telesites

24

INFORME ANUAL

Contenido

Cifras 2024	3
A nuestros inversionistas	4
Nosotros	7
10 años conectando a México	9
Resumen de resultados 2024	12
Cómo operamos	14
Gobierno corporativo	17
Informe del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias	21
Estados Financieros Consolidados	24
Contacto	61

Cifras 2024

24,115
sitios totales

1.24
Tenancy ratio

12,454
millones de pesos en EBITDA, +10.9% vs. 2023

1,018
sitios construidos durante 2024

29,907
contratos incluidos en ingresos

1.3
millones de pesos en CapEx promedio

56
sitios en obra

13,195
millones de pesos en ingresos, +10.9% vs. 2023

TODOS
nuestros sitios generaron ingresos durante 2024

A nuestros inversionistas

ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
OPERADORA DE SITES MEXICANOS, S.A.B. DE C.V.
PRESENTES

En términos del artículo 44, fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, en correlación con el artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y en mi carácter de Director General de Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad", la "Compañía" u "Opsimex") por este medio tenemos el agrado de presentar el informe correspondiente a la marcha de la Sociedad durante el ejercicio social que concluyó el 31 de diciembre de 2024.

PANORAMA ECONÓMICO 2024

En 2024, el crecimiento de la economía global fue del 3.20%, en línea con 2023 y 2022. Para el 2025, se prevé que la economía mundial no tendrá un mayor crecimiento ya que podría verse afectada por las tensiones comerciales.

Por su parte, la economía de Estados Unidos se mantuvo estable con un crecimiento del 2.79% respecto al 2023, atribuible al incremento del 3.28% en el consumo de bienes duraderos, del 2.96% en servicios y al aumento del 4.22% en la inversión residencial. La Reserva Federal de Estados Unidos (Fed) redujo la tasa de referencia en 100 puntos base pasando de 5.50% en el 2023 al 4.50% en el 2024.

China desaceleró ligeramente su crecimiento, pasando del 5.41% en 2023 al 4.98% en 2024, debido a una menor demanda interna, problemas en el sector inmobiliario y restricciones comerciales.

En cuanto a la economía mexicana, a pesar del aumento en el gasto público, el crecimiento fue del 1.24% en 2024, por debajo del 3.20% registrado en 2023. El sector de la construcción creció solamente 2.81%, en contraste con el 15.41% de 2023, esto gracias a los por proyectos de infraestructura, inversión privada e inversiones derivadas del nearshoring. El consumo privado mantuvo una tendencia ascendente, aunque con un crecimiento más moderado del 1.55% en el comercio, impulsado por un aumento del 4.67% en el salario promedio real de los asegurados al Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) y un récord histórico en remesas, que alcanzaron los 64,746 millones de dólares.

El peso mexicano cerró el año en $20.83 por dólar, comparado con un promedio de $17.74 en 2023. Dicha depreciación contribuyó a una mayor competitividad comercial y, en parte, se atribuye a la incertidumbre por las políticas comerciales en Estados Unidos.

En México, la inflación fue del 4.21%, menor al 4.66% registrado en 2023, con una inflación subyacente del 3.65% y una no subyacente del 5.95%. En Estados Unidos, la inflación se ubicó en 2.89%, disminuyendo desde el 3.35% del año anterior. El Banco de México disminuyó la tasa de referencia en cinco ocasiones durante 2024, pasando del 11.25% al 10.00%.

México se mantuvo como el principal socio comercial de Estados Unidos, con exportaciones por más de 500 mil millones de dólares en 2024, superando a China y Canadá. No obstante, a pesar del superávit con Estados Unidos, México registró un déficit comercial global de 8,212 millones de dólares, un déficit petrolero de 10,044 millones de dólares, compensado solo parcialmente por un superávit no petrolero de 1,832 millones de dólares.

Las finanzas públicas en México terminaron el año con un déficit mayor y un aumento de la deuda debido al gasto público y a proyectos de infraestructura. La deuda pública como porcentaje del PIB aumentó del 46.67% al 51.83%, mientras que el déficit primario cerró en 1.50% y los requerimientos financieros del sector público alcanzaron el -5.70% del PIB. Para 2025, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público proyecta un déficit primario de 0.60% y un déficit fiscal de 3.90%.

Para acelerar el crecimiento y desarrollo del país, es indispensable impulsar la inversión, principalmente del sector privado nacional. México cuenta con importantes ventajas, como la edad promedio de la población, la productividad laboral, su ubicación geográfica, su atractivo turístico y la disponibilidad de recursos naturales. Estos factores, sumados a la inversión, al fortalecimiento del consumo interno a través de más empleo y mejores ingresos, jugarán un papel fundamental en el desarrollo económico del país.

