Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2

[110000] Información general sobre estados financieros 8

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 10

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 12

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos 13

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto 15

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual 17

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior 21

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera 25

[700002] Datos informativos del estado de resultados 26

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses 27

[800001] Anexo - Desglose de créditos 28

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera 30

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto 31

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados 32

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable 36

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto 40

[800500] Notas - Lista de notas 41

[800600] Notas - Lista de políticas contables 43

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 44

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

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

En estos primeros nueve meses de 2023 la economía mexicana mantiene un muy buen ritmo de crecimiento, inclusive, por arriba de lo proyectado al inicio de año, desafortunadamente, las tasas de interés y la inflación se mantienen altas, con una alta probabilidad de que así continúen por más tiempo, lo que seguirá ejerciendo presiones a la oferta y la demanda de vivienda.

En este mismo periodo Ruba registró crecimientos en ingresos de +7.6% y en utilidad bruta de +6.8% con un decrecimiento de -2.9% en la utilidad neta, lo que representa una sensible recuperación de 5.4 puntos porcentuales respecto al resultado reportado al cierre del primer semestre.

En octubre 2023 Fitch Ratings y S&P Global Ratings otorgaron a Ruba las calificaciones nacionales más altas para emisiones de corto plazo F1+ y A1+, respectivamente. Ambas agencias fundamentan su dictamen en la flexibilidad de Ruba para adaptarse a la demanda del mercado, sólida estructura de capital, bajo apalancamiento, política financiera prudente y acceso a líneas de crédito comprometidas.

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

Ruba tiene su sede en Ciudad Juárez, Chihuahua, actualmente es considerada una de las 2 desarrolladoras de vivienda más importante del país en términos de ingresos, utilidad y rentabilidad, cuenta con 43 años de experiencia, periodo en el cual ha escriturado más de 240,000 viviendas, opera en 16 plazas ubicadas en 12 estados de la república mexicana, y su capital

humano está integrado por 1,487 colaboradores, incluyendo su fuerza de ventas. Desde 2004 a la fecha ha colocado cinco emisiones de certificados bursátiles de largo plazo a través de la Bolsa Mexicana de Valores por un total de $1,900 millones, siendo la más reciente en noviembre del 2017 por $500 millones a un plazo de 5 años, amortizable, sin garantías y la cual terminó de amortizar en noviembre del 2022.

Por sus finanzas sanas, adecuado desempeño operativo y financiero, aunado a una política financiera prudente y a una consistente reducción del nivel de endeudamiento, le ha permitido obtener la calificación más alta de la industria en México por parte de dos de las agencias calificadoras más prestigiadas a nivel global. En marzo y mayo de 2023, Fitch Ratings y S&P Global Ratings ratificaron su calificación de largo plazo de AA (-) con perspectiva estable, respectivamente.

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

En la parte laboral, cabe destacar que desde hace 19 años consecutivos Ruba ha participado en la encuesta de clima laboral organizada por la certificadora Great Place to Work (GPTW), en donde en 2023 obtuvo el 11vo lugar en la categoría de 500 a 5,000 colaboradores. También este año fue reconocida con el lugar 12 en el Ranking del Top Companies – Las Súper Empresas de Expansión en la categoría de 500 a 3,000 colaboradores.

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

1. Continuar la tendencia de crecimiento de la empresa para los próximos años, privilegiando la salud financiera y las alianzas estratégicas para mantener el liderazgo en la industria en México

2. Adecuar nuestra política, estructura y procesos de reservas territoriales a las necesidades de la operación actual y futura de la empresa, de acuerdo a las condiciones de cada mercado por negocio, plaza y segmento

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

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

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

Ruba está expuesto a diversos riesgos que podrían afectar la forma actual de la operación del negocio. A continuación, enlistamos algunos de ellos:

- Factores de Riesgo relacionados con México
    - Entorno político interno
    - Negociaciones de tratados con el extranjero
- Factores de Riesgo relacionados con la Industria de la Vivienda en México.
    - Alta concentración del financiamiento hipotecario en organismos gubernamentales.
    - Estacionalidad de las Ventas
    - Competencia
    - Precio de los terrenos y de los insumos
    - Regulación
    - Variables macroeconómicas y tasas de interés
    - Acontecimientos políticos
- Factores de Riesgos Relacionados con la Emisora

- Importante concentración de los ingresos vía INFONAVIT
- Importante concentración regional de las ventas en los Estados del Norte

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Al tercer trimestre de 2023 logramos escriturar 6,743 viviendas, -6% por abajo del 2022, con crecimientos del precio promedio de venta del +14.4% y de +7.6% sobre los ingresos totales por venta de vivienda, en donde la vivienda de interés social decreció -13.3% en unidades y en ingresos creció +1.1%, mientras que la vivienda media y residencial creció +1.2% en unidades y +9.6% en ingresos. En las mezclas de unidades e ingresos, tenemos que las unidades escrituradas en el segmento de interés social representaron el 45% generando el 22% de los ingresos, mientras que el segmento medio y residencial con el 55% de las unidades generó el 78% de los ingresos.

Los crecimientos en los precios de venta y los ingresos totales sumado a la estabilidad de los márgenes brutos nos ayudaron a mejorar la utilidad bruta +6.8%, no obstante, ante un crecimiento mayor del gasto en relación al del ingreso y a un incremento en el costo financiero, la utilidad operativa disminuyó -1% y la utilidad neta decreció -2.9%. El margen neto en 2023 fue 9.4%, menor al 10.4% del año previo.

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

Al 30 de septiembre de 2023 mantenemos un balance sólido con un activo total de $19 mil millones, financiado 60% con capital y 40% con deuda. Comparado con diciembre de 2022 el activo

total creció +9.3% y los principales activos son el inventario, equivalente al 87%, inversiones permanentes, 5%, cuentas por cobrar a clientes, 3%, y caja, 2%.

