés social	Tipo medio	Residencial	Otros	
Tipos de bienes o servicios:					
Venta de viviendas	\$ 1,500,830	\$ 1,970,100	\$ 1,561,907	\$ -	\$ 5,032,837
Otros proyectos inmobiliarios (1)	-	-	-	203,324	203,324
Intereses por venta de viviendas a plazos	-	-	3,719	-	3,719
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	1,500,830	1,970,100	1,565,626	203,324	5,239,880
Momento de reconocimiento del ingreso:					
Bienes transferidos en un punto en el tiempo	1,500,830	1,970,100	1,561,907	47,649	5,080,486
Servicios transferidos a lo largo del tiempo	-	-	3,719	155,675	159,394
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	\$ 1,500,830	\$ 1,970,100	\$ 1,565,626	\$ 203,324	\$ 5,239,880

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

b. Información geográfica

Los ingresos por contratos con clientes y arrendamientos de centros y locales comerciales de la Entidad son realizados en su totalidad en México. Por ubicación geográfica al 30 de septiembre de 2024 y 2023, son los siguientes:

	2024	2023
Por zona geográfica:		
Estado de México e Hidalgo	\$ 1,482,917	\$ 1,399,777
Sur	1,081,992	796,279
Occidente	823,828	693,898
Centro	609,760	1,020,401
Noroeste	565,730	357,592
Oriente	338,789	528,355
Noreste	141,504	178,669
Guanajuato	72,185	61,585
Total ingresos provenientes de contratos con clientes de viviendas	5,116,705	5,036,556
Otros proyectos inmobiliarios	218,401	203,324
Total ingresos provenientes de contratos con clientes	\$ 5,335,106	\$ 5,239,880

Descripción de sucesos y transacciones significativas

En el 3T24, se contrataron dos créditos simples bancarios sin garantía hipotecaria por un total de \$300 millones (\$299.1 millones netos de comisiones por devengar), a una tasa de interés de TIIE más 150pb, el plazo es de tres años con amortizaciones trimestrales de capital y pago mensual de intereses.

El día 23 de abril de 2024, se llevó a cabo la Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria Anual de Accionistas de Consorcio ARA, en donde principalmente se aprobó la cancelación de 13,475,534 acciones que se mantenían en el fondo de recompra y representaban el 1.1% del total de acciones. Después de dicha cancelación el capital social quedó conformado por 1,222,625,553 acciones.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Principales políticas contables

Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por la revaluación de ciertos instrumentos financieros que fueron reconocidos a su valor razonable al cierre del periodo. Los estados financieros son preparados en pesos, moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos y son presentados en miles, excepto cuando así se indique, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

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

Inventarios inmobiliarios y terrenos para desarrollo

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

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

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

Las operaciones de la Entidad presentan un ciclo estacional porque normalmente los mayores volúmenes de venta se llevan a cabo en la segunda mitad del año. El tiempo de construcción de una etapa de un desarrollo de vivienda de interés social (VIS), lleva un promedio de tres a cuatro meses, en tanto que un desarrollo de edificios de vivienda toma un promedio de diez a doce meses. Para las etapas de desarrollos de vivienda media y residencial (VMR), estas se construyen en periodos de doce a veinte meses, especialmente en el caso de edificios de vivienda.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes

Contrato con clientes por venta de viviendas sin reserva de dominio

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

Contrato con clientes por venta de vivienda con reserva de dominio

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

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

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

Ingresos por otros proyectos:

Ingresos por arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento se clasifican como operativos cuando no transfieren riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. El ingreso por rentas bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del

arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo se adicionan al valor en libros del activo arrendado, y se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

Ingresos por prestación de servicios

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

Ingresos por proyectos inmobiliarios

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

Arrendamientos

La Entidad como arrendador

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

Los arrendamientos en los que la Entidad funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. Cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos.

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

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

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

La Entidad como arrendatario

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

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

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

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;

- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

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

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

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

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.
- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).
- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

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

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

Si la Entidad incurre una obligación surgida de costos de dismantelar y remover un activo arrendado, restaurar el ligar en el cual está localizado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se debe reconocer una provisión medida conforme a la IAS 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derechos de uso, los costos son incluidos en el activo por derechos de uso relacionado, a menos que dichos costos se incurran para generar inventarios.

Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

La Entidad aplica IAS 36 para determinar si un activo por derechos de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de 'Inmuebles, maquinaria y equipo'.

Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derechos de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el periodo en el que sucede el evento o condición que desencadena los pagos y son incluidos en el concepto de gastos generales.

Como expediente práctico, la IFRS 16 permite no separar los componentes de no arrendamiento y en su lugar contabilizar cualquier arrendamiento y sus componentes de no arrendamientos asociados como un solo acuerdo. La Entidad no ha utilizado este expediente práctico.

Inmuebles, maquinaria y equipo

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

Los saldos que provienen de adquisiciones realizadas hasta el 31 de diciembre de 2007 se actualizaron aplicando factores derivados del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) hasta esa fecha, conforme a las opciones permitidas en la transición a IFRS. La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta, con base en lo siguiente:

	% Anual
Edificios	2%
Equipo de oficina	10%
Mejoras a oficinas arrendadas	25%
Maquinaria y equipo	20%
Equipo de transporte	17%

La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisa al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil.

Un elemento de inmuebles, maquinaria y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de inmuebles, maquinaria y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados.

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

Las operaciones de la Entidad presentan un ciclo estacional porque normalmente los mayores volúmenes de venta se llevan a cabo en la segunda mitad del año. El tiempo de construcción de una etapa de un desarrollo de vivienda de interés social (VIS), lleva un promedio de tres a cuatro meses, en tanto que un desarrollo de edificios de vivienda toma un promedio de diez a doce meses. Para las etapas de desarrollos de vivienda media y residencial (VMR), estas se construyen en periodos de doce a veinte meses, especialmente en el caso de edificios de vivienda.

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	0
---	---

Dividendos pagados, otras acciones:	0
--	---

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0
--	---

Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0
---	---