INFORME SOBRE LOS RESULTADOS OPERATIVOS Y FINANCIEROS DE OPSIMEX

A continuación, presentamos a ustedes algunos comentarios sobre las cifras sobresalientes que muestran los estados financieros de la Compañía al cierre del ejercicio 2024, mismos que se adjuntan al presente informe, incluyendo el dictamen emitido por el Auditor Externo.

Opsimex inició el ejercicio 2024 con un portafolio de 23,097 sitios generando ingresos. Durante el año, se adicionaron a los ingresos 1,018 sitios para finalizar el año con un portafolio consolidado de 24,115 torres, de las cuales 8,417 están directamente en Opsimex, 15,388 son propiedad del Fideicomiso OPSIMEX 4594 (“FSites”) y 310 son propiedad de Telesites Costa Rica, S.A. Al cierre de 2024 la compañía contaba con 5,792 contratos adicionales de co-ubicaciones, lo que resultó en un tenancy ratio consolidado al cierre del año de 1.240 operadores por torre.

La Compañía registró ingresos totales por 13.2 mil millones de pesos, implicando un crecimiento de 11.0% anual comparado contra el año previo, que se explica principalmente por el incremento en sitios durante el año. El EBITDA cerró en 12.5 mil millones de pesos y creció 11.0% frente al año anterior, el margen EBITDA alcanzó 94.4% al cierre de 2024. Las inversiones de capital realizadas por Opsimex durante el 2024 ascendieron a 1.9 mil millones de pesos, lo que incluye 1.6 mil millones correspondientes a Fsites. El día 30 de abril de 2024, la asamblea de Opsimex aprobó la distribución de un dividendo por 1.6 mil millones de pesos, mismo que fue pagado el 30 de mayo de 2024.

Opsimex sigue centrando sus esfuerzos en lograr un crecimiento sostenido, fundamentado en la expansión continua de las redes de sus clientes y en la construcción de torres de telecomunicaciones que esto implica. El portafolio de FSites creció de 14,396 torres generando ingresos al cierre de 2023 a 15,388 al término de 2024.

En 2024, la Compañía, junto con sus subsidiarias, reafirmaron la resiliencia y estabilidad que las caracterizan operando de forma eficiente, con finanzas sanas y planificación sólida. Nuestro objetivo a futuro de optimizar el uso de los recursos de la compañía permanece vigente. De manera reiterada se confirma el compromiso con nuestros colaboradores, clientes y proveedores, de continuar operando apegados a los más estrictos estándares de calidad y servicio.

A los accionistas de la compañía: Gracias por continuar confiando en nosotros, a nombre del equipo de Operadora de Sites Mexicanos, S. A. B. de C. V. reafirmamos nuestro compromiso de mejorar continuamente la ejecución de nuestras actividades.

Atentamente
Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V.
Ing. Gerardo Kuri Kaufmann
DIRECTOR GENERAL

Nosotros

Somos una compañía mexicana enfocada en brindar soporte a las telecomunicaciones mediante el desarrollo y gestión de infraestructura pasiva física especializada. Nuestro trabajo abarca desde la construcción y montaje de torres y estructuras, hasta su mantenimiento, operación comercial y adaptación a las necesidades de nuestros clientes. Nos encargamos de habilitar y administrar espacios físicos y componentes estructurales que permiten a los operadores desplegar sus servicios.

Actualmente gestionamos 23,805 torres distribuidas en 9 regiones del país, lo que nos posiciona como el proveedor más relevante en el mercado mexicano. También tenemos presencia internacional a través de Telesites Costa Rica, S.A., donde operamos 310 torres.

Participamos activamente en dos entidades clave para el crecimiento y administración de nuestras operaciones:

- Fideicomiso Opsimex 4594 > **72.5%**
- Telesites Costa Rica, S.A. > **100%**

Nuestra presencia

México: **23,805**
Opsimex: **8,417**
Fibra: **15,388**
Costa Rica: **310**

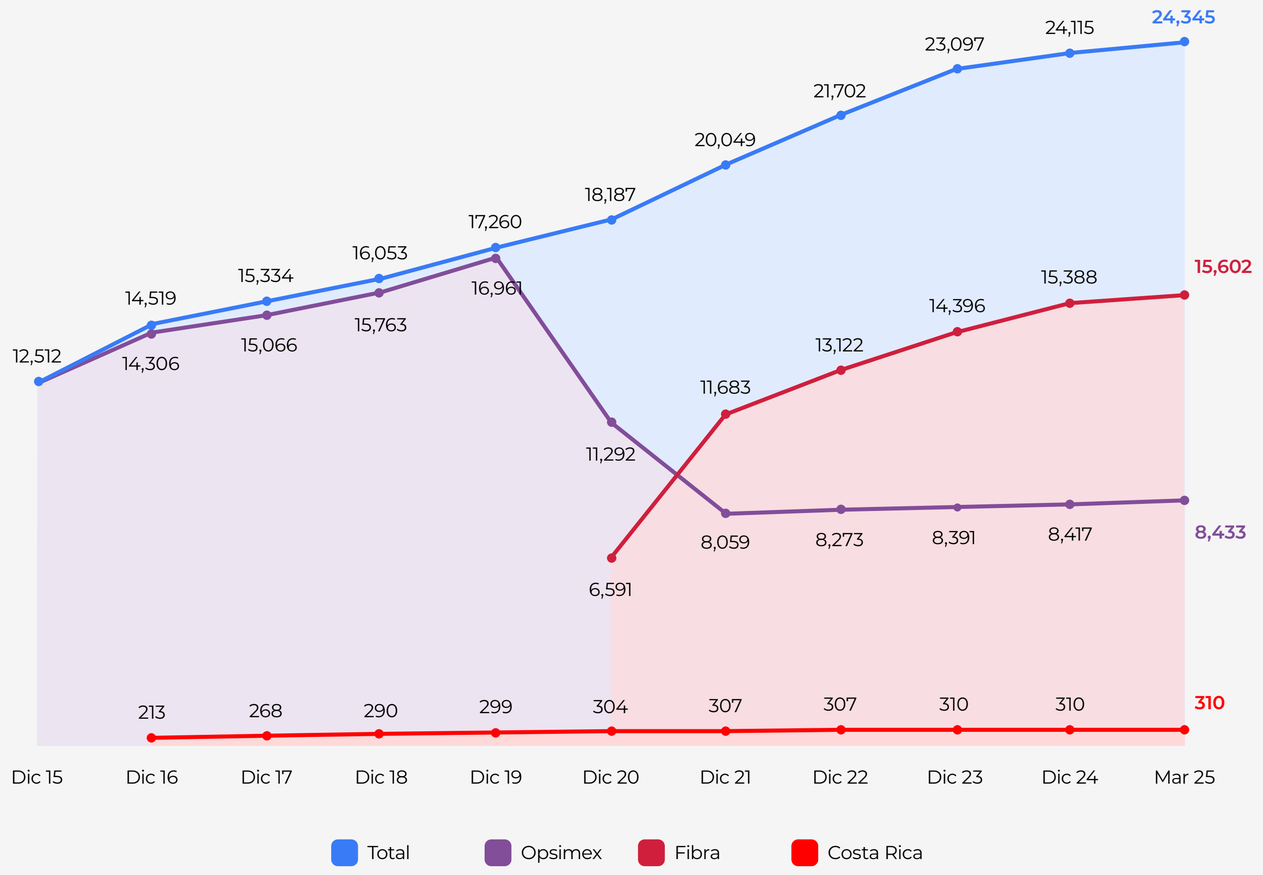
Región	Opsimex
1	994
2	1,518
3	1,415
4	2,529
5	3,120
6	2,897
7	4,267
8	3,238
9	3,827

24,115
sitios totales

10 años conectando a México

En 2025 celebramos una década de historia en Telesites. Diez años de crecimiento, innovación y compromiso con el desarrollo de la infraestructura que conecta a México. Desde nuestra fundación, hemos consolidado una presencia estratégica en el país, ofreciendo soluciones confiables y sostenibles para el sector de telecomunicaciones.

Este aniversario es una oportunidad para reconocer el esfuerzo de todas las personas que forman parte de nuestra historia: colaboradores, socios, clientes y accionistas que han hecho posible cada uno de nuestros logros. A lo largo de estos diez años, hemos enfrentado retos importantes, pero también hemos demostrado una capacidad constante de adaptación y visión a futuro.



Hoy reafirmamos nuestro compromiso con la excelencia operativa, la transparencia y la transformación digital del país, convencidos de que el acceso a la conectividad es clave para un desarrollo más justo y sostenible. Seguimos trabajando, con la mirada puesta en el futuro.