La deuda total está dirigida fundamentalmente para financiar los inventarios y está conformada 64% de proveedores, 30% de otros pasivos sin costo y 6% de deuda con costo.

Nuestro ciclo de capital de trabajo al cierre de septiembre de 2023 fue de 424 días, 15 de cartera, 7 de anticipo de clientes, 590 de inventarios y 174 de proveedores, comparado con el cierre de 2022 el ciclo de capital de trabajo tuvo un incremento de 63 días, principalmente por la inversión en nuevos proyectos.

El reporte de flujo de efectivo indirecto muestra que el 67% de los recursos fueron generados por el resultado de la operación, 4% de cuentas por cobrar, 6% proveedores y 23% de financiamiento bancario, mismos que se aplicaron principalmente para la inversión en inventarios con 78%, 3% para pago de otras cuentas por pagar, 5% de otras cuentas por cobrar y 4% para dividendos.

Control interno [bloque de texto]

Sin cambios en el control interno

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]

Indicadores de seguimiento Ruba		
	sep-23	sep-22
ROE	12.9%	14.7%
Activo total a Capital contable	1.66	1.58
Ventas a Activo total	0.73	0.77
Margen Neto	9.4%	10.4%
Rotación de Cartera	15	14
Rot. Anticipo clientes	7	9
Rotación de inventarios	590	517
Rotación de proveedores	174	158
Ciclo de Capital de trabajo	424	363
Activo circulante a Pasivo circulante	3.34	3.56
Pasivo a Activo total	0.40	0.37
Capital a Activo total	0.60	0.63
Deuda con costo a Ebitda	0.24	0.02

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	RUBA
Periodo cubierto por los estados financieros:	2023-01-01 al 2023-09-30
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2023-09-30
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	INMOBILIARIA RUBA S.A. DE C.V.
Descripción de la moneda de presentación:	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	
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:	

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

La Compañía, prepara sus estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con sus interpretaciones, traducidas al español y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés) vigentes al 30 de septiembre de 2023.

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

- Interpretaciones a las NIIF, emitidas por el comité de interpretaciones de NIIF (CINIIF).

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

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2023-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2022-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	453,660,000	1,580,302,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	530,004,000	626,231,000
Impuestos por recuperar	168,452,000	25,841,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	16,595,078,000	14,113,582,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	82,656,000	58,455,000
Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	17,829,850,000	16,404,411,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	17,829,850,000	16,404,411,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	972,586,000	804,445,000
Propiedades, planta y equipo	162,742,000	143,636,000
Propiedades de inversión	0	0
Activos por derechos de uso	0	0
Crédito mercantil	3,646,000	3,646,000
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	14,213,000	13,218,000
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	18,519,000	19,040,000
Total de activos no circulantes	1,171,706,000	983,985,000
Total de activos	19,001,556,000	17,388,396,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	4,695,393,000	4,421,207,000
Impuestos por pagar a corto plazo	24,606,000	118,063,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	62,000,000	0
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	277,960,000	293,962,000
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	271,018,000	193,695,000
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	271,018,000	193,695,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	5,330,977,000	5,026,927,000

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2023-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2022-12-31
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	5,330,977,000	5,026,927,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	187,272,000	347,774,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	400,000,000	0
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	58,213,000	52,473,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	58,213,000	52,473,000
Pasivo por impuestos diferidos	1,602,815,000	1,225,055,000
Total de pasivos a Largo plazo	2,248,300,000	1,625,302,000
Total pasivos	7,579,277,000	6,652,229,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	2,102,445,000	2,100,585,000
Prima en emisión de acciones	83,968,000	77,618,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	9,403,739,000	8,633,783,000
Otros resultados integrales acumulados	(167,873,000)	(75,819,000)
Total de la participación controladora	11,422,279,000	10,736,167,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	11,422,279,000	10,736,167,000
Total de capital contable y pasivos	19,001,556,000	17,388,396,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2023-01-01 - 2023-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2022-01-01 - 2022-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2023-07-01 - 2023-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2022-07-01 - 2022-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	9,637,964,000	8,954,750,000	3,511,440,000	3,090,968,000
Costo de ventas	7,050,935,000	6,533,201,000	2,561,296,000	2,252,794,000
Utilidad bruta	2,587,029,000	2,421,549,000	950,144,000	838,174,000
Gastos de venta	393,306,000	352,072,000	141,833,000	126,943,000
Gastos de administración	903,758,000	764,793,000	323,738,000	289,446,000
Otros ingresos	13,913,000	9,374,000	4,052,000	2,372,000
Otros gastos	8,034,000	5,771,000	2,329,000	177,000
Utilidad (pérdida) de operación	1,295,844,000	1,308,287,000	486,296,000	423,980,000
Ingresos financieros	25,590,000	102,122,000	5,944,000	29,005,000
Gastos financieros	63,772,000	92,763,000	19,914,000	15,559,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	26,478,000	11,484,000	1,278,000	323,000
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	1,284,140,000	1,329,130,000	473,604,000	437,749,000
Impuestos a la utilidad	377,760,000	395,292,000	141,968,000	131,001,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	906,380,000	933,838,000	331,636,000	306,748,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	906,380,000	933,838,000	331,636,000	306,748,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	906,380,000	933,838,000	331,636,000	306,748,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	43.79	45.16	16.02	14.83
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	43.79	45.16	16.02	14.83
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	43.79	45.16	16.02	14.83
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	43.79	45.16	16.02	14.83

