

Hemos
aprendido
mucho...



Informe anual



2023

Dine, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, e Informe de los auditores independientes del 15 de marzo de 2024

56.
Informe de los auditores independientes

60.
Estados consolidados de posición financiera

62.
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

64.
Estados consolidados de cambios en el capital contable

66.
Estados consolidados de flujos de efectivo

68.
Notas a los estados financieros consolidados

Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Dine, S. A. B. de C. V.

OPINIÓN

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Dine, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la "Entidad" o "Dine"), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluye información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera consolidada de Dine, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).

FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

CUESTIONES CLAVE DE LA AUDITORÍA

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

RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

Identificamos que existe un riesgo en el reconocimiento de ingresos asociado a la venta de proyectos residenciales y turísticos, la IFRS 15 establece un modelo de reconocimiento de ingresos derivados de contratos con clientes en el cual una entidad debe reconocer los ingresos que representen la transferencia prometida de bienes y servicios a los clientes por los montos que reflejen las contraprestaciones que la entidad espera recibir a cambio de dichos bienes y servicios. Esta norma presenta de forma integrada todos los requerimientos aplicables en la que nos enfocamos en este rubro, por lo cual realizamos diversos procedimientos para cerciorarnos de que Dine está cumpliendo con las condiciones

requeridas en la Norma, la cual establece que debe reconocerse un ingreso por ventas cuando se satisface la obligación es decir, cuando el "control" de los bienes de la obligación de desempeño ha sido transferido al cliente, lo cual ocurre al entregar la posesión de los inmuebles vendidos y, a su vez, este evento se lleva a cabo hasta que el producto está totalmente construido.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron: i) la revisión de las cláusulas de los contratos celebrados con clientes, los cuales fueron seleccionados mediante muestreo; ii) hemos obtenido la documentación que soporta que la Entidad ha transferido al comprador el control de los inventarios, derivados de la propiedad o titularidad de los bienes tales como actas de entrega o escritura y hemos verificado las obligaciones que tiene la Entidad posterior a las actas de entrega y escrituraciones; iii) análisis y revisión de los supuestos y metodologías utilizadas por la Entidad para recibir los pagos mínimos que garanticen que la cobranza está razonablemente asegurada; iv) enfocarnos en lo apropiado de las revelaciones de la Entidad sobre los supuestos y políticas contables para el reconocimiento de los ingresos, las cuales están incluidas en la Nota 3t a los estados financieros consolidados adjuntos. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron satisfactorios.

VALUACIÓN DE LOS INVENTARIOS INMOBILIARIOS

Identificamos un riesgo en la valuación de inventarios inmobiliarios, debido a la probabilidad de que los valores contables pudieran exceder su valor neto de realización, tal y como lo disponen las Normas Internacionales de Información Financiera.

Tomando como base diversos elementos que pudieran ser indicativos del valor neto de realización de los inventarios inmobiliarios, tales como el precio de venta de transacciones posteriores, entre otros, nuestros procedimientos consistieron en realizar una comparación contra el valor registrado contablemente, verificando que este último no excediera dicha referencia. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron satisfactorios.

INFORMACIÓN ADICIONAL DISTINTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS Y DEL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

La administración de Dine es responsable por la otra información. La otra información comprenderá: 1) el Informe Anual, ii) la información que será incorporada en el Reporte Anual que Dine está obligado a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las "Disposiciones"). El Informe Anual y el Reporte Anual se espera estén disponibles para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer la información adicional cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la información adicional ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre su lectura, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones. Si basado en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay un error material en el Reporte Anual, tendríamos que reportar ese hecho. A la fecha de este informe, no tenemos nada que reportar sobre este asunto.

RESPONSABILIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN Y DEL COMITÉ DE AUDITORÍA DE DINE SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS ADJUNTOS

La administración de Dine es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable

de la evaluación de la capacidad de Dine de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con Dine como empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Entidad o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

El Comité de Auditoría es responsable de supervisar el proceso de información financiera consolidada de Dine, revisar el contenido de los estados financieros consolidados y someterlos a aprobación del Consejo de Administración de la Entidad.

RESPONSABILIDADES DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados en su conjunto.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Dine.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y sus revelaciones correspondientes realizadas por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que Dine deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades y actividades empresariales dentro de Dine para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Entidad. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a la Administración y al Comité de Auditoría de Dine, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la Administración y al Comité de Auditoría de Dine una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de Dine, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2023 y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C. P. C. Elsa Alarcón Gutiérrez
15 de marzo de 2024

DINE, S. A. B. DE C. V. Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de posición financiera

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

Activos	Notas	2023	2022	2021
Activo:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 939,342	\$ 1,585,679	\$ 1,629,719
Efectivo restringido	5	-	-	60,600
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	6	534,460	408,111	252,703
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	19	36,425	59,859	32,564
Inventarios inmobiliarios	7	4,312,408	4,231,443	3,925,073
Inmuebles, mobiliario y equipo – Neto	8	985,120	274,283	276,581
Propiedades de inversión		126,731	126,731	126,731
Activos por derecho de uso	9	32,552	18,289	23,583
Inversión en negocios conjuntos	10	576,795	548,584	540,529
Impuestos a la utilidad diferidos	15	1,057,731	426,723	252,012
Otros activos	11	214,660	121,198	129,501
Total del activo		\$ 8,816,224	\$ 7,800,900	\$ 7,249,596

Pasivos y capital contable	Notas	2023	2022	2021
Pasivos:				
Deuda financiera	13	\$ -	\$ -	\$ 286,000
Cuentas por pagar a contratistas		69,298	31,975	15,617
Cuentas por pagar a partes relacionadas	19	379,351	128,089	190,492
Anticipo de clientes y otras cuentas por pagar	14	5,460,748	4,084,169	3,042,921
Pasivos por arrendamiento	9	33,794	20,208	26,074
Impuestos a la utilidad diferidos	15	5,576	26,517	104,354
Total del pasivo		5,948,767	4,290,958	3,665,458
Capital contable:				
Capital contribuido-				
Capital social	16	2,068,237	2,068,237	2,068,237
		2,068,237	2,068,237	2,068,237
Capital ganado-				
Utilidades retenidas		707,282	929,751	889,692
Otros resultados integrales:				
Obligaciones laborales al retiro		(430)	(402)	(305)
Instrumentos financieros		(605)	-	-
Efectos de conversión de operaciones extranjeras		92,892	511,942	624,886
Participación controladora		2,867,376	3,509,528	3,582,510
Participación no controladora	17	81	414	1,628
Total del capital contable		2,867,457	3,509,942	3,584,138
Total de pasivo y capital contable		\$ 8,816,224	\$ 7,800,900	\$ 7,249,596

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

DINE, S. A. B. DE C. V. Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

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

	Notas	2023	2022	2021
Ventas netas de bienes y servicios	\$	1,389,100	\$ 1,094,436	\$ 1,278,736
Costo de ventas de bienes y servicios	20	1,341,775	783,007	713,160
Gastos de operación	20	492,773	410,463	411,873
Otros (ingresos) gastos – Neto		(353)	(46)	816
(Pérdida) utilidad de operación		(445,095)	(98,988)	152,887
Ingreso por intereses		64,355	49,509	10,265
Gasto por intereses		(14,501)	(29,643)	(53,787)
Utilidad cambiaria - Neta		291,955	104,125	7,324
		341,809	123,991	(36,198)
Participación en las utilidades de negocios conjuntos	10	19,862	51,384	84,463
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad		(83,424)	76,387	201,152
Impuestos a la utilidad:	15			
Causado		706,737	106,324	196,455
Diferido		(682,331)	(246,477)	(77,671)
		24,406	(140,153)	118,784
(Pérdida) utilidad neta consolidada del año	\$	(107,830)	\$ 216,540	\$ 82,368
(Pérdida) utilidad neta aplicable a:				
Participación controladora	\$	(107,497)	\$ 216,807	\$ 82,559
Participación no controladora		(333)	(267)	(191)
(Pérdida) utilidad neta consolidada del año	\$	(107,830)	\$ 216,540	\$ 82,368
(Pérdida) utilidad básica por acción ordinaria mayoritaria	\$	(0.17)	\$ 0.34	\$ 0.13

	Notas	2023	2022	2021
Promedio ponderado de acciones en circulación (en miles de acciones)	\$	635,730	\$ 635,730	635,730
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$	(107,830)	\$ 216,540	\$ 82,368
Otros componentes de utilidad integral:				
Pasivo adicional por obligaciones laborales		(28)	(97)	(109)
Instrumentos financieros		(605)	-	-
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(419,050)	(112,944)	139,903
(Pérdida) utilidad integral consolidada		(527,513)	103,499	222,162
(Pérdida) utilidad integral consolidada aplicable a:				
Participación controladora		(527,180)	103,766	222,353
Participación no controladora		(333)	(267)	(191)
(Pérdida) utilidad integral consolidada		(527,513)	103,499	222,162
Partidas que se reclasificarán a resultados en el futuro -Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras	\$	(419,050)	\$ (112,944)	\$ 139,903

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

DINE, S. A. B. DE C. V. Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021

(En miles de pesos)

		Capital contribuido		
	Número de acciones	Capital contribuido	Utilidades retenidas	
Saldos al 1 de enero de 2021	635,730,056	\$ 2,068,237	\$ 908,846	
Dividendos decretados	-	-	(101,717)	
Obligaciones laborales al retiro	-	-	4	
Utilidad integral del año	-	-	82,559	
Saldos al 31 de diciembre de 2021	635,730,056	2,068,237	889,692	
Dividendos decretados	-	-	(127,146)	
Pérdida en compra de asociada	-	-	(49,602)	
Obligaciones laborales al retiro	-	-	-	
Utilidad integral del año	-	-	216,807	
Saldos al 31 de diciembre de 2022	635,730,056	2,068,237	929,751	
Dividendos decretados	-	-	(111,000)	
Reciclaje cuentas de capital	-	-	(3,972)	
Pérdida integral del año	-	-	(107,497)	
Saldos al 31 de diciembre de 2023	635,730,056	\$ 2,068,237	\$ 707,282	

	Capital ganado				
	Instrumentos financieros derivados	Pérdida actuarial por obligaciones laborales al retiro	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Participación no controladora	Total del capital contable
\$	-	\$ (192)	\$ 484,983	\$ 1,819	\$ 3,463,693
	-	-	-	-	(101,717)
	-	(113)	-	-	(109)
	-	-	139,903	(191)	222,271
	-	(305)	624,886	1,628	3,584,138
	-	-	-	-	(127,146)
	-	-	-	(947)	(50,549)
	-	(97)	-	-	(97)
	-	-	(112,944)	(267)	103,596
	-	(402)	511,942	414	3,509,942
	-	-	-	-	(111,000)
	-	37	3,935	-	-
	(605)	(65)	(422,985)	(333)	(531,485)
\$	(605)	\$ (430)	\$ 92,892	\$ 81	\$ 2,867,457

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

DINE, S. A. B. DE C. V. Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de flujos de efectivo

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

	2023	2022	2021
Flujo de efectivo por actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad neta consolidada del año	\$ (107,830)	\$ 216,540	\$ 82,368
Ajustes por:			
Impuestos a la utilidad reconocidos en resultados	24,406	(140,153)	118,784
Depreciación	24,315	28,679	27,771
Obligaciones laborales	206	364	215
(Utilidad) pérdida en venta de inmuebles, mobiliario y equipo	(353)	(46)	233
Deterioro de inventarios	310,864	-	-
Utilidad en participación en el resultado de negocios conjuntos	(19,862)	(51,384)	(84,463)
Ingreso por intereses	(64,355)	(49,509)	(10,265)
Intereses a cargo	14,501	29,643	53,787
Fluctuación cambiaria no realizada	(253,918)	(109,490)	55,789
	(72,026)	(75,356)	244,219
Cambios en el capital de trabajo:			
(Aumento) disminución en:			
Cuentas y documentos por cobrar	125,225	200,052	(108,318)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	25,247	(29,964)	14,381
Inventarios inmobiliarios	(713,125)	(335,658)	(75,243)
Intereses cobrados	64,355	49,509	10,265
Otros activos	(190,105)	(149,697)	(86,291)
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar a contratistas	37,537	16,427	4,841
Cuentas por pagar a partes relacionadas	50,707	(62,403)	45,680
Otras cuentas por pagar y anticipos de clientes	809,455	1,300,902	1,464,094
Impuestos a la utilidad pagados, neto de devoluciones	(138,114)	(446,326)	(40,587)
Flujos netos de efectivo (usados) generados en actividades de operación	(844)	467,486	1,473,041

	2023	2022	2021
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(566,911)	(8,419)	(50,444)
Inversión en acciones en compañías asociadas	(31,942)	(75,013)	77,337
Reembolso de capital minoritario	-	(2,149)	(22,191)
Inversión en desarrollo de propiedades de inversión	-	-	(270)
Otros activos	-	-	(670)
Venta de inmuebles, mobiliario y equipo	353	139	15
Flujos netos de efectivo (usados) generados en actividades de inversión	(598,500)	(85,442)	3,777
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos bancarios recibidos	-	-	210,000
Pagos de deuda financiera	-	(286,000)	(248,000)
Pagos de arrendamiento	(9,295)	(6,681)	(5,058)
Dividendos pagados	(108,025)	(127,088)	(101,717)
Intereses pagados	(14,501)	(33,863)	(52,361)
Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento	(131,821)	(453,632)	(197,136)
(Disminución) aumento neta de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(731,165)	(71,587)	1,279,682
Efectos de las variaciones del tipo de cambio en el balance de efectivo en moneda extranjera			
	84,828	(33,053)	(26,444)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del año	1,585,679	1,690,319	437,081
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	\$ 939,342	\$ 1,585,679	\$ 1,690,319

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

DINE, S. A. B. DE C. V. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los estados financieros consolidados

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

1. ACTIVIDADES, CICLO OPERATIVO Y EVENTOS IMPORTANTES

a. Actividades

Dine, S. A. B. de C. V. (“Dine” o la “Entidad”) es accionista mayoritario de un grupo de empresas cuyas actividades primordiales son la adquisición, desarrollo y enajenación de proyectos residenciales, turísticos y hoteleros.