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2023-01-01 - 2023-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2022-01-01 - 2022-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2023-07-01 - 2023-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2022-07-01 - 2022-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	906,380,000	933,838,000	331,636,000	306,748,000
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	0	0	0	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	0	0	0	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	(92,054,000)	(17,593,000)	26,464,000	2,612,000
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	(92,054,000)	(17,593,000)	26,464,000	2,612,000
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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2023-01-01 - 2023-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2022-01-01 - 2022-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2023-07-01 - 2023-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2022-07-01 - 2022-09-30
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
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	(92,054,000)	(17,593,000)	26,464,000	2,612,000
Total otro resultado integral	(92,054,000)	(17,593,000)	26,464,000	2,612,000
Resultado integral total	814,326,000	916,245,000	358,100,000	309,360,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	814,326,000	916,245,000	358,100,000	309,360,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2023-01-01 - 2023-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2022-01-01 - 2022-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	906,380,000	933,838,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	377,760,000	395,292,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
+ Gastos de depreciación y amortización	24,901,000	21,135,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	88,155,000	96,762,000
+ (-) 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	(26,478,000)	(11,484,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	(2,481,496,000)	(1,395,090,000)
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	91,135,000	(114,991,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(166,812,000)	(163,784,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	113,684,000	155,741,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(109,459,000)	(135,956,000)
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ 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)	(2,088,610,000)	(1,152,375,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(1,182,230,000)	(218,537,000)
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(1,182,230,000)	(218,537,000)
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	20,323,000
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	233,717,000	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2023-01-01 - 2023-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2022-01-01 - 2022-09-30
- Compras de propiedades, planta y equipo	44,007,000	37,553,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	474,000	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0
+ 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	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	0	0
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	(194,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(278,198,000)	(17,424,000)
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	8,210,000	7,790,000
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	111,382,000
+ Importes procedentes de préstamos	462,000,000	0
- Reembolsos de préstamos	0	125,614,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	136,424,000	118,618,000
- Intereses pagados	0	0
+ (-) 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	333,786,000	(347,824,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(1,126,642,000)	(583,785,000)
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	(1,126,642,000)	(583,785,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	1,580,302,000	2,145,551,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	453,660,000	1,561,766,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año 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]
Capital contable al comienzo del periodo	2,100,585,000	77,618,000	0	8,633,783,000	0	(72,026,000)	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	906,380,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	(92,054,000)	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	906,380,000	0	(92,054,000)	0	0	0
Aumento de capital social	1,860,000	6,350,000	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	136,424,000	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	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	1,860,000	6,350,000	0	769,956,000	0	(92,054,000)	0	0	0
Capital contable al final del periodo	2,102,445,000	83,968,000	0	9,403,739,000	0	(164,080,000)	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]
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

	Componentes del capital contable [eje]							
Hoja 3 de 3	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]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(3,793,000)	(75,819,000)	10,736,167,000	0	10,736,167,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	906,380,000	0	906,380,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	(92,054,000)	(92,054,000)	0	(92,054,000)
Resultado integral total	0	0	0	0	(92,054,000)	814,326,000	0	814,326,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	8,210,000	0	8,210,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	136,424,000	0	136,424,000
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	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	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
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	0	0	0	(92,054,000)	686,112,000	0	686,112,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(3,793,000)	(167,873,000)	11,422,279,000	0	11,422,279,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año 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]
Capital contable al comienzo del periodo	2,098,602,000	71,810,000	0	7,388,082,000	0	(9,579,000)	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	933,838,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	(17,593,000)	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	933,838,000	0	(17,593,000)	0	0	0
Aumento de capital social	1,982,000	5,808,000	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	118,618,000	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	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	1,982,000	5,808,000	0	815,220,000	0	(17,593,000)	0	0	0
Capital contable al final del periodo	2,100,584,000	77,618,000	0	8,203,302,000	0	(27,172,000)	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]
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

	Componentes del capital contable [eje]							
Hoja 3 de 3	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]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	(9,579,000)	9,548,915,000	0	9,548,915,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	933,838,000	0	933,838,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	(17,593,000)	(17,593,000)	0	(17,593,000)
Resultado integral total	0	0	0	0	(17,593,000)	916,245,000	0	916,245,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	7,790,000	0	7,790,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	118,618,000	0	118,618,000
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	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	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
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	0	0	0	(17,593,000)	805,417,000	0	805,417,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	(27,172,000)	10,354,332,000	0	10,354,332,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2023-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2022-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	2,069,628,000	2,067,768,000
Capital social por actualización	32,817,000	32,817,000
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	58,213,000	52,473,000
Numero de funcionarios	38	35
Numero de empleados	1,136	1,074
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	20,696,285	20,677,682
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2023-01-01 - 2023-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2022-01-01 - 2022-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2023-07-01 - 2023-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2022-07-01 - 2022-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	24,901,000	21,135,000	8,485,000	6,908,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual MXN 2022-10-01 - 2023-09-30	Año Anterior MXN 2021-10-01 - 2022-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Ingresos	13,820,148,000	12,559,255,000
Utilidad (pérdida) de operación	1,902,615,000	1,887,171,000
Utilidad (pérdida) neta	1,336,861,000	1,345,786,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	1,336,861,000	1,345,786,000
Depreciación y amortización operativa	32,348,000	30,160,000

[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]						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]	Hasta 5 años o más [miembro]
Bancarios [sinopsis]																
Comercio exterior (bancarios)																
TOTAL					0	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	0
Banca comercial																
CORPORACION INTERAMERICANA DE INVERSIONES	NO	2022-08-02	2024-11-15	2.00%		0	400,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BBVA SA DE CV	NO	2022-03-24	2024-03-25	2.00%		62,000,000	0	0	0	0						
TOTAL					0	62,000,000	400,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios																
TOTAL					0	62,000,000	400,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]																
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)																
TOTAL					0	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	0
Colocaciones privadas (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	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	0
Proveedores [sinopsis]																
Proveedores																
PROVEEDORES VARIOS	NO	2022-12-31	2024-09-30		0	4,650,164,000	51,567,000				0	45,229,000	135,705,000			
TOTAL					0	4,650,164,000	51,567,000	0	0	0	0	45,229,000	135,705,000	0	0	0
Total proveedores																

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]						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]	Hasta 5 años o más [miembro]
TOTAL					0	4,650,164,000	51,567,000	0	0	0	0	45,229,000	135,705,000	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	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																
TOTAL					0	4,712,164,000	451,567,000	0	0	0	0	45,229,000	135,705,000	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

Información a revelar sobre posición monetaria en moneda extranjera [bloque de texto]

	Monedas [eje]				
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	Total de pesos [miembro]
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	11,482,000	202,307,000	0	0	202,307,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	11,482,000	202,307,000	0	0	202,307,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	2,567,000	45,229,000	0	0	45,229,000
Pasivo monetario no circulante	7,702,000	135,705,000	0	0	135,705,000
Total pasivo monetario	10,269,000	180,934,000	0	0	180,934,000
Monetario activo (pasivo) neto	1,213,000	21,373,000	0	0	21,373,000

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

Principales productos o línea de productos [partidas]		Tipo de ingresos [eje]			
Principales marcas [eje]	Principales productos o linea de productos [eje]	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
RUBA	VIVIENDA INTERES SOCIAL	2,117,204,000	0	0	2,117,204,000
RUBA	ARRENDAMIENTOS	363,000	0	0	363,000
RUBA	LOCALES COMERCIALES Y OTROS	71,260,000	0	0	71,260,000
RUBA	VIVIENDA INTERES MEDIO Y RESIDENCIAL	7,449,137,000	0	0	7,449,137,000
TODAS	TODOS	9,637,964,000	0	0	9,637,964,000

[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]

Políticas de uso de instrumentos financieros derivados, descripción genérica sobre las técnicas de valuación, fuentes internas y externas de liquidez y explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de la misma.
La política de uso de instrumentos financieros derivados de la administración es con el fin de cubrir riesgos y no con fines especulativos. La administración evalúa los posibles riesgos económicos que pudieran afectar las tasas de interés y el tipo de cambio, para el cumplimiento de compromisos.

Descripción general de los objetivos para utilizar derivados e identificación de los riesgos de los instrumentos utilizados.
Utilizamos instrumentos financieros derivados en caso de detectar un posible riesgo por movimientos en las tasas de interés o tipo de cambio, siendo el objetivo principal mitigar esta exposición.

Instrumentos utilizados y estrategias de cobertura o negociación implementadas
Durante el tercer trimestre del 2023 no tuvimos contratados instrumentos financieros derivados.

Mercados de negociación permitidos y contrapartes elegibles.
Los instrumentos financieros derivados que se puedan contratar por la emisora se negocian en transacciones OTC (over the counter) y las contrapartes a elegir para la contratación son bancos nacionales o con filiales extranjeras, los cuales puedan garantizar la solvencia necesaria para cumplir con las obligaciones y solicitudes de la emisora.

Políticas para la designación de agentes de cálculo o valuación
Los cálculos y valuaciones las proporciona la institución financiera con quien se realizó el contrato respectivo de forma periódica, con este insumo se realizan los registros respectivos por la administración.

Políticas de márgenes, colaterales, líneas de crédito.
Durante el tercer trimestre del 2023 no tuvimos contratados instrumentos financieros derivados.

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

El equipo de finanzas y tesorería estudia y mide el entorno constantemente para detectar la exposición de los instrumentos financieros contratados y a su vez se reportan cambios sustanciales a la dirección general. La contratación de instrumentos financieros derivados los evalúa el área de finanzas y tesorería junto con el Vo.bo de dirección general.

Existencia de un tercero independiente que revise los procedimientos anteriores
Los procedimientos anteriormente mencionados y los contratos de derivados son revisados en los procesos de auditoria anual que lleva a cabo el despacho contable externo Gossler S.C

Información sobre la autorización del uso de derivados y si existe un comité que lleve a cabo dichas autorizaciones y el manejo de los riesgos por derivados.
Actualmente, y por el volumen de operación actual, no se tiene formalizado un comité que lleve a cabo las autorizaciones de contratos de derivados financieros. El análisis de riesgos y escenarios de cobertura se llevan a cabo por el área de finanzas, posteriormente se evalúa con la dirección jurídica y finalmente se revisa y autoriza por la dirección general.

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]

Descripción de los métodos y técnicas de valuación con las variables de referencia relevantes y los supuestos aplicados, así como la frecuencia de valuación.
Durante el tercer trimestre del 2023 no tuvimos contratados instrumentos financieros derivados.

Aclaración sobre si la valuación es hecha por un tercero independiente o es valuación interna y en qué casos se emplea una u otra valuación. Si es por un tercero, si menciona que es estructurador, vendedor o contraparte del IFD.
Durante el tercer trimestre del 2023 no tuvimos contratados instrumentos financieros derivados.

Para instrumentos de cobertura, explicación del método utilizado para determinar la efectividad de la misma, mencionando el nivel de cobertura actual de la posición global con que se cuenta.

En línea con las políticas contables, el método para determinar la efectividad de la cobertura es: Si en la evaluación inicial y durante el periodo en que dura la misma, los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la posición primaria, son compensados sobre una base 29 ~ 230 ~ NIFBdM C-10 Instrumentos Financieros Derivados y Operaciones de Cobertura periódica o acumulativa, según se elija y plasme en la documentación de cobertura, por los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo del instrumento de cobertura en un cociente o razón de cobertura que fluctúe en un rango de entre el 80% y el 125% de correlación inversa.
Durante el tercer trimestre del 2023 no tuvimos contratados instrumentos financieros derivados.