La Entidad está constituida en México y el domicilio de sus oficinas es Paseo de los Tamarindos 400 B, piso 28, colonia Bosques de las Lomas, C.P. 05120, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, en la Ciudad de México.

b. Ciclo operativo

El ciclo operativo de las actividades inmobiliarias de la Entidad se realiza en un plazo que fluctúa entre los 18 y 60 meses aproximadamente. Por lo tanto, los activos y pasivos en los balances consolidados no se clasifican a corto y largo plazo.

c. Eventos importantes

- 1) Durante el ejercicio 2023, los ingresos aumentan con respecto de 2022 en un 27%, principalmente por mayores entregas realizadas en Punta Mita, que debido a la normatividad contable vigente no podían reconocerse como ingreso hasta que se efectuara la entrega, actualmente se continúa con las labores de promoción de los desarrollos, dando seguimiento a prospectos para lograr cerrar nuevas ventas en los próximos meses.
- 2) En julio de 2023, DINE anuncia el desarrollo de dos nuevos Hoteles de las reconocidas marcas “Montage” y “Pendry”. en Punta Mita. Montage con 50% participación en una “Joint Venture” y Pendry con el 100% participación de Dine:
 - a. Apertura en 2026, con una oferta de más 250 habitaciones y más de 120 residencias.
 - b. Generación de aproximadamente 1,000 empleos directos.
 - c. Inversión aproximada de \$500 millones de dólares, financiados mediante líneas de crédito y recursos de la Entidad.
- 3) Fortalecimiento de Negocio Conjunto - Proyecto H5: El 10 de marzo de 2022, Cantiles de Mita, S.A. de C.V. (“Cantiles de Mita”) (subsidiaria de Dine), concluyó la compra del 50% del negocio conjunto “SHC Residence Nayarit”, a su socio SHC México Holding, LLC, la operación incluyó la compra del 30.7% de la participación accionaria del Resort Club Punta Mita, que poseía SHC Residence Club S. de R.L. de C.V. Posteriormente, el 16 de junio de 2022, Cantiles de Mita y Promotora Aeronáutica del Pacífico, S.A. de C.V. (subsidiaria de LCA Capital), celebraron un contrato de accionistas para el desarrollo de un proyecto turístico en Punta Mita, a través de la constitución del Joint Venture “Proyecto H5 Nayarit”. LCA Capital, aportó al proyecto US\$20 millones, equivalente al 50% de participación accionaria. Los efectos derivados de la restructura se mencionan en la Nota 10.

- 4) El 3 de marzo de 2021, la Entidad recibió los recursos derivados de la celebración de un contrato de crédito con Banco Actinver, S.A. (Actinver) Esta nueva línea es por \$210 millones, a una Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) 28 + 3.60%, con un plazo de tres años y amortización al vencimiento del contrato. Los recursos obtenidos se destinaron a la construcción y desarrollo de proyectos residenciales en la Ciudad de México. El 10 de noviembre de 2022 se liquidó el saldo remanente de la deuda con Actinver por \$70,000. Así mismo, el 27 de diciembre de 2022 se realizó el pago del saldo remanente de la deuda con Banco Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa (Banco Inbursa) y Grupo Financiero Ve Por Más, S.A. de C.V. (Bx+) por \$144,000. Ver mayor detalle en Nota 13.
- 5) El 23 de abril de 2021, fue aprobada y publicada en el Diario Oficial de la Federación, la Reforma que regula el régimen de subcontratación de personal (“outsourcing”). Para dar cumplimiento a las nuevas disposiciones, la Entidad llevó a cabo la clasificación correspondiente entre prestadores de servicio y empleados operativos, la certificación de ciertas empresas como prestadores de servicios especializados, así como un análisis y ampliación de procesos basados en infraestructura tecnológica, para la gestión de proveedores de ciertos servicios.

2. ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NUEVAS Y MODIFICADAS

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

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

Enmiendas a la IAS 1 <i>Presentación de los estados financieros</i> y Documento de Práctica 2 Realizando juicios sobre materialidad – Revelaciones de políticas contables	La Entidad ha adoptado las enmiendas de la IAS 1 por primera vez en este año. La enmienda cambia los requerimientos en IAS 1 con respecto a las revelaciones de políticas contables. La enmienda reemplaza todas las menciones del término “políticas contables significativas” con “información de políticas contables materiales”. La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera en conjunto con otra información incluida en los estados financieros, puede razonablemente esperarse que sea de influencia en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general hacen, basados en dichos estados financieros.
--	--

	Los párrafos de soporte en IAS 1 también se enmiendan para aclarar que la información relacionada con políticas contables de transacciones, otros eventos o condiciones inmateriales, no necesita ser revelada. La información de políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, aún si el monto de los mismos es inmaterial. Sin embargo, no toda la información relacionada con políticas contables de transacciones materiales otros eventos o condiciones es por si misma material. El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del proceso de cuatro pasos descrito en la Documento de Práctica 2.
Enmiendas a la IAS 12 Impuestos a la utilidad - Impuestos diferidos a activos y pasivos que surgen de una sola transacción.	La Entidad ha adoptado las enmiendas a la IAS 12 por primera vez en este año. Las enmiendas introducen una excepción adicional a la excepción de reconocimiento inicial. De acuerdo con las enmiendas, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporales acumulables y deducibles iguales, para efectos fiscales. Dependiendo de la ley fiscal aplicable, las diferencias temporales acumulables y deducibles pueden surgir en el reconocimiento inicial de activos y pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta el resultado contable o fiscal. Las enmiendas a la IAS 12 establecen que se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activos y pasivos relativos, considerando que el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo está sujeto a los criterios de recuperabilidad de IAS 12.
Enmiendas a IAS 8 Cambios en políticas contables, estimados y errores – Definición de estimación contable.	La Entidad ha adoptado las enmiendas a la IAS 8 por primera vez en este año. Las enmiendas reemplazan la definición de un “cambio en estimación contable” con la definición de “estimación contable”. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son montos monetarios en los estados financieros que no están sujetos a una certeza en su medición. La definición de un cambio en estimación contable fue eliminada.

Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas

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

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

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

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

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

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

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

Las enmiendas a IAS 1 publicadas en enero de 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no el monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del periodo de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones contractuales (covenants) se cumplen al final del periodo de reporte e introduce la definición de ‘liquidación’ para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios.

Las enmiendas son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2024, con la aplicación anticipada permitida. El IASB ha alineado la fecha efectiva con las enmiendas de 2022 a la IAS 1. Si una entidad aplica las enmiendas de 2020 en forma anticipada, se requiere también que aplique las enmiendas de 2022 en forma anticipada.

La Administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros del Grupo en períodos futuros.

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

Las enmiendas especifican que solo los covenants que a una entidad se le requiera cumplir en o antes del final del período de reporte, afectan a el derecho de la entidad de diferir el pago del pasivo al menos por doce meses después de la fecha de reporte (y por lo tanto deben ser considerados en evaluar la clasificación de un pasivo como corriente y no corriente). Dichos covenants afectan si los derechos existen al final del período de reporte, incluso si el cumplimiento con el covenants es evaluado solo después de la fecha de reporte (por ejemplo un covenants basado en la posición financiera de la entidad a la fecha de reporte que está evaluada para cumplimiento solo después de la fecha de reporte.

El IASB también especifica que el derecho de diferir el pago de un pasivo al menos por doce meses después de la fecha de reporte no es afectado si la entidad solo tiene que cumplir con un covenants después del período de reporte. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir el pago de un pasivo esta sujeto al cumplimiento de covenants dentro de doce meses después de la fecha de reporte, dicha entidad revela la información que haga que los usuarios de los estados financieros entiendan el riesgo de que los pasivos sean pagados dentro de los doce meses después del período de reporte. Esto incluiría información acerca de los covenants (incluyendo la naturaleza de los covenants y cuando la entidad requiere cumplirlos), el valor en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si hay alguna, eso indica que la entidad puede tener dificultad para cumplir con los covenants.

Las enmiendas son aplicadas de manera retrospectiva por períodos de reporte anual que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. La aplicación anticipada de las enmiendas es permitida. Si una entidad aplica las enmiendas por un período previo, es también requerido que aplique las enmiendas de 2020 también de manera anticipada.

Los directores de la compañía tenedora anticipan que la aplicación de estas enmiendas pueden tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo para períodos futuros.

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

Las enmiendas adicionan una revelación en IAS 7 estableciendo que, una entidad requiere revelar información sobre acuerdos de proveedores de financiamiento, que permitan al usuario de los estados financieros evaluar los efectos de dichos acuerdos en los pasivos y flujos de la efectivo de la entidad. En adición, IFRS 7 fue enmendada para adicionar los acuerdos de financiamiento de proveedores como un ejemplo dentro de los requerimientos para revelar información sobre la exposición de la Entidad a riesgos de concentración y de liquidez.

El término “acuerdos de proveedores de financiamiento” no esta definido. En su lugar, las enmiendas describen las características de un acuerdo por el cual a una entidad se le requeriría proveer información. Para cumplir el objetivo de la revelación, se requiere que una entidad revele en forma agregada para sus acuerdos de proveedores de financiamiento:

- Los términos y condiciones de los acuerdos.
- El valor en libros y otras líneas en los estados de posición financiera de la entidad en las que se presenten los pasivos relativos a los acuerdos.
- El valor en libros y otras líneas por las que los proveedores han recibido pago de los proveedores de financiamiento.
- Rangos de días de pago para ambos, los pasivos financieros que son parte del acuerdo de proveedores de financiamiento y las cuentas por pagar comparables que no son parte de los acuerdos de proveedores de financiamiento.
- Información de riesgo de liquidez.

Las enmiendas contienen consideraciones de transición específicas para el primer período anual de reporte en el que la entidad aplique las enmiendas. Es aplicable para períodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2024.

Enmiendas a IFRS 16 Arrendamientos – Pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento en vía de regreso.

Las enmiendas a IFRS 16 adicionan requerimientos subsecuentes de medición para transacciones de venta y arrendamiento en vía de regreso que satisfacen los requerimientos de la IFRS 15 para que sean registrados como una venta. Las enmiendas requieren que el vendedor-arrendatario determine pagos de arrendamiento o pagos de arrendamiento revisados tales que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario después de la fecha de comienzo del arrendamiento.

Las enmiendas no afectan la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendatario relativos a la terminación parcial o total de un arrendamiento. Sin estos nuevos requerimientos, un vendedor -arrendatario podría haber reconocido una ganancia en el derecho de uso que retiene, solamente por la remediación del pasivo por arrendamiento (por ejemplo, después de una modificación a un arrendamiento o cambio en el término de un arrendamiento) aplicando los requerimientos generales en IFRS 16. Esto podría haber ocurrido particularmente en el caso de arrendamientos en vía de regreso que incluyan pagos de arrendamiento que no dependan de un índice o tasa.