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]

Durante el tercer trimestre del 2023 no tuvimos contratados instrumentos financieros derivados.

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]

Durante el tercer trimestre del 2023 no tuvimos contratados instrumentos financieros derivados.

Revelación de eventualidades, tales como cambios en el valor del activo subyacente, que ocasionen que difiera con el que se contrató originalmente, que lo modifique, o que haya

cambiado el nivel de cobertura, para lo cual requiere que la emisora asuma nuevas obligaciones o vea afectada su liquidez.
Durante el tercer trimestre del 2023 no tuvimos contratados instrumentos financieros derivados.

Presentar impacto en resultados o flujo de efectivo de las mencionadas operaciones de derivados.
Durante el tercer trimestre del 2023 no tuvimos contratados instrumentos financieros derivados.

Descripción y número de IFD que hayan vencido durante el trimestre y de aquéllos cuya posición haya sido cerrada.

No se tuvieron vencimientos de IFD en el trimestre a reportar.

Descripción y número de llamadas de margen que se hayan presentado durante el trimestre.
No aplica

Revelación de cualquier incumplimiento que se haya presentado a los contratos respectivos.
No existe incumplimiento de los contratos

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

Durante el tercer trimestre del 2023 no tuvimos contratados instrumentos financieros derivados.

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2023-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2022-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	136,000	136,000
Saldos en bancos	270,981,000	1,039,717,000
Total efectivo	271,117,000	1,039,853,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	182,543,000	540,449,000
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	182,543,000	540,449,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	453,660,000	1,580,302,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	494,308,000	596,181,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
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	35,696,000	30,050,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	530,004,000	626,231,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	6,809,336,000	5,588,773,000
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	6,809,336,000	5,588,773,000
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	9,785,742,000	8,524,809,000
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	16,595,078,000	14,113,582,000
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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2023-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2022-12-31
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
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	716,517,000	588,318,000
Inversiones en asociadas	256,069,000	216,127,000
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	972,586,000	804,445,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	9,839,000	9,839,000
Edificios	35,628,000	37,246,000
Total terrenos y edificios	45,467,000	47,085,000
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	18,898,000	9,731,000
Total vehículos	18,898,000	9,731,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	36,394,000	34,648,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	61,983,000	52,172,000
Total de propiedades, planta y equipo	162,742,000	143,636,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	0	0
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	0	0

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2023-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2022-12-31
explotación		
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	14,213,000	13,218,000
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	14,213,000	13,218,000
Crédito mercantil	3,646,000	3,646,000
Total activos intangibles y crédito mercantil	17,859,000	16,864,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	4,695,393,000	4,421,207,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
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)	271,018,000	193,695,000
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	4,695,393,000	4,421,207,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	62,000,000	0
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	62,000,000	0
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	187,272,000	347,774,000
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	187,272,000	347,774,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	400,000,000	0
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
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	400,000,000	0

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2023-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2022-12-31
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	(164,080,000)	(72,026,000)
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
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	(3,793,000)	(3,793,000)
Total otros resultados integrales acumulados	(167,873,000)	(75,819,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	19,001,556,000	17,388,396,000
Pasivos	7,579,277,000	6,652,229,000
Activos (pasivos) netos	11,422,279,000	10,736,167,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	17,829,850,000	16,404,411,000
Pasivos circulantes	5,330,977,000	5,026,927,000
Activos (pasivos) circulantes netos	12,498,873,000	11,377,484,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2023-01-01 - 2023-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2022-01-01 - 2022-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2023-07-01 - 2023-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2022-07-01 - 2022-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	0	0	0	0
Venta de bienes	9,627,910,000	8,942,416,000	3,508,641,000	3,085,828,000
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	363,000	209,000	125,000	70,000
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	9,691,000	12,125,000	2,674,000	5,070,000
Total de ingresos	9,637,964,000	8,954,750,000	3,511,440,000	3,090,968,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	15,932,000	40,148,000	2,975,000	18,510,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	4,950,000	57,315,000	1,859,000	8,934,000
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	4,708,000	4,659,000	1,110,000	1,561,000
Total de ingresos financieros	25,590,000	102,122,000	5,944,000	29,005,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	13,830,000	7,492,000	11,837,000	1,551,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	29,039,000	65,345,000	860,000	8,023,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	20,903,000	19,926,000	7,217,000	5,985,000
Total de gastos financieros	63,772,000	92,763,000	19,914,000	15,559,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	377,760,000	395,292,000	141,968,000	131,001,000
Total de Impuestos a la utilidad	377,760,000	395,292,000	141,968,000	131,001,000

[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]

Las notas correspondientes se encuentran en el anexo [813000]

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

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

La Compañía mantiene estimaciones contables con base a las NIIF que le son aplicables en lo referente a estimaciones de carácter laboral y fiscal, en términos comúnmente utilizados para dichas estimaciones.

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Estas notas forman parte integrante de los estados financieros que se acompañan, los que fueron autorizados para su emisión el 6 de octubre de 2023, por el Ing. Jesús Miguel Sandoval Armenta, en su carácter de Director General de la Compañía.

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

La Compañía, prepara sus estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con sus interpretaciones, traducidas al español y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés) vigentes al 30 de septiembre de 2023.

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

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

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

Las notas correspondientes se encuentran en el anexo [813000]

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

Las notas correspondientes se encuentran en el anexo [813000]

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

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

Nota 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Este rubro se integra como sigue:

		Sep. 2023		Dic. 2022
Inversiones temporales	**$**	**182,544**	$	514,449
Saldos en cuentas disponibles a la vista		**271,116**		1,039,853
	$	**453,660**	$	1,580,302

Nota 6. POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA

Al cierre de cada ejercicio se tienen cuentas denominadas en dólares estadounidenses, valuados a los tipos de cambio de $ 17.6195 y 19.3615 para 2023 y 2022 respectivamente por US dólar, como sigue (valores nominales):

		Sep. 2023		Dic. 2022
Activo a corto y largo plazo	**US$**	**11,482**	US$	55,278
Pasivo a corto y largo plazo		**(10,269)**		(12,839)
Posición neta activa (pasiva)	**US$**	**1,213**	US$	37,439
Equivalente en pesos mexicanos	**$**	**21,373**	$	724,875

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

Este rubro se integra de la siguiente forma:

		Sep. 2023		Dic. 2022
INFONAVIT	$	**323,384**	$	368,974
Financiamiento directo a clientes		**81,575**		136,333
Instituciones de crédito		**110,600**		82,272
Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado		**54,517**		79,278
		570,076		666,857
Estimación para cuentas incobrables		**(75,768)**		(70,676)
	$	**494,308**	$	596,181

Nota 8. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Este rubro se integra como sigue:

		Sep. 2023		Dic. 2022
Impuesto sobre la renta	$	**161,448**	$	16,527
Impuesto al valor agregado		**7,004**		9,314
	$	**168,452**	$	25,841

Nota 9. INVENTARIOS

Este rubro se integra como sigue:

		Sep. 2023		Dic. 2022
Reserva territorial	$	**6,809,336**	$	5,588,773
Terrenos		**2,343,575**		2,393,018
Obras en proceso		**7,191,205**		5,925,352
Anticipos a proveedores		**250,962**		206,439
	$	**16,595,078**	$	14,113,582

Nota 10. INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO – NETO

Se integra de la manera siguiente:

	Sep. 2023	Dic. 2022
Terrenos	$ 9,839	$ 9,839
Edificios	50,435	50,350
Equipo de transporte	24,591	15,287
Muebles y enseres	110,789	102,661
Equipo de comunicación	20,407	20,429
Equipo de cómputo	73,217	59,073
Equipo telefónico	15,086	14,829
Otros activos	47,036	42,766
	341,561	305,395
Menos depreciación acumulada	(188,658)	(171,598)
	152,903	133,797
	$ 162,742	$ 143,636

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

Nota 11. INTANGIBLES Y OTROS ACTIVOS DIFERIDOS - NETO

Este rubro se integra de la siguiente forma:

	Sep. 2023	Dic. 2022
Depósitos en garantía	$ 18,519	$ 19,040
Cargos diferidos – neto	14,213	13,218
Crédito mercantil	3,646	3,646
	$ 36,378	$ 35,904

Nota 12. PRÉSTAMOS BANCARIOS

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, se integran como sigue:

	Sep. 2023	Dic. 2022
BBVA, S. A.	$ 62,000	
Corporación Interamericana de Inversiones (BID)	$ 400,000	
Total	462,000	

Menos porción a largo plazo	(400,000)	
Porción a corto plazo	$ 62,000	

Nota 13. DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 30 de septiembre 2023 y 31 de diciembre de 2022, se integran como sigue:

	Sep. 2023	Dic. 2022
Pagarés suscritos a favor de diversas personas por la compra de terrenos con reserva de dominio, a diferentes vencimientos, denominados en moneda nacional	**$ 1,297,219**	$ 1,481,369
Menos porción a largo plazo	**187,272**	347,774
Porción a corto plazo	**$ 1,109,947**	$ 1,133,595

Nota 14. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

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

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

	Prima de antigüedad	2022 Indemniza-ciones	Total
Obligaciones por beneficios definidos	$ (20,343)	$ (32,130)	$ (52,47
(Pasivo)/activo neto proyectado	$ (20,343)	$ (32,130)	$ (52,47
Tasas de descuento	**10.30%**	**10.30%**	
Tasas de incremento de sueldo	**5.50%**	**5.50%**	

La integración del pasivo laboral al 30 de septiembre de 2023 es como sigue:

		Sep. 2023
Prima de antigüedad	$	23,719
Indemnizaciones para retiro		34,494
Total pasivo	$	58,213

Nota 15. CERTIFICADOS BURSÁTILES

i) Emisión RUBA 17

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

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

a) Presentar al Representante Común, a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a la Bolsa Mexicana de Valores y a las empresas calificadoras Fitch de México, S.A. de C.V. y Standard and Poor’s, S.A. de C.V., estados financieros consolidados dictaminados por contador público independiente dentro de los 120 días posteriores al cierre de cada ejercicio social.

b) Cumplir con todas las obligaciones de pago a su cargo y con todas sus obligaciones contractuales y legales, incluyendo las fiscales y de seguridad social.

c) Continuar dedicándose a los negocios del mismo giro en el que actualmente opera la empresa.

d) Conservar sus activos en buenas condiciones de uso y mantener los seguros adecuados, por los montos y contra los riesgos, al menos como se encontraban al momento de la emisión.

e) No permitir que la Razón de Cobertura de Intereses de los 12 meses anteriores, sea menor de 2.5 a 1. Para este efecto se entiende que la razón de Cobertura de Intereses es la razón de Utilidad de Operación más costos de depreciación y amortización (UAIIDA) a Gastos Financieros Brutos.

f) No permitir que la Razón de Deudas con Costo Financiero a UAIIDA de los últimos doce meses sea mayor de 3 a 1.

g) No permitir que la relación de Inventarios a Deuda con Costo Financiero sea menor de 1.5 a 1.

h) No permitir que la relación Activo Circulante a Pasivo Circulante sea menor de 2 a 1.

i) La Compañía no podrá fusionarse, salvo que la sociedad que resulte de la fusión, asuma expresamente las obligaciones de la emisora y se notifique al Representante Común 15 días antes de que surta efectos la fusión.

j) No llevar a cabo cualquier escisión, liquidación, reorganización o disolución, excepto que la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles lo apruebe.

k) La emisora podrá pagar dividendos en efectivo, siempre y cuando se encuentre cumpliendo con todas sus obligaciones de hacer y de no hacer.

l) La Compañía no podrá disminuir su capital social, sino únicamente en la proporción en que haya liquidado los certificados.

m) En caso de que la Compañía deje de pagar puntualmente cualquier cantidad vencida de principal o intereses, o faltara a cualquiera de sus obligaciones de hacer o no hacer, y dicho incumplimiento no fuere subsanado dentro de los 40 días naturales siguientes a la fecha en que ocurra el incumplimiento, los certificados podrán darse por vencidos anticipadamente.