Como parte de las enmiendas, el IASB modificó un ejemplo ilustrativo en IFRS 16 y adicionó un nuevo ejemplo para ilustrar la medición subsecuente de un activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso con pagos variables que no dependen de un índice o tasa. Los ejemplos ilustrativos también aclaran que el pasivo que surge de una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso que califica como una venta conforme a IFRS 15, es un pasivo por arrendamiento.

La aplicación anticipada es permitida. Si un vendedor-arrendatario aplica las enmiendas en forma anticipada se debe revelar este hecho.

Un vendedor-arrendatario aplica las enmiendas retrospectivamente de acuerdo con la IAS 8 para transacciones de venta y arrendamiento en vía de regreso en las que entre después de la fecha inicial de aplicación, que es definida como el comienzo del período de reporte anual en el que la entidad aplicó inicialmente la IFRS 16.

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

3. POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

b. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las deudas que fueron valuadas a su valor razonable al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

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

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 - Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 - Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 - Considera datos de entrada no observables.

c. Negocio en Marcha

La administración tiene una expectativa razonable al momento de aprobar los estados financieros de que la Entidad tiene recursos adecuados para continuar en operación por el futuro previsible. Por lo que continuará considerando una base contable de negocio en marcha al preparar sus estados financieros.

d. Bases de consolidación de estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de Dine y las subsidiarias sobre las que ejerce control. Los negocios sobre los que ejerce control de manera conjunta con uno o más socios, se presentan en el renglón de inversiones en negocios conjuntos.

Las principales subsidiarias al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 de la Entidad son:

Compañía	Participación			Actividad
	2023	2022	2021	
Cantiles de Mita, S. A. de C. V. y Subsidiarias	100%	100%	100%	Adquisición, enajenación y desarrollo de proyectos residenciales turísticos.
Dine 28, S. A. de C. V.	100%	100%	100%	Prestación de Servicios Administrativos y asesoría a compañías afiliadas.
Holding Dicomex, S. A. de C. V. ⁽¹⁾	50%	50%	50%	Adquisición, enajenación y desarrollo de todo tipo de proyectos inmobiliarios.

(1) La Entidad consolida su inversión en función de que ha demostrado que cumple con los siguientes indicadores que demuestran el control en su subsidiaria:

- Poder sobre la inversión;
- Exposición, o derechos, a retornos variables derivados de su inversión en la entidad, y
- La capacidad de afectar tales rendimientos mediante su poder sobre la entidad en la que invierte.

Las inversiones en negocios conjuntos al 31 de diciembre son:

Compañía	Participación		
	2023	2022	2021
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	50.0%	50.0%	50.0%
Proyecto H5 Nayarit S.A. de C.V. (antes SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V.)	50.0%	50.0%	50.0%
Fideicomiso CIB 2182	50.0%	50.0%	50.0%
VH Patrimonial S.A.P.I. ⁽ⁱ⁾	27.5%	27.5%	27.5%

(i) Debido a la forma en la que se toman decisiones en el Consejo de Administración y Comité de Inversiones y por el número de representantes se considera que se tiene control conjunto.

De acuerdo con lo mencionado anteriormente sobre los indicadores de control, la Entidad reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Entidad tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Entidad en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de la Entidad en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que la Entidad tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de las subsidiarias se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Todos los saldos y operaciones intercompañías se han eliminado en la consolidación.

Las participaciones no controladoras en subsidiarias se identifican por separado del capital de la Entidad en ellas. Los intereses de los accionistas no controladores que son intereses de propiedad actuales que dan derecho a sus tenedores a una parte proporcional de los activos netos al momento de la liquidación pueden medirse inicialmente al valor razonable o a la parte proporcional de las partes no controladoras del valor razonable de la red identificable de la adquirida. La elección de la medida se realiza adquisición por adquisición. Otras participaciones no controladoras se miden inicialmente a su valor razonable. Posterior a la adquisición, el valor en libros de las participaciones no controladoras es la cantidad de esas participaciones en el reconocimiento inicial más la participación de las participaciones no controladoras en los cambios posteriores en el capital. Los resultados integrales totales se atribuyen a las participaciones no controladoras incluso si esto da lugar a que las participaciones no controladoras tengan un saldo negativo.

Los resultados de cada componente de otros resultados integrales son atribuidos a los accionistas de la compañía y a las participaciones no controladoras. El total de estados de resultados integrales de las subsidiarias se atribuye a los accionistas de la compañía y a las participaciones no controladoras, aunque esto resulte en que haya un déficit en las participaciones no controladoras

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Entidad se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Entidad.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora.

Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/ permita la IFRS aplicable). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la IFRS 9 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

e. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento hasta de tres meses a partir de la fecha de su adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los ingresos o gastos financieros del período. Los equivalentes de efectivo son inversiones temporales y están representadas principalmente por instrumentos de renta fija con vencimientos de corto plazo. Al 31 de diciembre de 2021, el efectivo restringido se integra de una garantía líquida de \$60,600, conforme a lo estipulado en el contrato de financiamiento según lo mencionado en la Nota 13. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Entidad no tiene efectivo restringido.

f. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de las transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

g. Activos financieros

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, la Entidad puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Entidad puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios (ver (iii) posterior); y
- La entidad podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable (ver (iv) posterior).

(i) Costo Amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito (ver debajo). Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, la Entidad reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

Los ingresos por interés son reconocidos por resultados (ganancias / pérdidas) y es incluido en el concepto "Ingresos por intereses" en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

Ganancias y pérdidas cambiarias

El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa. Específicamente;

- para los activos financieros medidos al costo amortizado que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados.
- para los instrumentos de deuda medidos en valor razonable a través de otros resultados integrales que no son parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias en el costo amortizado del instrumento de deuda. Otras diferencias cambiarias se reconocen en otro resultado integral en la reserva de revaluación de inversiones;
- para los activos financieros medidos a valor razonable a través de resultados que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados.
- Para los instrumentos de capital medidos en valor razonable a través de otros resultados integrales, las diferencias cambiarias se reconocen en otro resultado integral en la reserva de revaluación de inversiones.

Véase la política de contabilidad de coberturas respecto a las diferencias cambiarias donde el componente de riesgo de una moneda extranjera para un activo financiero designado como un instrumento de cobertura de riesgo de una moneda extranjera.

Deterioro de activos financieros

La Entidad reconoce una provisión para pérdidas por pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o en valor razonable a través de otros resultados integrales, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de Condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Entidad reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

(ii) Definición de incumplimiento

La Entidad considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros no son recuperables cuando cumplen con cualquiera de los siguientes criterios:

- Cuando el deudor incumple los convenios financieros;
- La información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluida la Entidad, en su totalidad (sin tener en cuenta ninguna garantía que tenga la Entidad).

Independientemente del análisis anterior, la Entidad considera que el incumplimiento ha ocurrido cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable para demostrar que un criterio de incumplimiento más atrasado es más apropiado.

(iii) Activos financieros con deterioro crediticio

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- (a) Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
- (b) El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido (ver (ii) arriba);
- (c) Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
- (d) Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
- (e) La extinción de un Mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

(iv) Política de bajas

La Entidad da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo. cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los montos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación de la Entidad, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

(v) Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional que se espera obtener en el futuro por fecha de incumplimiento determinada en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Entidad de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Entidad de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Entidad espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del arrendamiento por cobrar de acuerdo con la IAS 16 Arrendamientos.

Para un contrato de garantía financiera, donde la Entidad está obligada a realizar pagos solo en caso de incumplimiento por parte del deudor de acuerdo con los términos del instrumento que está garantizado, la previsión de pérdida esperada es el pago esperado para reembolsar al titular por una pérdida de crédito en la que incurre menos cualquier monto que la Entidad espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

Si la Entidad ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada de por vida en el período del informe anterior, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para la pérdida crediticia esperada de por vida, la Entidad mide el margen de pérdida en una cantidad igual a pérdida crediticia esperada a 12 meses en la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utilizó el enfoque simplificado.

La Entidad reconoce una pérdida o pérdida por deterioro en el resultado de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para pérdidas, excepto las inversiones en instrumentos de deuda que se miden en valor razonable a través de otros resultados integrales, para los cuales se reconoce la provisión para pérdidas en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

Baja de activos financieros

La Entidad da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Entidad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados.

h. Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o en valor razonable a través de resultados.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no son (i) consideración contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable a través de resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Ganancias y pérdidas cambiarias

Para los pasivos financieros que están denominados en una moneda extranjera y se miden al costo amortizado al final de cada período de reporte, las ganancias y pérdidas en moneda extranjera se determinan con base en el costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en la partida "(Pérdida) utilidad cambiaria" - neta para pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada. Para aquellos que están designados como un instrumento de cobertura para una cobertura de riesgo de moneda extranjera, las ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en otro resultado integral y se acumulan en un componente separado del patrimonio.

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final del período sobre el que se informa. Para los pasivos financieros que se miden como en valor razonable a través de resultados, el componente de moneda extranjera forma parte de las ganancias o pérdidas del valor razonable y se reconoce en utilidad o pérdida para los pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada.

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Cuando la Entidad intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, la Entidad considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada Valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Entidad se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Entidad.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas Del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la IFRS aplicable). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la IAS 39 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

i. Inventarios inmobiliarios

Los terrenos en breña representan reservas territoriales no urbanizadas, que al igual que los terrenos urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso y terminados, son considerados inventarios, ya que la Entidad tiene la intención de venderlos. Dichos inventarios son valuados mediante los métodos de promedio ponderado y costos históricos y se reconocen los gastos de acuerdo al costeo absorbente, al cierre de cada período. Los inventarios se valúan al menor entre el costo de adquisición y valor neto de realización. El valor neto de realización representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para efectuar su venta.

j. Inmuebles, mobiliario y equipo

Los inmuebles, mobiliario y equipo se registran inicialmente al costo de adquisición; se presentan al costo de adquisición menos su depreciación acumulada. El costo incluye erogaciones que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Los terrenos no se deprecian.

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo o la valuación de los activos, (distintos a los terrenos y propiedades en construcción) menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

La vida útil de los activos se muestra a continuación:

	Años promedio
Campos de golf	40
Otros inmuebles	40
Equipo de transporte	4
Mobiliario y equipo de oficina	10
Equipo de cómputo	3.3

k. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad se elimina.

l. Deterioro de activos tangibles

Al final de cada periodo, la Entidad revisa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, la Entidad estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan a la Entidad más pequeña de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Posteriormente, cuando una pérdida por deterioro se revierte, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa al valor estimado revisado de su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros ajustado no exceda el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el activo correspondiente se reconozca a un monto revaluado, en cuyo caso la reversión de la pérdida por deterioro se trata como un incremento en la revaluación.

m. Inversiones en negocios conjuntos

Un negocio conjunto es un acuerdo contractual mediante el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos del negocio conjunto. El control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control en un negocio, el cual existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren la aprobación unánime de las partes que comparten el control.

Los resultados y los activos y pasivos de los negocios conjuntos se incorporan a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación, excepto si la inversión, o una porción de la misma, se clasifica como mantenida para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la IFRS 5 *Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas*. Conforme al método de participación, las inversiones en negocios conjuntos inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en la utilidad o pérdida y los resultados integrales de negocio conjunto. Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de un negocio conjunto de la Entidad supera la participación de la Entidad en ese negocio conjunto (que incluye los intereses a largo plazo que, en sustancia, forman parte de la inversión neta de la Entidad en el negocio conjunto) la Entidad deja de reconocer su participación en las pérdidas. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando la Entidad haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre del negocio conjunto.

Una inversión en negocio conjunto se registra utilizando el método de participación desde la fecha en que la participada se convierte en un negocio conjunto. En la adquisición de la inversión en un negocio conjunto, el exceso en el costo de adquisición sobre la participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en la inversión se reconoce como crédito mercantil, el cual se incluye en el valor en libros de la inversión. Cualquier exceso de participación de la Entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en el costo de adquisición de la inversión, después de la re-evaluación, se reconoce inmediatamente en los resultados del periodo en el cual la inversión se adquirió.

Los requerimientos de IAS 36 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Entidad en un negocio conjunto. Cuando es necesario, se prueba el deterioro del valor en libros total de la inversión (incluyendo el crédito mercantil) de conformidad con IAS 36 *Deterioro de Activos* como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del valor en libros de la inversión. Cualquier reversión de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con IAS 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión incrementa posteriormente.