Nota 16. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

a) FIDEICOMISOS DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA

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

b) AVALES OTORGADOS

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

c) OTROS

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

Nota 17. IMPUESTOS DIFERIDOS

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

		Sep. 2023		Dic. 2022
Inventarios	**$**	**4,417,607**	$	4,417,607
Estimación de cuentas de cobro dudoso		**(62,545)**		(62,545)
Pagos anticipados		**26,246**		26,246
Inmuebles, maquinaria y equipo neto		**(5,182)**		(5,182)
Provisiones de pasivo		**(227,567)**		(227,567)
Depósitos de clientes		**(14,945)**		(14,945)
Pérdidas fiscales por amortizar		**(50,099)**		(50,099)
Partidas temporales (netas)	**$**	**4,083,515**	$	4,083,515
I.S.R. al 30%	**$**	**1,225,055**	$	1,225,055
Aumento (disminución) de impuestos diferidos ejercicios 2023 y 2022	**$**	**377,760**	$	324,677
Saldo al 30 de septiembre 2023	**$**	**1'602,815**		

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

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

Todas las acciones están íntegramente suscritas y pagadas.

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

b) En asamblea ordinaria de accionistas en 2023 se decretó un dividendo por un importe de $136,424.

c) De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles la reserva legal se incrementa separando de la utilidad neta de cada ejercicio, por lo menos el 5% hasta que importe la quinta parte del capital social actualizado. La reserva legal no puede distribuirse como dividendos, pero puede usarse para absorber pérdidas de capital o puede capitalizarse; asimismo, la reserva legal deberá ser reconstituida cuando disminuya por cualquier causa.

d) El importe de la utilidad integral que se presenta en el estado de cambios en el capital contable, es el resultado de la actuación total de la empresa durante el periodo, en 2023 se registró la cantidad de $ 92,054 por concepto de conversión del año de los estados financieros de subsidiaria localizada en Estados Unidos de Norteamérica.

Nota 19. ENTORNO FISCAL EN MEXICO

a) IMPUESTO A LA UTILIDAD CAUSADO

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

Al 30 de septiembre de 2023, la Compañía y sus subsidiarias cuentan con pérdidas fiscales susceptibles de deducir de las utilidades fiscales futuras, para efectos del impuesto sobre la renta, por un importe de $ 50,099.

.

b) CAPITAL CONTABLE Y RESTRICCIONES A LAS UTILIDADES ACUMULADAS

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

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

Nota 20. CAMBIOS FISCALES PARA 2023

El 14 de noviembre 2022, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el decreto en se expide la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio 2023. A continuación, se mencionan, entre otros, algunos aspectos que se consideran relevantes:

Ley de Ingresos de la Federación

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

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

Se aumenta la tasa de retención de ISR del 0.08% al 1.15% sobre el capital invertido aplicable a los intereses pagados por el sistema financiero.

Otras disposiciones fiscales

Cabe señalar que no se contemplaron cambios para el ejercicio 2023 tanto en el Código Fiscal de la Federación como en los tributos más importantes (Impuesto Sobre la Renta, Impuesto al Valor Agregado, Impuesto Especial sobre Producción y Servicios)

Actualización de tarifas para ISR para personas físicas

La Ley del ISR establece un mecanismo cuando la inflación acumulada rebase el 10% desde la última vez que fueron actualizadas (lo cual ocurrió en diciembre de 2020 para aplicarse a partir de 2021). Toda vez que la inflación acumulada hasta 2022 rebasa el parámetro señalado, durante 2023 se actualizarán las tarifas correspondientes, las cuales fueron dadas a conocer en reglas de carácter general emitidas por el SAT.

Código Fiscal de la Federación

Dictamen fiscal de estados financieros

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

Dictamen fiscal, de las infracciones

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

Dictamen fiscal, del encubrimiento

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

Nota 21. AUTORIZACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS

Estas notas forman parte integrante de los estados financieros que se acompañan, los que fueron autorizados para su emisión el 6 de octubre de 2023, por el Ing. Jesús Miguel Sandoval Armenta, en su carácter de Director General de la Compañía.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Sin sucesos significativos durante el periodo en mención.

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

Nota 1. ACTIVIDAD DE LA COMPAÑIA

1.1 Información General

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

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

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

Nota 2. BASES DE PRESENTACION

2.1 Normas contables aplicadas

La Compañía, prepara sus estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con sus interpretaciones, traducidas al español y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés) vigentes al 30 de septiembre de 2023.

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

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

2.1.1 Efectos de la inflación en estos estados

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

2.2. Aplicación de las normas incorporadas a partir del 1º de enero de 2022

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

2.4 Bases de preparación

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

Nota 3 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

Posee o adquiere poder sobre la inversión.

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

Posee la capacidad de afectar los rendimientos por medio de su poder en la entidad en que tiene la inversión.
La Compañía evalúa periódicamente las inversiones que posee, analizando si existen hechos o circunstancias que indiquen que haya algún cambio en alguno de los elementos de control anteriores.