La Entidad discontinúa el uso del método de participación desde la fecha en que la inversión deja de ser un negocio conjunto, o cuando la inversión se clasifica como mantenida para la venta. Cuando la Entidad mantiene la participación en el negocio conjunto la inversión retenida se mide a valor razonable a dicha fecha y se considera como su valor razonable al momento del reconocimiento inicial como activo financiero de conformidad con IFRS 9. La diferencia entre el valor contable del negocio conjunto en la fecha en que el método de la participación se discontinuó y el valor razonable atribuible a la participación retenida y la ganancia por la venta de una parte del interés

en el negocio conjunto se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida por disposición del negocio conjunto. Adicionalmente, la Entidad contabiliza todos los montos previamente reconocidos en otros resultados integrales en relación a ese negocio conjunto con la misma base que se requeriría si ese negocio conjunto hubiese dispuesto directamente los activos o pasivos relativos.

Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otros resultados integrales por dicho negocio conjunto se hubiere reclasificado al estado de resultados al disponer de los activos o pasivos relativos, la Entidad reclasifica la ganancia o pérdida del capital al estado de resultados (como un ajuste por reclasificación) cuando el método de participación se discontinúa.

Cuando la Entidad reduce su participación en un negocio conjunto pero la Entidad sigue utilizando el método de la participación, la Entidad reclasifica a resultados la proporción de la ganancia o pérdida que había sido previamente reconocida en otros resultados integrales en relación a la reducción de su participación en la inversión si esa utilidad o pérdida se hubieran reclasificado al estado de resultados en la disposición de los activos o pasivos relativos.

Las acciones de Promotora El Estero, S.A. de C.V., Proyecto H5 Nayarit S.A. de C.V. (antes SHC Residence Nayarit, S. de R.L. de C.V.), Fideicomiso CIB 2182 y VH Patrimonial, S.A.P.I. se valúan y contabilizan a través del método de participación, con base en los estados financieros preparados con las mismas políticas contables de la Entidad.

n. Intereses en operaciones conjuntas

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

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

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

La Entidad contabiliza los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados con su participación en una operación conjunta de conformidad con las IFRS aplicables a los activos, pasivos, ingresos y gastos.

Cuando la Entidad realiza transacciones con una operación conjunta en la cual participa (como una venta o aportación de activos), se considera que la Entidad lleva a cabo la transacción con las otras partes en la operación conjunta, y las ganancias y pérdidas resultantes de las operaciones se registran en los estados financieros consolidados de la Entidad sólo en la medida de los intereses de las otras partes en la operación conjunta.

Cuando una entidad de la Entidad realiza transacciones con una operación conjunta en la que una entidad de la Entidad es un operador conjunto (ej. una compra de activos), la Entidad no reconoce su participación en los resultados hasta que revende esos activos a un tercero.

o. Arrendamientos

La Entidad como arrendatario

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

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

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

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

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

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

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

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.
- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).

- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

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

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

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

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

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

Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa, no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derechos de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el periodo en el que sucede el evento o condición que desencadena los pagos y son incluidos en el concepto de “Gastos de operación” en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

p. Transacciones en monedas extranjeras

Al preparar los estados financieros de cada entidad, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten.

Las diferencias en tipo de cambio en partidas monetarias se reconocen en los resultados del periodo, excepto cuando surgen por:

- Diferencias en tipo de cambio provenientes de préstamos denominados en monedas extranjeras relacionados con activos en construcción para uso productivo futuro, las cuales se incluyen en el costo de dichos activos cuando se consideran como un ajuste a los costos por intereses sobre dichos préstamos denominados en monedas extranjeras;

- Diferencias en tipo de cambio provenientes de transacciones relacionadas con coberturas de riesgos de tipo de cambio
- Diferencias en tipo de cambio provenientes de partidas monetarias por cobrar o por pagar a una operación extranjera cuya liquidación no está planeada ni es posible realizar el pago (formando así parte de la inversión neta en la operación extranjera), las cuales se reconocen inicialmente en otros resultados integrales y se reclasifican desde el capital contable a resultados en reembolso de las partidas monetarias.

Para fines de la presentación de los estados financieros consolidados, los activos y pasivos en moneda extranjera de la Entidad se expresan en pesos mexicanos, utilizando los tipos de cambio vigentes al final del periodo. Las partidas de ingresos y gastos se convierten a los tipos de cambio promedio vigentes del periodo, a menos que éstos fluctúen en forma significativa durante el periodo, en cuyo caso se utilizan los tipos de cambio a la fecha en que se efectúan las transacciones. Las diferencias en tipo de cambio que surjan, dado el caso, se reconocen en los otros resultados integrales y son acumuladas en el capital contable (atribuidas a las participaciones no controladoras cuando sea apropiado).

Las monedas de registro y funcional de las operaciones extranjeras de las subsidiarias que se consolidan, son como sigue:

Compañía	Moneda de registro	Moneda funcional
Cantiles de Mita, S.A. de C.V.	Peso Mexicano	Dólar estadounidense

Las monedas de registro y funcional de las operaciones extranjeras de los negocios conjuntos reconocidos bajo método de participación, son como sigue:

Compañía	Moneda de registro	Moneda funcional
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	Peso Mexicano	Dólar estadounidense
Fideicomiso CIB 2182	Peso Mexicano	Dólar estadounidense

El resto de las subsidiarias y negocios conjuntos tienen como moneda funcional y de registro el Peso Mexicano.

q. Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

1. Impuestos a la utilidad causados

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

El impuesto causado es pagadero en la base gravable del año. La utilidad gravable difiere de la utilidad neta como es reportada en la utilidad o pérdida porque excluye componentes de ingresos o gastos que son acumulables o deducibles en otros años y excluye componentes que nunca han sido acumulables o deducibles. Los pasivos de la Entidad por los impuestos causados son calculados usando las tasas de impuestos que se han decretado al final del periodo de reporte.

Una provisión es reconocida para esos motivos en los que la determinación del impuesto es incierta, pero es considerada probable de que exista una futura salida de fondos para una autoridad fiscal. Las provisiones son valuadas a la mejor cantidad que se espera se vuelva pagadera. La evaluación está basada en el juicio de expertos en fiscal apoyada por las experiencias previas de la Entidad en ese tipo de actividades y en algunos casos basados en la consulta de un especialista independiente de impuestos.

2. Impuestos a la utilidad diferidos

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

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

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Para efectos de medir los pasivos y los activos por impuestos diferidos para las propiedades de inversión que utilizan el modelo del valor razonable, se estima que el valor en libros de dichas propiedades debe recuperarse en su totalidad a través de la venta, a menos que la presunción se rechace. La presunción puede rechazarse cuando la propiedad de inversión se deprecia y se mantiene dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados a los bienes de inversión a través del tiempo, en lugar de a través de la venta. La administración de la Entidad revisó el portafolio de propiedades de inversión de la Entidad, y concluyó que ninguna de las inversiones inmobiliarias de la Entidad se celebró bajo un modelo de negocios cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados a las características de la inversión a través del tiempo, en lugar de a través de la venta. Por lo tanto, la administración ha determinado que la presunción de “venta” que establecen las modificaciones de la IAS 12 no se refuta. En consecuencia, la Entidad no reconoció los impuestos diferidos sobre los cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ya que la Entidad no está sujeto a ningún impuesto sobre la renta con base en los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión al momento de su venta.

Impuestos causados y diferidos

Los impuestos causados y diferidos se reconocen en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados, ya sea en los otros resultados integrales o directamente en el capital contable, respectivamente.

r. Provisiones

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

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

s. Derivados implícitos

La Entidad revisa los contratos que celebra para identificar la existencia de derivados implícitos. Los derivados implícitos identificados se sujetan a una evaluación para determinar si cumplen con las condiciones establecidas en la normatividad; en caso afirmativo, se separan del contrato anfitrión y se valúan a valor razonable. A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados no existen derivados implícitos que cumplan las condiciones para ser separados de conformidad con esta política.

t. Reconocimiento de ingresos

1. Ingresos por desarrollo y enajenación de proyectos residenciales y turísticos

La Entidad desarrolla y vende propiedades residenciales bajo contratos de largo plazo con los clientes. Las partes del contrato lo han aprobado por escrito y se han comprometido a cumplir con cada una de sus obligaciones. Con respecto a modificaciones a los productos, éstas no están contempladas ya que los clientes no pueden modificar o especificar los principales elementos estructurales del diseño y/o durante el desarrollo, esto es, el proyecto considera el contrato como venta de bienes y no como un servicio de construcción.

En la determinación del reconocimiento de los ingresos por las ventas, se concluyó que el control de la obligación de desempeño se transfiere al momento de la entrega física de los inmuebles (a través del acta entrega-recepción) y/o legal (a través de escritura pública) en la cual en forma expresa se transfieren los derechos de uso y obligaciones del bien inmueble objeto de la transacción.

2. Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Entidad y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente. Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al saldo insoluto y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a recibir a lo largo de la vida esperada del activo financiero y lo iguala con el importe neto en libros del activo financiero en su reconocimiento inicial.

3. Ingresos por arrendamiento

El ingreso por rentas bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

4. Ingresos por servicios

La Entidad reconoce los ingresos por la prestación de servicios conforme se devengan.

4. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE PARA LA ESTIMACIÓN DE INCERTIDUMBRES

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, las cuales se describen en la nota 3, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes..

Los juicios contables críticos y aspectos clave de incertidumbre al aplicar las estimaciones efectuadas a la fecha de los estados financieros consolidados son los siguientes:

a. Juicios críticos al aplicar las políticas contables

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones (ver Nota 4 b), realizados por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de la Entidad y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

- Reconocimiento de ingresos

En la determinación del reconocimiento de los ingresos por la venta de inmuebles, la Entidad realizó un análisis para efectos de determinar el tratamiento contable. Al considerar que los clientes no pueden especificar los principales elementos estructurales del diseño y/o durante la construcción, la Entidad concluyó que este tipo de venta se debe de considerar como una venta de bienes y no como un servicio de construcción. Por lo tanto, conforme a IFRS 15 el reconocimiento del ingreso se considera en un punto en el tiempo cuando se transfiere el control de los inmuebles.

- Valuación de los inventarios inmobiliarios

De forma anual la Entidad realiza un análisis del valor de mercado de sus inventarios inmobiliarios, con la finalidad de concluir sobre la razonabilidad de los mismos al cierre de cada periodo.

- Clasificación de Proyecto H5 Nayarit S. A. de C. V. (antes SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C.V.), Promotora el Estero, S.A. de C.V., Fideicomiso CIB 2182 y VH Patrimonial, S. A. P. I. como negocios conjuntos

No hay acuerdo contractual para Proyecto H5 Nayarit S. A. de C.V., Promotora el Estero, S. A. de C. V., Fideicomiso CIB 2182 y VH Patrimonial, S. A. P. I. o cualquier otro hecho y circunstancia que indican que las partes tienen derechos a los activos y obligaciones por los pasivos de estas entidades. En consecuencia, se clasifican como negocios conjuntos de la Entidad. Ver Nota 10.

b. Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

A continuación, se explican los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

- Vida útil de inmuebles, mobiliario y equipo

La Entidad revisa la vida útil estimada de inmuebles, mobiliario y equipo al final de cada periodo anual y el efecto de cualquier cambio en la estimación se reconoce de una manera prospectiva. Adicionalmente, revisa los valores en libros a fin de determinar si existe un indicativo de que estos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Dichas estimaciones se detallan en la Nota 3.

- Pérdidas fiscales

La Entidad tiene pérdidas fiscales por recuperar acumuladas que se detallan en la Nota 15, por las cuales tiene que evaluar la recuperabilidad previo al reconocimiento de un activo por impuesto sobre la renta diferido. La Entidad considera que es probable que dichas pérdidas serán recuperables contra utilidades futuras gravables y, por lo tanto, ha reconocido un activo por impuestos diferidos de \$11,368, \$707 y \$1,128 al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, respectivamente.

5. EFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFECTIVO Y EFECTIVO RESTRINGIDO

	2023	2022	2021
Efectivo	\$ 11,552	\$ 14,636	\$ 26,486
Equivalentes de efectivo (1)	927,790	1,571,043	1,603,233
	\$ 939,342	\$ 1,585,679	\$ 1,629,719

(1) Derivado de las cláusulas del contrato de financiamiento descrito en la Nota 13, la Entidad tiene registrada una garantía de efectivo restringido al 31 de diciembre de 2021, por un monto de \$60,600. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Entidad no tiene efectivo restringido.

6. CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	2023	2022	2021
Clientes	\$ 31,185	\$ 40,633	\$ 51,400
Menos – Valuación a valor presente ⁽¹⁾	(358)	(358)	(358)
	30,827	40,275	51,042
Impuestos por recuperar	113,805	78,059	56,798
Anticipo a proveedores	367,386	258,052	118,575
Deudores diversos	22,442	31,725	26,288
	\$ 534,460	\$ 408,111	\$ 252,703

Integración por vencimiento de las cuentas por cobrar:

	2023	2022	2021
2022	\$ -	\$ -	\$ 51,400
2023	-	40,633	-
2024	31,185	-	-
	\$ 31,185	\$ 40,633	\$ 51,400

La reserva de valor presente se determina aplicando una tasa de descuento al saldo de las cuentas por cobrar a largo plazo:

(1) Para efectos de calcular el valor razonable de la contraprestación a recibir, la Entidad descuenta los ingresos futuros, imputando una tasa de interés, considerando la tasa vigente para un instrumento similar de un emisor con una calificación crediticia similar. Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 la tasa de descuento utilizada por la Entidad fue de TIIE 28 + 3.6 puntos base.

7. INVENTARIOS INMOBILIARIOS

	2023	2022	2021
Terrenos en breña	\$ 315,758	\$ 718,370	\$ 790,475
Terrenos urbanizados	148,344	203,428	214,103
Proyectos inmobiliarios en proceso	3,781,867	3,235,899	2,814,178
Proyectos inmobiliarios terminados	48,591	59,961	99,657
Otros	17,848	13,785	6,660
	\$ 4,312,408	\$ 4,231,443	\$ 3,925,073

En el ejercicio 2023, la subsidiaria Promociones Bosques, S.A. de C.V. reconoció el deterioro contable de la inversión por la adquisición de los derechos fideicomisarios del Proyecto Tarango, ya que se confirmó en el ejercicio 2023 que los Certificados de Zonificación de Uso de Suelo con que se cuenta, no coinciden con las cualidades, especificaciones y superficie que los inmuebles objeto del Fideicomiso F/2125 tienen. Como consecuencia, existe imposibilidad material de ejecutar el proyecto. El importe del deterioro asciende a \$310,864.

8. INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO – NETO

	2023	2022	2021
Campos de golf	\$ 343,237	\$ 414,772	\$ 423,083
Otros inmuebles	40,728	49,217	50,203
Obra en Proceso	7,954	-	-
Mobiliario y equipo de transporte	126,874	132,686	125,647
	518,793	596,675	598,933
Menos - Depreciación acumulada	(328,636)	(358,367)	(358,465)
	190,157	238,308	240,468
Terrenos	794,963	35,975	36,113
	\$ 985,120	\$ 274,283	\$ 276,581

	Saldo al 31 de diciembre de 2022		Adiciones		Bajas		Efecto de conversión		Saldo al 31 de diciembre de 2023	
Inversión:										
Terreno	\$	35,975	\$	759,282	\$	-	\$	(294)	\$	794,963
Campos de golf		414,772		-		-		(71,535)		343,237
Otros inmuebles		49,217		-		-		(8,488)		40,728
Mobiliario y equipo de transporte		132,687		479		(385)		(5,907)		126,874
Total inversión		632,651		759,761		(385)		(86,224)		1,305,802
Depreciación:										
Campos de golf		(296,759)		(16,727)		-		50,432		(263,075)
Otros inmuebles		(18,671)		(1,572)		-		3,173		(17,070)
Mobiliario y equipo de transporte		(42,938)		(9,662)		385		3,724		(48,491)
Total depreciación acumulada		(358,368)		(27,982)		385		57,328		(328,636)
Obra en proceso		-		7,954		-		-		7,954
Inversión neta	\$	274,283	\$	739,733	\$	-	\$	(28,896)	\$	985,120

	Saldo al 31 de diciembre de 2021		Adiciones		Bajas		Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2022		
Inversión:										
Terreno	\$	36,113	\$	-	\$	-	\$	(138)	\$	35,975
Campos de golf		423,083		-		-		(8,311)		414,772
Otros inmuebles		50,203		-		-		(986)		49,217
Mobiliario y equipo de transporte		125,647		8,419		(692)		(687)		132,687
Total inversión		635,046		8,419		(692)		(10,122)		632,651
Depreciación:										
Campos de golf		(299,777)		(16,748)		-		19,766		(296,759)
Otros inmuebles		(18,306)		(1,572)		-		1,207		(18,671)
Mobiliario y equipo de transporte		(40,382)		(3,926)		-		1,370		(42,938)
Total depreciación acumulada		(358,465)		(22,246)		-		22,343		(358,368)
Inversión neta	\$	276,581	\$	(13,827)	\$	(692)	\$	12,221	\$	274,283

9. ACTIVOS POR DERECHO DE USO

	Saldo al 31 de diciembre de 2022		Altas	Disposiciones	Neteo	Saldo al 31 de diciembre de 2023		
Costo:								
Edificios	\$	22,812	\$	191	\$	-	\$	23,003
Vehículos		6,743		24,867		-	(5,684)	25,926
Total inversión		29,555		25,058		-	(5,684)	48,929
Depreciación:								
Edificios		(6,591)		(2,121)		-	-	(8,712)
Vehículos		(4,675)		(8,674)		-	5,684	(7,665)
Total depreciación acumulada		(11,266)		(10,795)		-	5,684	(16,377)
Costo neto	\$	18,289	\$	14,263	\$	-	\$	32,552

	Saldo al 31 de diciembre de 2021		Altas	Disposiciones	Neteo	Saldo al 31 de diciembre de 2022		
Costo:								
Edificios	\$	22,471	\$	341	\$	-	\$	22,812
Vehículos		7,835		(191)		-	(901)	6,743
Total inversión		30,306		150		-	(901)	29,555
Depreciación:								
Edificios		(4,427)		(2,164)		-	-	(6,591)
Vehículos		(2,296)		(3,280)		-	901	(4,675)
Total depreciación acumulada		(6,723)		(5,444)		-	901	(11,266)
Costo neto	\$	23,583	\$	(5,294)	\$	-	\$	18,289

	Saldo al 31 de diciembre de 2020		Altas	Disposiciones	Neteo	Saldo al 31 de diciembre de 2021				
Costo:										
Edificios	\$	22,260	\$	-	\$	211	\$	22,471		
Vehículos		15,348		-		(301)		(7,212)	7,835	
Total inversión		37,608		-		(301)		(7,001)	30,306	
Depreciación:										
Edificios		(2,247)		(2,180)		-		-	(4,427)	
Vehículos		(6,666)		(4,109)		1,478		7,001	(2,296)	
Total depreciación acumulada		(8,913)		(6,289)		1,478		(7,001)	(6,723)	
Costo neto	\$	28,695	\$	(6,289)	\$	1,177	\$	-	\$	23,583

		2023		2022		2021
a. Importes reconocidos en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales						
Gasto por depreciación del activo por derecho de uso	\$	10,621	\$	6,303	\$	7,185
Gasto financiero causado por los pasivos por arrendamiento		3,103		1,226		1,506
Gasto relacionado al arrendamientos de activos de bajo valor		1,792		1,481		962
b. Pasivos por arrendamiento:						
Corto plazo		9,450		3,470		5,553
Largo plazo		24,344		16,738		20,521
	\$	33,794	\$	20,208	\$	26,074

10. INVERSIÓN EN NEGOCIOS CONJUNTOS

a. Los negocios conjuntos de la Entidad se detallan a continuación:

Nombre del negocio conjunto	Actividad Principal	Lugar de constitución y operaciones	Proporción de participación accionaria y poder de voto		
			2023	2022	2021
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	Sector inmobiliario	México	50%	50%	50%
Proyecto H5 Nayarit S.A. de C.V. (antes SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V.)	Sector inmobiliario	México	50%	50%	50%
Fideicomiso CIB 2182	Sector inmobiliario	México	50%	50%	50%
VH Patrimonial S. A. P. I.	Sector inmobiliario	México	27.5%	27.5%	27.5%

Los negocios conjuntos anteriores se reconocen utilizando el método de participación en los estados financieros consolidados:

- De conformidad con un acuerdo de accionistas, la Entidad posee el 50% del derecho a voto en las asambleas de accionistas de Promotora el Estero, S. A. de C. V., Proyecto H5 Nayarit S. A. de C. V. (antes SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V.), Fideicomiso CIB 2182 y el 27.50% en VH Patrimonial, S. A. P. I.
- La fecha de cierre para efectos de informe de los negocios conjuntos es la misma que para la Entidad.

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 los importes de los negocios conjuntos son:

	Inversión			Participación en el resultado		
	2023	2022	2021	2023	2022	2021
Proyecto H5 Nayarit S. A. de C. V. (antes SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V.) (ii), (iv) y (v)	\$ 377,197	\$ 298,917	\$ 278,672	\$ 229	\$ 8,147	\$ 35,876
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	123,373	143,743	154,252	(6,683)	(3,967)	(12,670)
Fideicomiso CIB 2182 (i), (iii) (vi)	18,271	56,501	56,459	17,757	48,926	62,387
VH Patrimonial, S. A. P. I.	57,954	49,423	51,146	8,559	(1,722)	(1,130)
	\$ 576,795	\$ 548,584	\$ 540,529	\$ 19,862	\$ 51,384	\$ 84,463

- (i) Durante el ejercicio 2023 se realizaron distribuciones de patrimonio en el Fideicomiso CIB 2182 por \$42,757 conforme a contrato de Fideicomiso.
- (ii) El 23 de noviembre y el 28 de diciembre 2023 se realizaron aportaciones de capital en Proyecto H5 Nayarit, S.A de C.V., que ascendieron a \$74,699 conforme a asambleas celebradas en esas fechas.
- (iii) Durante el ejercicio de 2022 se realizaron distribuciones de patrimonio en el Fideicomiso CIB 2182 por \$37,258 conforme a contrato de Fideicomiso.
- (iv) El 10 de marzo de 2022 Cantiles de Mita, realizó la compra del 50% de participación accionaria del negocio conjunto SHC Residence Nayarit S. de R. L. de C. V., a su socio SHC México Holdings LLC. Posteriormente, el 16 de junio de 2023, Dine y LCA Capital a través de sus subsidiarias Cantiles de Mita y Promotora Aeronáutica del Pacífico, respectivamente; llevaron a cabo una asociación a través de la constitución del negocio conjunto denominado “Proyecto H5 Nayarit” (antes SHC Residence Nayarit). El déficit neto por cambio en la participación ascendió a \$49,748.
- (v) En diciembre 2022 se realizó aportación de capital al Proyecto H5 Nayarit S.A. de C.V. por \$59,380.
- (vi) Durante el ejercicio de 2021 se realizaron distribuciones de patrimonio en el Fideicomiso CIB 2182 por \$72,913 conforme a contrato de Fideicomiso.

b. Un resumen de la información respecto de los negocios conjuntos de la Entidad se detalla a continuación. La información financiera resumida que se presenta a continuación representa los importes que se muestran en los estados financieros de la Entidad preparados de acuerdo con las IFRS.