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

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

b) OTRAS DISPONIBILIDADES - Estas inversiones son instrumentos financieros a corto plazo, fácilmente convertibles en efectivo, por lo que se encuentran valuadas a su costo más los rendimientos devengados, lo que se asemeja a su valor de mercado.

c) CUENTAS POR COBRAR CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES - La Compañía otorga créditos a plazos para el financiamiento parcial de ventas de terrenos y casas habitación. Las cuentas por cobrar generadas por estas operaciones se clasifican como activo circulante; en algunos casos los plazos pueden exceder de 12 meses.

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

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

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

e) INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO - Este rubro se encuentra valuado a su costo de adquisición. La Compañía consideró reconocer para sus inmuebles el valor razonable basado en avalúos llevados a cabo por peritos independientes. El resto de los activos quedó reconocido a su costo de adquisición.

f) DEPRECIACIÓN - La depreciación se aplicó en función de la vida útil de los activos, sobre la base del valor actualizado al cierre del ejercicio. La estimación de las vidas útiles que sirvieron de base para este cálculo fue hecha por la administración de la Compañía. Las tasas aplicadas fueron las siguientes:

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

g) OTROS ACTIVOS INTANGIBLES - Se amortizan con base en el método de línea recta utilizando la tasa del 10% anual. En cuanto al crédito mercantil está registrado por la adquisición de las acciones de subsidiarias a precios superiores al de su valor en libros de la sociedad emisora, y no se amortiza ya que su valor está sujeto a reglas de deterioro.

h) VALOR DE LOS ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN Y SU DISPOSICIÓN - La NIC-36 *"Deterioro del Valor de los Activos"*, establece que los estados financieros deben reconocer las pérdidas por deterioro en el valor de los activos de larga duración. Las pérdidas por deterioro se presentan cuando existe un exceso del valor neto en libros sobre el valor de recuperación de los activos.

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

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

i) BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS - De conformidad con la Ley Federal del Trabajo, los trabajadores tienen derecho, en el caso de despido o renuncia, a ciertos pagos basados en sus años de servicios. Se tiene registrada una provisión para cubrir probables indemnizaciones y primas de antigüedad determinadas mediante cálculo actuarial, de conformidad con la norma de información financiera NIC 19 *"Beneficios a empleados"*.

j) TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA - Las operaciones en divisas extranjeras se registran al tipo de cambio vigente en la fecha de cada transacción, y los activos y pasivos en dichas monedas se ajustan al tipo de cambio en vigor al fin de cada mes y al cierre del ejercicio,

afectando los resultados como parte del rubro de fluctuaciones cambiarias, excepto tratándose de las fluctuaciones provenientes de la adquisición de terrenos, en cuyo caso la utilidad o pérdida cambiaria se lleva al costo de los mismos, como se explica en la nota 6.

k) IMPUESTOS DIFERIDOS - Éstos se calculan de acuerdo con la NIC 12 *"Impuesto a las ganancias"*, utilizando la tasa de Impuesto sobre la renta (ISR), que se aplica a las diferencias temporales de las bases fiscales y los valores contables, de acuerdo a la fecha cuando el activo se realice o el pasivo se liquide, con base en las leyes fiscales vigentes a la fecha del estado de situación financiera.

En la nota 16 se informa sobre el efecto que se llevó a resultados; su efecto acumulado se muestra en la misma nota.

l) COMPROMISOS - Se revelan en estas notas cuando su naturaleza lo hace necesario, en los términos de la norma NIC 37 *"Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes"*.

m) PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES (PTU) - La PTU causada se determina de conformidad con las disposiciones fiscales vigentes.

n) CONTINGENCIAS - En forma similar a los compromisos mencionados en el inciso anterior, se revelan las contingencias conforme a lo prescrito por las normas NIC 37, y NIC 39, *"Instrumentos Financieros"*: reconocimiento y medición, cuando se observa la probabilidad de que se materialicen.

o) INFORMACIÓN POR SEGMENTOS - La Compañía considero no incluir este tipo de información en sus notas a los estados financieros, debido a que sus ingresos por conceptos distintos a las ventas de casa habitación no son significativos.

p) RECONOCIMIENTO DE LOS INGRESOS - Ingresos por ventas de casas-habitación. Los ingresos de la Compañía por enajenación de viviendas se registran una vez que se ha firmado la escritura pública de la vivienda, cualquiera que sea la fuente de financiamiento de la operación y de cualquier segmento.

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

Nota 4. NUEVAS NORMAS EMITIDAS POR EL IASB

A continuación, se detallan algunas normas e interpretaciones que son de aplicación en los ejercicios anuales que comiencen el 1º de enero de 2020 o posteriormente, las cuales, una vez sean aprobadas por la Administración de la Compañía serán aplicadas en la preparación de estos Estados Financieros:

4.1 Enmiendas a las normas contables

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

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

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

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

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

El CINIIF propone modificaciones a la NIC 1 *"Presentación de Estados Financieros"* y al Documento de Práctica de las NIIF Nº 2 *"Realización de Juicios sobre Materialidad o Importancia Relativa"*. Las modificaciones pretenden ayudar a las entidades a proporcionar información a revelar sobre políticas contables que son más útiles a los usuarios principales de los estados financieros.

La NIC 1 requiere que las entidades revelen sus políticas contables "significativas". Se propone sustituir ese requerimiento por otro para revelar políticas contables "materiales o con importancia relativa". Además, el CINIIF propone modificaciones a la NIC 1 y al Documento de Práctica de las NIIF Nº 2 para ayudar a las entidades a aplicar el concepto de materialidad o importancia relativa al tomar decisiones sobre la información a revelar sobre políticas contables.

Dividendos pagados, acciones ordinarias

0

Dividendos pagados, otras acciones

0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0.0

Dividendos pagados, otras acciones por acción

0.0