	2023	2022	2021
Proyecto H5 Nayarit S. A. de C. V. (antes SHC Residence Nayarit, S. de R. L. de C. V.):			
Activos	\$ 966,049	\$ 800,062	\$ 730,476
Pasivos	\$ 211,655	\$ 202,228	\$ 173,132
Capital contable	\$ 754,394	\$ 597,834	\$ 557,344
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 377,197	\$ 298,917	\$ 278,672
Participación no controladora	\$ 377,197	\$ 298,917	\$ 278,672
Utilidad neta del año	\$ 457	\$ 4,006	\$ 75,332
Utilidad neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 229	\$ 8,147	\$ 37,666
Utilidad (pérdida) neta atribuible a la participación no controladora	\$ 228	\$ (4,141)	\$ 37,666
Promotora el Estero, S. A. de C. V.:			
Activos	\$ 453,005	\$ 440,694	\$ 466,763
Pasivos	\$ 206,259	\$ 153,208	\$ 158,259
Capital contable	\$ 246,746	\$ 287,486	\$ 308,504
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 123,373	\$ 143,743	\$ 154,252
Participación no controladora	\$ 123,373	\$ 143,743	\$ 154,252
Pérdida neta del año	\$ (13,366)	\$ (7,934)	\$ (28,014)
Pérdida neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ (6,683)	\$ (3,967)	\$ (14,007)
Pérdida neta atribuible a la participación no controladora	\$ (6,683)	\$ (3,967)	\$ (14,007)
Fideicomiso CIB 2182:			
Activos	\$ 78,533	\$ 478,785	\$ 743,645
Pasivos	\$ 41,991	\$ 365,783	\$ 630,727
Capital contable	\$ 36,542	\$ 113,002	\$ 112,918
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 18,271	\$ 56,501	\$ 56,459
Participación no controladora	\$ 18,271	\$ 56,501	\$ 56,459
Utilidad neta del año	\$ 35,514	\$ 21,101	\$ 75,005
Utilidad neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$ 17,757	\$ 10,551	\$ 37,503
Utilidad neta atribuible a la participación no controladora	\$ 17,757	\$ 10,550	\$ 37,502

11. OTROS ACTIVOS

	2023		2022		2021	
Pagos anticipados de comisiones	\$	205,612	\$	112,293	\$	115,442
Depósitos en garantía		3,754		4,843		4,764
Otros pagos anticipados		5,294		4,062		9,295
	\$	214,660	\$	121,198	\$	129,501

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a. Políticas contables materiales

Los detalles de las políticas contables materiales y métodos adoptados (incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos) para cada clase de activo financiero, pasivo financiero e instrumentos de capital se revelan en la Nota 3.

b. Categorías de instrumentos financieros

Las principales categorías de los instrumentos financieros son:

	2023		2022		2021	
Activos financieros:						
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$	939,342	\$	1,585,679	\$	1,690,319
Cuentas y documentos por cobrar		53,627		72,358		77,688
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		36,425		59,859		32,564
Pasivos financieros:						
Costo amortizado:						
Deuda financiera	\$	-	\$	-	\$	286,000
Cuentas por pagar a contratistas		69,298		31,975		15,617
Cuentas por pagar a partes relacionadas		379,351		128,089		190,492
Pasivo por arrendamiento		45,567		29,957		32,859
Otras cuentas por pagar		1,348,285		860,622		1,053,640

c. Objetivos de la administración del riesgo financiero

La Entidad busca minimizar los efectos negativos potenciales de estos riesgos en su desempeño financiero a través de un programa general de administración de riesgos. La Entidad identifica, evalúa y toma decisiones respecto a la forma de mitigar los riesgos financieros. El cumplimiento de las políticas establecidas por la administración de la Entidad y los límites de exposición son revisados por los auditores internos de forma continua. La administración de la Entidad reporta periódicamente los riesgos y las políticas implementadas para mitigarlos a los Comités de Prácticas Societarias y de Auditoría, que son órganos del Consejo de Administración.

d. Riesgo de mercado

Las actividades de la Entidad la exponen principalmente a riesgos financieros de precio, de tasas de interés y cambiarios.

Los análisis de sensibilidad que se presentan, consideran que todas las variables se mantienen constantes.

e. Riesgo cambiario

La Entidad realiza transacciones denominadas en moneda extranjera; en consecuencia, se generan exposiciones a fluctuaciones en el tipo de cambio.

La posición monetaria en moneda extranjera, es como sigue:

	Miles de dólares estadounidenses		
	2023	2022	2021
Activos monetarios	49,738	65,677	76,000
Pasivos monetarios	(247,161)	(174,658)	(111,484)
Posición pasiva - Neta	\$ (197,423)	(108,981)	(35,484)

Los tipos de cambio vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de su emisión fueron como sigue:

	31 de diciembre de		
	2023	2022	2021
Dólar bancario	\$ 16.9220	\$ 19.4143	\$ 20.5835

- Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

La Entidad se encuentra principalmente expuesta a la paridad del peso frente al dólar estadounidense.

La sensibilidad de la Entidad a una variación (positiva o negativa) de \$1 peso contra el dólar estadounidense es de \$197,423, \$108,981 y \$35,484 al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 respectivamente, esto es principalmente atribuible a la exposición de los saldos de las cuentas por cobrar y por pagar en dólares al final del periodo sobre el que se informa, lo cual representa 7% en 2023, 3% en 2022 y menos del 1% del capital contable en 2021.

f. Riesgo de tasas de interés

La Entidad estuvo expuesta a riesgos en tasas de interés debido a que tenía préstamos a tasas de interés tanto fijas como variables.

Las exposiciones de la Entidad por riesgo de tasas de interés se encontraban principalmente en tasa de interés TIIE sobre los pasivos financieros. No se presenta un análisis de sensibilidad de tasa de interés debido a que los contratos de deuda fueron liquidados en noviembre y diciembre de 2022.

g. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que las contrapartes incumplan sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida para la Entidad. En el caso de la Entidad, el principal riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes y de manera poco significativa de los clientes. Respecto al efectivo y equivalentes, la Entidad tiene como política únicamente llevar a cabo transacciones con instituciones de reconocida reputación y alta calidad crediticia. Las cuentas por cobrar están limitadas a \$31,185, \$40,633 y \$51,400 al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, respectivamente y por las cuales la Entidad tiene políticas de crédito y cobranza que incluyen la revisión periódica y el establecimiento de reservas cuando se consideran necesarias. La exposición máxima al riesgo de crédito asciende aproximadamente a \$1,029,394, \$1,717,896 y \$1,800,571 al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, respectivamente.

h. Riesgo de liquidez

La Entidad administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas y créditos bancarios, mediante la vigilancia continua de flujos de efectivo proyectados y reales. Los vencimientos de la deuda a largo plazo se presentan en la Nota 13. La Entidad realiza corridas financieras para estimar sus flujos de efectivo de manera mensual.

La siguiente tabla detalla el vencimiento contractual restante de la Entidad para sus pasivos financieros con períodos de pago acordados. La tabla ha sido diseñada con base en los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros con base en la fecha más reciente en la cual la Entidad deberá hacer pagos. La tabla incluye tanto los flujos de efectivo de intereses como de capital. En la medida en que los intereses sean a tasa variable, el importe no descontado se deriva de las curvas en la tasa de interés al final del periodo sobre el que se informa.

El vencimiento contractual se basa en la fecha en la cual la Entidad deberá hacer el pago:

2023	Menos de 1 año	Desde 1 año y menos de 3	Mayor a 3 años	Total
Cuentas por pagar a contratistas	\$ 69,298	\$ -	\$ -	\$ 69,298
Cuentas por pagar a partes relacionadas	379,351	-	-	379,351
Pasivo por arrendamiento	11,946	23,853	9,768	45,567
Acreeedores diversos	789,625	5,574	553,086	1,348,285
Total	\$ 1,250,220	\$ 29,427	\$ 562,854	\$ 1,842,501

2022	Menos de 1 año	Desde 1 año y menos de 3	Mayor a 3 años	Total
Cuentas por pagar a contratistas	\$ 31,975	\$ -	\$ -	\$ 31,975
Cuentas por pagar a partes relacionadas	128,089	-	-	128,089
Pasivo por arrendamiento	6,094	10,979	12,884	29,957
Acreeedores diversos	189,766	85,157	585,699	860,622
Total	\$ 355,924	\$ 96,136	\$ 598,583	\$ 1,050,643

2021	Menos de 1 año	Desde 1 año y menos de 3	Mayor a 3 años	Total
Deuda financiera	\$ 169,599	\$ 152,754	\$ -	\$ 322,353
Cuentas por pagar a contratistas	15,617	-	-	15,617
Cuentas por pagar a partes relacionadas	52,370	138,122	-	190,492
Pasivo por arrendamiento	3,432	13,802	15,625	32,859
Acreeedores diversos	307,234	176,382	570,024	1,053,640
Total	\$ 548,252	\$ 481,060	\$ 585,649	\$ 1,614,961

i. Valor razonable de los instrumentos financieros

- Valor razonable de los instrumentos financieros registrados al costo amortizado

La Administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado se aproximan a su valor razonable:

	2021	
	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros mantenidos al costo amortizado:		
Deuda financiera	\$ 286,000	\$ 286,000

13. Deuda financiera

	2023	2022	2021
Garantizados -			
Préstamos bancarios	\$ -	\$ -	\$ 286,000

Resumen de acuerdos de préstamos

El 3 de marzo de 2021, la Entidad recibió los recursos derivados de la celebración de un contrato de crédito con Actinver. Esta nueva línea es por \$210 millones, a una tasa TIIE 28 + 3.60%, con un plazo de tres años y amortización al vencimiento del contrato. Los recursos obtenidos se destinaron a la construcción y desarrollo de proyectos residenciales en la Ciudad de México. El 10 de noviembre de 2022 se liquidó el saldo remanente de la deuda con Actinver por \$70,000.

El 27 de junio de 2018, la Entidad a través de su subsidiaria Promociones Bosques, S.A. de C.V., contrató un crédito con Banco Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa (Banco Inbursa) y Grupo Financiero Ve Por Más, S.A. de C.V. (Bx+) por \$360,000, el cual genera intereses ordinarios sobre saldos insolutos a razón de aplicar una tasa fija ordinaria anual del 12.14% todos los intereses son pagaderos mensualmente. El capital es pagadero a partir del mes de junio de 2019 a un plazo de 60 meses con vencimientos semestrales. El 12 de junio de 2020 se reestructuró el vencimiento de la deuda, logrando diferir las amortizaciones del 2020 al 2023. El 27 de diciembre de 2022 se realizó el pago del saldo remanente de la deuda con Banco Inbursa y Bx+ por \$286,000.

14. Anticipo de clientes y otras cuentas por pagar

	2023	2022	2021
Anticipos de clientes ⁽ⁱ⁾	\$ 3,855,801	\$ 3,069,232	\$ 1,887,989
Acreeedores diversos ⁽ⁱ⁾	1,348,285	860,622	1,053,640
Ingresos diferidos	256,662	154,315	101,292
	\$ 5,460,748	\$ 4,084,169	\$ 3,042,921

- (i) El saldo de acreedores diversos al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 incluye depósitos de membresías que se cobran a quienes adquieren propiedades en el proyecto Punta Mita, mismas que podrán ser reembolsadas sin intereses, a partir de la reexpedición y cobro por el club a un nuevo miembro de la membresía cancelada, de conformidad con las estipulaciones sobre “transmisión de membresías” en el “plan de membresías” por un importe de \$553,086, \$585,699 y \$570,024, respectivamente.
- (ii) El saldo de anticipo de clientes está compuesto por la cobranza de ventas que de acuerdo con la normatividad aplicable están pendientes de reconocerse en el estado de resultados y refleja el buen dinamismo en la demanda de los desarrollos actuales. En el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 el importe reconocido en resultados asciende a \$923,962, \$599,598 y \$898,969, respectivamente.

Los intereses por pagar de los préstamos mencionados en la Nota 13, se encuentran registrados en acreedores diversos. Al 31 de diciembre de 2021, ascendieron a \$643.

15. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2023, 2022 y 2021 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

a. Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	2023	2022	2021
ISR:			
Causado	\$ 706,737	\$ 106,324	\$ 196,455
Diferido	(682,331)	(246,477)	(77,671)
	\$ 24,406	\$ (140,153)	\$ 118,784

Impuesto diferido del efecto de conversión reconocido en otras partidas de utilidad integral:

	2023	2022	2021
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	\$ (30,382)	\$ 6,071	\$ (4,694)

b. Los principales conceptos que originan el saldo neto por ISR diferido son:

	2023	2022	2021
Activo (pasivo) por ISR diferido:			
Cuentas por cobrar pendientes de acumular	\$ 2,163,264	\$ 1,153,673	\$ 946,964
Terrenos en breña, urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso	(1,149,668)	(796,477)	(794,105)
Inmuebles, mobiliario y equipo	30,675	18,893	22,531
Otros activos	(81,913)	(41,610)	(32,073)
Anticipos de clientes	23,102	18,625	11,101
Reservas acumuladas	55,327	46,395	(5,926)
Anticipos a contratistas	-	-	(1,962)
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	11,368	707	1,128
Total ISR diferido, neto	\$ 1,052,155	\$ 400,206	\$ 147,658

c. A continuación, se muestran los saldos del impuesto diferido activo (pasivo) presentados en el estado de situación financiera consolidado:

	2023	2022	2021
Impuesto diferido activo	\$ 1,057,731	\$ 426,723	\$ 252,012
Impuesto diferido pasivo	5,576	(26,517)	(104,354)
Impuesto diferido activo, neto	\$ 1,052,155	\$ 400,206	\$ 147,658

d. Los movimientos del impuesto diferido activo (pasivo) neto del ejercicio son como sigue:

	2023	2022	2021
Saldo inicial	\$ 400,206	\$ 147,658	\$ 74,681
Impuesto sobre la renta aplicado a resultados	682,331	246,477	77,671
Reconocidos en otros resultados integrales	(30,382)	6,071	(4,694)
Saldo final	\$ 1,052,155	\$ 400,206	\$ 147,658

e. Saldos de impuestos diferidos:

	Saldo al 31 de diciembre de 2021	Reconocido en resultados	Reconocido en otros resultados integrales	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Reconocido en resultados	Reconocido en otros resultados integrales	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Diferencias temporales:							
Cuentas por cobrar pendientes de acumular	\$ 946,964	\$ 199,995	\$ 6,714	\$ 1,153,673	\$ 1,009,592	\$ -	\$ 2,163,264
Terrenos en breña, urbanizados y proyectos inmobiliarios en proceso	(794,105)	4,451	(6,823)	(796,477)	(324,000)	(29,192)	(1,149,669)
Inmuebles, mobiliario y equipo	22,531	(3,638)	-	18,893	12,958	(1,176)	30,675
Otros activos	(32,073)	(9,231)	(306)	(41,610)	(40,303)	-	(81,913)
Anticipos de clientes	11,101	7,524	-	18,625	4,477	-	23,102
Reservas acumuladas	(5,926)	45,835	6,486	46,395	8,946	(14)	55,327
Anticipo de contratistas	(1,962)	1,962	-	-	-	-	-
	146,531	246,898	6,071	399,499	671,670	(30,382)	1,040,787
Pérdidas fiscales por recuperar:							
Efecto de pérdidas fiscales por amortizar	1,128	(421)	-	707	10,661	-	11,368
	1,128	(421)	-	707	10,661	-	11,368
	\$ 147,658	\$ 246,477	\$ 6,071	\$ 400,206	\$ 682,331	\$ (30,382)	\$ 1,052,155

f. Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2023 son:

Año de vencimiento	Pérdidas Amortizables
2024	\$ 11,835
2025	68,102
2026	28,215
2027	111,122
2028	17,580
2029	77,306
2030	2,505
2031	31,968
2032	144,257
2033	93,38
	\$ 586,278

g. En la determinación del impuesto sobre la renta diferido según incisos anteriores, no se incluyeron los siguientes efectos por las pérdidas fiscales por amortizar sobre las cuales no existe una alta probabilidad de que puedan recuperarse:

Año de vencimiento	Impuesto sobre la renta diferido activo no reconocido
2024	\$ 7,065
2025	93,190
2026	22,541
2027	74,812
2028	12,966
2029	35,534
2030	8,251
2031	60,116
2032	3,035
2033	6,907
	\$ 324,417

h. La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva de la utilidad antes de provisiones es como sigue:

	2023	2022	2021
Tasa legal	30%	30%	30%
Más (menos):			
Gastos no deducibles e ingresos no acumulables	(5)	7	(14)
Impuesto diferido activo no reconocido – Neta de disminuciones por recuperación del beneficio	-	9	-
Participación en las utilidades de negocios conjuntos	9	(20)	(13)
Efecto de conversión	(55)	(140)	(4)
Pérdidas fiscales y otros	(8)	(69)	60
Tasa efectiva	(29%)	(183%)	59%

16. Capital contable

a. El capital social a valor nominal al 31 de diciembre, se integra como sigue:

	Numero de acciones		Importe	
	2023,	2022 y 2021	2023,	2022 y 2021
Capital fijo (Serie A)	\$	324,883,867	\$	1,056,952
Capital variable (Serie B)		310,846,189		1,011,285
Total	\$	635,730,056	\$	2,068,237

El capital social está integrado por acciones comunes, sin expresión de valor nominal. Las acciones de la Serie “A” y la Serie “B” son de libre suscripción. El capital variable es ilimitado.

b. En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 24 de abril de 2023, se aprobó destinar la cantidad de \$50,000 para la adquisición de acciones propias de la Entidad durante el ejercicio 2023 y, en la medida en que dicho monto no se agote durante el ejercicio, éste puede ser destinado para la adquisición de acciones propias durante el periodo comprendido entre el inicio del ejercicio 2024 y la fecha de aprobación del monto a destinarse para el ejercicio 2024, al 31 de diciembre de 2023 no se han adquirido acciones propias; adicionalmente, se aprobó un pago de dividendos por \$111,000, el cual al 31 de diciembre de 2023 ya fue liquidado.

c. En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 25 de abril de 2022, se aprobó destinar la cantidad de \$50,000 para la adquisición de acciones propias de la Entidad durante el ejercicio 2022 y, en la medida en que dicho monto no se agote durante el ejercicio, éste puede ser destinado para la adquisición de acciones propias durante el periodo comprendido entre el inicio del ejercicio 2023 y la fecha de aprobación del monto a destinarse para el ejercicio 2022, al 31 de diciembre de 2022 no se han adquirido acciones propias; adicionalmente, se aprobó un pago de dividendos con cargo a la cuenta de utilidad fiscal neta generada hasta el ejercicio 2013 por \$127,146, el cual al 31 de diciembre de 2022 ya fue liquidado.

d. En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 9 de noviembre de 2021, se aprobó un pago de dividendos por \$101,717, el cual al 31 de diciembre de 2021 ya fue liquidado y provino de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN).

e. En Asamblea General Ordinaria de accionistas celebrada el 26 de abril de 2021, se aprobó destinar la cantidad de \$50,000 para la adquisición de acciones propias de la Entidad durante el ejercicio 2021 y, en la medida en que dicho monto no se agote durante el ejercicio, éste puede ser destinado para la adquisición de acciones propias durante el periodo comprendido entre el inicio del ejercicio 2022 y la fecha de aprobación del monto a destinarse para el ejercicio 2022, al 31 de diciembre de 2021 no se han adquirido acciones propias.

f. Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, su importe a valor nominal asciende a \$70,684, \$59,844 y \$55,716.

g. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el impuesto sobre la renta a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución.

El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el impuesto sobre la renta del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

h. La Entidad administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, mientras maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de su estructura de capital.

La Administración de la Entidad revisa la estructura de capital cuando presenta sus proyecciones financieras como parte del plan de negocio al Consejo de Administración y accionistas de la Entidad. Como parte de esta revisión el Consejo de Administración considera el costo de capital y sus riesgos asociados.

La Entidad está constituida como una S.A.B. de C.V. en términos de la Ley General de Sociedades Mercantiles. El capital mínimo fijo al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 es de \$1,056,952 en miles de pesos mexicanos.

17. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA

	2023		2022		2021	
Saldo al inicio del año	\$	414	\$	1,628	\$	1,819
Participación en el resultado del año		(333)		(267)		(191)
Cambios en participación minoritaria		-		(947)		-
Saldo al final del año	\$	81	\$	414	\$	1,628

Durante el ejercicio 2022 la Entidad compró participación no controladora por valor de \$947 de la entidad Resort Club Punta Mita S. de R. L. de C. V.

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 los importes de las Entidades con participación no controladora son:

	Inversión			Participación no controladora		
	2023	2022	2021	2023	2022	2021
Holding Dicomex, S. A. de C. V.	\$ 22	\$ 53	\$ 82	\$ (32)	\$ (28)	\$ (35)
Resort Club Punta Mita, S. de R. L. de C. V.	59	361	1,546	(301)	(239)	(156)
	\$ 81	\$ 414	\$ 1,628	\$ (333)	\$ (267)	\$ (191)

- 1) Un resumen de la información respecto de las Entidades con participación no controladora se detalla a continuación. La información financiera resumida que se presenta a continuación representa los importes que se muestran en los estados financieros de las entidades preparados de acuerdo con las IFRS.
- 2) La Entidad posee 50% de las acciones de capital de Holding Dicomex, S. A. de C. V. Sin embargo, con base en los acuerdos contractuales entre la Entidad y otros inversionistas, la Entidad tiene el poder de nombrar y destituir a la mayoría del Consejo de Administración de Holding Dicomex, S. A. de C. V. Las actividades correspondientes de Holding Dicomex, S. A. de C. V. están determinadas por el Consejo de Administración con base en simple mayoría de votos, por lo tanto, Holding Dicomex, S. A. de C. V. es controlada por la Entidad, un resumen de la información de la Entidad se detalla a continuación:

	2023		2022		2021	
Holding Dicomex, S. A. de C. V.:						
Activos	\$	66	\$	106	\$	164
Capital contable	\$	44	\$	106	\$	164
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$	22	\$	53	\$	82
Participación no controladora	\$	22	\$	53	\$	82
(Pérdida) utilidad neta del año	\$	(64)	\$	(56)	\$	(69)
(Pérdida) utilidad neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$	(32)	\$	(28)	\$	(35)
(Pérdida) utilidad neta atribuible a la participación no controladora	\$	(32)	\$	(28)	\$	(34)

- 3) La Entidad posee al cierre del ejercicio 2023, el 81.24% de las acciones de capital de Resort Club Punta Mita, S. de R. L. de C. V. a través de su subsidiaria Cantiles de Mita, S. A. de C.V. Sin embargo, con base en los acuerdos contractuales entre la Entidad y otros inversionistas, la Entidad tiene el poder de nombrar y destituir a la mayoría del Consejo de Administración de Resort Club Punta Mita, S. de R. L. de C. V. Las actividades correspondientes de Resort Club Punta Mita, S. de R. L. de C.V. están determinadas por el Consejo de Administración con base en simple mayoría de votos.

Por lo tanto, Resort Club Punta Mita, S. de R. L. de C. V. es controlada por la Entidad.

		2023		2022		2021	
Resort Club Punta Mita, S. de R. L. de C. V.:							
Activos	\$	5,995	\$	6,914	\$	10,219	
Pasivos	\$	5,677	\$	4,991	\$	7,094	
Capital contable	\$	318	\$	1,923	\$	3,125	
Capital atribuible a los accionistas de la Entidad	\$	259	\$	1,562	\$	1,579	
Participación no controladora	\$	59	\$	361	\$	1,546	

	2023		2022		2021	
(Pérdida) utilidad neta del año	\$	(1,605)	\$	(1,203)	\$	(317)
(Pérdida) utilidad neta atribuible a los accionistas de la Entidad	\$	(1,304)	\$	(964)	\$	(161)
(Pérdida) utilidad neta atribuible a la participación no controladora	\$	(301)	\$	(239)	\$	(156)

18. OPERACIONES EN MONEDAS DISTINTAS AL PESO MEXICANO

- a. La Entidad valuó sus activos y pasivos en monedas distintas al peso mexicano, representados principalmente por dólares estadounidenses a los tipos de cambio en vigor al cierre de cada ejercicio, ya que se espera utilizar los activos en moneda extranjera para liquidar pasivos en dicha moneda. La posición en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 se muestra en la Nota 12 e).
- b. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, la Entidad efectuó operaciones en monedas distintas al peso mexicano que se convirtieron y registraron en pesos, al tipo de cambio vigente en la fecha de cada operación. Las operaciones fueron como sigue:

	(Miles de dólares estadounidenses)		
	2023	2022	2021
Ventas netas	44,586	24,354	25,467
Ingreso por intereses	2,451	1,684	68
Otros ingresos	1,601	927	2,334
Gastos de administración	(54)	(1,926)	(1,188)
Gastos de venta	(2,355)	(824)	(2,319)
Gastos por intereses	(32)	(96)	(62)

- c. Los tipos de cambio en pesos, se muestran en la Nota 12 e).

19. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

a. Las transacciones con partes relacionadas efectuadas en el curso normal de sus operaciones, fueron como sigue:

	2023	2022	2021
Con afiliadas:			
Servicios administrativos	\$ (308,601)	\$ (204,893)	\$ (162,250)
Ingresos por servicios	-	-	562
Arrendamiento	(907)	(966)	(2,366)
Con otras partes relacionadas:			
Compra de activo	\$ (744,415)	\$ -	\$ -
Rendimientos financieros	-	4,396	-
Otros ingresos (gastos), neto	(1,590)	2,936	-
Ingresos por servicios	4,563	15,553	14,197
Honorarios	(384)	(371)	(298)

b. Los saldos por cobrar y pagar con partes relacionadas son:

	2023	2022	2021
Por cobrar-			
Promotora el Estero, S. A. de C. V.	\$ 33,379	\$ 23,523	\$ 26,362
Fideicomiso 4757	-	33,202	-
Directivos	-	51	4,160
Fideicomiso 2125	615	1,472	376
Desc Corporativo, S. A. de C. V.	4	4	-
Grupo Porcicola Mexicano S. A. de C. V.	-	230	-
Proyecto H5 Nayarit S.A. de C.V.	151	-	-
Fideicomiso CIB 2182	2,276	1,377	1,666
	\$ 36,425	\$ 59,859	\$ 32,564
Por pagar-			
KUO, S. A. B. de C. V.	\$ 92,049	\$ 109,355	\$ 111,605
Accionistas	184,301	1,565	30,400
Proyecto H5 Nayarit S.A. de C.V.	80,380	-	-
Fideicomiso CIB 2182	-	-	57
Aeropycsa, S. A. de C. V.	2,544	3,841	2,583
Desc Corporativo, S. A. de C. V.	20,077	13,328	45,847
	\$ 379,351	\$ 128,089	\$ 190,492

c. Los beneficios a empleados otorgados al personal gerencial y/o directivos clave de la Entidad, fueron como sigue:

	2023	2022	2021
Beneficios directos	\$ 9,864	\$ 7,098	\$ 26,874

Después de concluir cada ejercicio fiscal, la Entidad con base al desempeño y cumplimiento de metas individuales y del negocio, otorga una compensación variable a favor de sus ejecutivos, la cual está incluida en los montos mostrados anteriormente.

La Entidad tiene implementado un plan contributivo voluntario de beneficios al retiro, consistente en una aportación mensual que hace el empleado sobre su sueldo integrado, hasta por un 6%, aportando la Entidad otro porcentaje igual, dependiendo de la edad y antigüedad del empleado. Cuando el empleado deja de prestar sus servicios puede retirar las aportaciones realizadas más sus rendimientos y dependiendo de su edad, antigüedad y motivo de retiro, hasta el 100% de las aportaciones y rendimientos realizados por la Entidad.

20. INTEGRACIÓN DE COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Costos de venta de bienes y servicios:

	2023	2022	2021
Costo de venta bienes inmobiliarios	\$ 557,331	\$ 392,725	\$ 415,408
Otros costos inmobiliarios	427,681	372,725	255,435
Deterioro	310,864	-	-
Comisiones	45,899	17,557	42,317
	\$ 1,341,775	\$ 783,007	\$ 713,160

Gastos de operación:

	2023	2022	2021
Honorarios y servicios administrativos	\$ 256,238	\$ 196,764	\$ 176,758
Mantenimiento y reparaciones	61,486	67,382	74,165
Sueldos y beneficios a empleados	55,378	47,100	68,740
Publicidad y mercadotecnia	56,031	46,817	41,194
IVA en gastos	37,428	31,544	36,144
Impuestos y derechos	26,212	20,856	11,845
Otros gastos de administración	-	-	3,027
	\$ 492,773	\$ 410,463	\$ 411,873

21. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

La Entidad revela los segmentos mediante un enfoque gerencial que incluye información que es utilizada regularmente por la máxima autoridad que toma las decisiones de operación para la evaluación de sus segmentos operativos.

La Entidad ha clasificado sus inventarios en cuatro proyectos de negocio: Terrenos en breña, Terrenos Urbanizados, Proyectos en Proceso y Proyectos Inmobiliarios terminados, los cuales se encuentran ubicados en la Ciudad de México, Estado de México, Nayarit, Baja California y Guerrero.

Durante los últimos años Dine ha centralizado sus inversiones en los siguientes proyectos:

Punta Mita - Es un desarrollo turístico residencial, ubicado al norte de Bahía de Banderas, en el estado de Nayarit, con una superficie original total de más de 700 hectáreas que está siendo desarrollado y comercializado en diversas etapas; las cuales contemplan la venta de lotes residenciales y hoteleros, así como la construcción de dos campos de golf. Este proyecto ha requerido de un proceso de planeación urbanística muy escrupuloso, así como de dotar de los servicios básicos a los terrenos.

La Entidad ha desarrollado villas con la marca Four Seasons. Así mismo, se están comercializando lotes de los proyectos “Kupuri”, “Iyari”, “Bahía Signatures Estates”, “Porta Fortuna” y “El Encanto”. La Entidad está obligada con el Fideicomiso Bahía de Banderas, a desarrollar un complejo turístico que contará con hoteles, campos de golf, fraccionamiento residencial, condominios y villas.

El mercado de este proyecto está dirigido a un nivel socio económico alto, principalmente proveniente de los E.U.A., ofreciendo productos como lotes, villas y departamentos con vista al mar o a los campos de golf, entre sus principales competidores se encuentran distribuidos en Los Cabos, Riviera Maya, Hawaii, El Caribe y en la misma Bahía de Banderas.

Bosques de Santa Fe - Este proyecto consiste en un desarrollo residencial de lujo, el cual incluye un campo de golf de 9 hoyos y un club deportivo. A la fecha, la Entidad ha concluido con la realización de las obras de urbanización. Se encuentra dirigido a un nivel socio económico alto de la Ciudad de México, en su etapa final desarrolló Torres del Parque, este proyecto consistió en un desarrollo residencial, que formará parte del proyecto maestro de Bosques de Santa Fe, contempla el desarrollo de dos edificios con 50 departamentos cada uno, un tercer edificio con 45 departamentos (los 3 edificios vendidos al 100%) y un cuarto edificio de 12 departamentos.

Punta Ixtapa - Dine, a través de su subsidiaria Cantiles de Mita S. A. de C. V., firmó un contrato de fideicomiso traslativo de dominio y garantía con FONATUR, para la realización de un desarrollo turístico en Ixtapa, Gro.

Cantiles de Mita queda obligada principalmente, a la construcción de un fraccionamiento residencial, condominios, edificación de villas y clubes de playa. Las construcciones mencionadas son parte integrante del patrimonio del fideicomiso. Dine concluyó el primer y segundo edificio de 26 departamentos de “Villas del Este”, al 31 de diciembre de 2020 el primer edificio estaba vendido al 100%, durante 2021 se concluyó con la venta del 100% del segundo edificio del proyecto.

Lagos de la Estadía - Es una reserva territorial localizada en la zona Esmeralda, en el Estado de México, al nor-poniente de la zona metropolitana de la Ciudad de México, colindante con la autopista de cuota la Venta - Lechería. La Entidad ha estado analizando diferentes alternativas para el desarrollo de esta reserva y recientemente se inició el desarrollo de un proyecto para la construcción de casas, y otro proyecto para la venta de lotes unifamiliares. Ambos desarrollos ocupan solo una parte de la reserva total disponible.

A continuación, se muestra un resumen de los rubros más importantes de los estados financieros consolidados por proyecto conforme las operaciones del negocio:

Proyecto	Ventas 2023		Costo 2023		Utilidad (pérdida) bruta
Punta Mita	\$	1,256,914	\$	944,666	\$ 312,248
Bosques de Santa Fe		100,472		69,147	31,325
Rinconada la Estadía		26,839		16,855	9,984
Lagos la Estadía		4,875		243	4,632
Otros Proyectos		-		310,864	(310,864)
	\$	1,389,100	\$	1,341,775	\$ 47,325

Proyecto	Ventas 2022		Costo 2022		Utilidad (pérdida) bruta
Punta Mita	\$	897,618	\$	651,769	\$ 245,849
Bosques de Santa Fe		96,537		86,767	9,770
Rinconada la Estadía		82,612		26,091	56,521
Punta Ixtapa		17,669		18,380	(711)
	\$	1,094,436	\$	783,007	\$ 311,429

Proyecto	Ventas 2021		Costo 2021		Utilidad (pérdida) bruta
Punta Mita	\$	1,145,595	\$	664,482	\$ 481,113
La Estadía		72,580		1,806	70,774
Rinconada la Estadía		32,328		17,418	14,910
Punta Ixtapa		28,233		29,454	(1,221)
	\$	1,278,736	\$	713,160	\$ 565,576

Durante 2023, los ingresos acumulados de la Entidad aumentaron 27% principalmente por mayores entregas realizadas en Punta Mita, que debido a la normatividad contable vigente no podían reconocerse como ingreso hasta que se efectuara la entrega, actualmente se continúa con las labores de promoción de los desarrollos, dando seguimiento a prospectos para lograr cerrar nuevas ventas en los próximos meses.

Los saldos de cuentas por cobrar a clientes son los siguientes:

Proyecto	2023	2022	2021
Punta Mita	\$ 25,474	\$ 31,849	\$ 48,956
Rinconada la Estadía	5,311	6,787	-
Punta Ixtapa	400	400	847
Bosques de Santa Fe	-	1,597	1,597
	\$ 31,185	\$ 40,633	\$ 51,400

Los saldos de inventarios inmobiliarios son los siguientes:

Proyecto	2023	2022	2021
Punta Mita	\$ 3,155,114	\$ 2,767,611	\$ 2,570,897
Bosques de Santa Fe	996,536	983,581	833,053
Otros	-	307,530	330,120
Punta Ixtapa	67,424	67,424	84,891
Terreno Rosarito	87,194	87,194	87,194
Lagos de la Estadía y La Estadía	6,140	18,103	18,918
	\$ 4,312,408	\$ 4,231,443	\$ 3,925,073

Los saldos de inmuebles, mobiliario y equipo, neto son los siguientes:

Proyecto	2023	2022	2021
Punta Mita	\$ 951,038	\$ 235,420	\$ 241,743
Otros (principalmente oficinas)	34,082	38,863	34,838
	\$ 985,120	\$ 274,283	\$ 276,581

Los principales activos fijos con los que cuenta Dine al 31 de diciembre de 2023, consisten en las oficinas de ventas y de construcción en los desarrollos, así como el acueducto que lleva agua potable al proyecto Punta Mita, los 2 campos de golf (bahía y pacífico) y un terreno donde se construirá un hotel en el proyecto Punta Mita.

Los saldos de anticipos de clientes son los siguientes:

Proyecto	2023	2022	2021
Punta Mita	\$ 3,476,093	\$ 2,664,961	\$ 1,543,635
Bosques de Santa Fe	371,440	380,433	316,747
Punta Ixtapa	-	-	15,200
La Estadía y otros proyectos	8,268	23,838	12,407
	\$ 3,855,801	\$ 3,069,232	\$ 1,887,989

Los anticipos de clientes corresponden a cobranza por operaciones cerradas de productos en etapa de construcción con contratos de venta firmados, que de acuerdo con la normatividad contable, todavía no son registrables como ventas.

22. CONTINGENCIAS

La Entidad y algunas subsidiarias tienen juicios pendientes en contra y a favor como resultado del curso normal de sus operaciones, incluidos algunos créditos fiscales derivados de revisiones realizadas por la autoridad. Tales juicios involucran incertidumbres y existe la posibilidad de que algunos pudieran ser resueltos en su contra o a su favor. A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados, la administración y sus asesores legales consideran que, con base en los elementos conocidos, cualquier pasivo resultante no afectaría de manera importante la situación financiera o los resultados de operación. Así mismo, los juicios promovidos por la Entidad y algunas de sus subsidiarias que pudieran ser resueltos a su favor, relacionados a la Nota 7 de Inventarios Inmobiliarios serían un ingreso extraordinario en el ejercicio de su recuperación.

23. AUTORIZACIÓN DE LA EMISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 15 de marzo de 2024 por el Director de Finanzas de Dine, Lic. Jorge Padilla Ezeta, consecuentemente, estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores y la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Los estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021 fueron aprobados en Asambleas Generales Ordinarias de Accionistas el 24 de abril de 2023 y 25 de abril de 2022, respectivamente.

**INFORMACIÓN PARA GRUPOS DE INTERÉS****OFICINAS CORPORATIVAS**

Paseo de los Tamarindos 400 B, piso 28,
Bosques de las Lomas, Ciudad de México,
México, 05120
Tel. (52) 55 5261 8200

AUDITORES EXTERNOS

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.,
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu
Limited
Paseo de la Reforma 489, Cuauhtémoc,
Ciudad de México, México, 06500
Tel. (52) 55 5080 6000

**RELACIÓN CON INVERSIONISTAS
Y SOSTENIBILIDAD**

Antonia Gutiérrez Bonifaz
antonia.gutierrez@desc.com
Tel. (52) 55 5261 8309
Ana Claudia Joachín Revilla
ana.joachin@desc.com
Tel. (52) 55 5267 8157

INFORMACIÓN SOBRE ACCIONES

DINE, S.A.B. de C.V. se encuentra listada en
la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
en sus series "A" y "B" bajo el símbolo "DINE"