10 años cumplidos, 10 años desde que nos escindimos, desde que nos creamos. Ha sido un largo camino, exitoso, bueno. Quiero agradecerle a cada uno de ustedes su participación, compromiso y entrega, ya que nada de esto sería realidad sin ustedes. Hoy en día nos consolidamos como la operadora de torres más importante en México, e incluso la tercera más relevante en Latinoamérica. Muchas gracias, mucho éxito, un fuerte abrazo a todos... **y por 10 años más**.

Gerardo Kuri, CEO

Hoy celebramos un hito especial: nuestro décimo aniversario. En esta década hemos enfrentado grandes desafíos, hemos crecido y hemos logrado cosas extraordinarias juntos. Quiero agradecer a cada uno de ustedes, porque sin su dedicación, esfuerzo y compromiso no estaríamos donde estamos hoy. Cada uno ha contribuido a construir lo que somos ahora: la torrera más grande de México.

Cada proyecto, cada cliente satisfecho y cada colaboración han sido fundamentales. Pero no solo se trata de mirar al pasado, también es momento de mirar hacia el futuro. Sigamos soñando en grande, innovando y trabajando juntos para alcanzar nuevas metas.

Gracias por ser parte de esta gran empresa.

¡Feliz aniversario!

María del Pilar Caudillo,
Directora de Negocios México

Nuestra historia

2014

- Se constituyó Opsimex, su principal actividad es el arrendamiento de torres y espacios físicos para infraestructura pasiva celular a diversos operadores.
- La Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de América Móvil resolvió aprobar la escisión de América Móvil y transmitir ciertos activos, pasivos y capital a Telesites.
- Se constituyó Telesites, siendo su principal actividad la de compañía controladora del grupo.
- Se creó Telesites Costa Rica, cual inicia operaciones en enero de 2016.
- Telesites se listó en la Bolsa Mexicana de Valores bajo el ticker SITES.

2015

La Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de Telcel aprobó la escisión de Telcel y se transmitió su infraestructura de sitios a Opsimex.

2020

- Se creó el Fideicomiso Inmobiliario de Bienes Raíces, Fideicomiso 4594 con el objeto primordial de la adquisición o construcción de Activos Elegibles en México que se destinen al arrendamiento.
- Se llevó a cabo la oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFI’s”), con clave de pizarra “FSITES”.
- Opsimex aportó 6,500 torres a cambio del 72.5% de participación. El restante se colocó entre el público inversionista.
- Opsimex realiza una aportación de 480 torres adicionales.

2021

Opsimex lleva a cabo una tercera aportación de 2,800 torres a la FIBRA.

2022

En marzo de 2022 surte efecto la fusión entre Opsimex y Telesites, fecha en la que Opsimex cambia su razón social y se enlista en la BMV con el ticker de SITES1.

2024

Opsimex supera a lo largo del año las 24,000 torres en su portafolio.

Resumen de resultados 2024

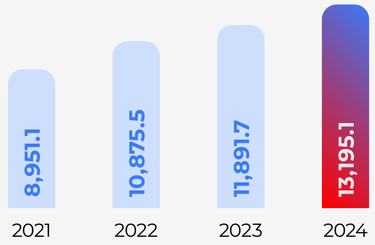
Opsimex

En 2024, Opsimex mantuvo una operación sólida y un crecimiento constante en sus principales indicadores financieros y operativos. Al cierre del año, la compañía registró ingresos por $13,195 millones de pesos, lo que representa un incremento del 10.9% en comparación con el año anterior. El EBITDA ascendió a $12,454 millones de pesos, equivalente a un aumento del 10.9% frente a 2023, manteniendo un margen del 94.4% sobre los ingresos totales.

En cuanto al portafolio operativo, Opsimex reportó 24,115 sitios generando ingresos, lo que implicó un crecimiento de 1,018 sitios respecto al periodo previo.

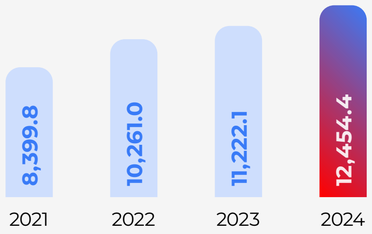
Ingresos

Cifras en millones de pesos



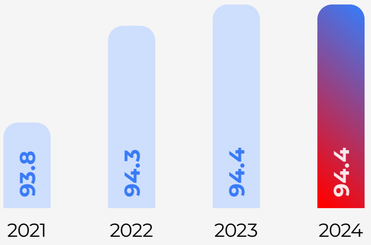
EBITDA

Cifras en millones de pesos

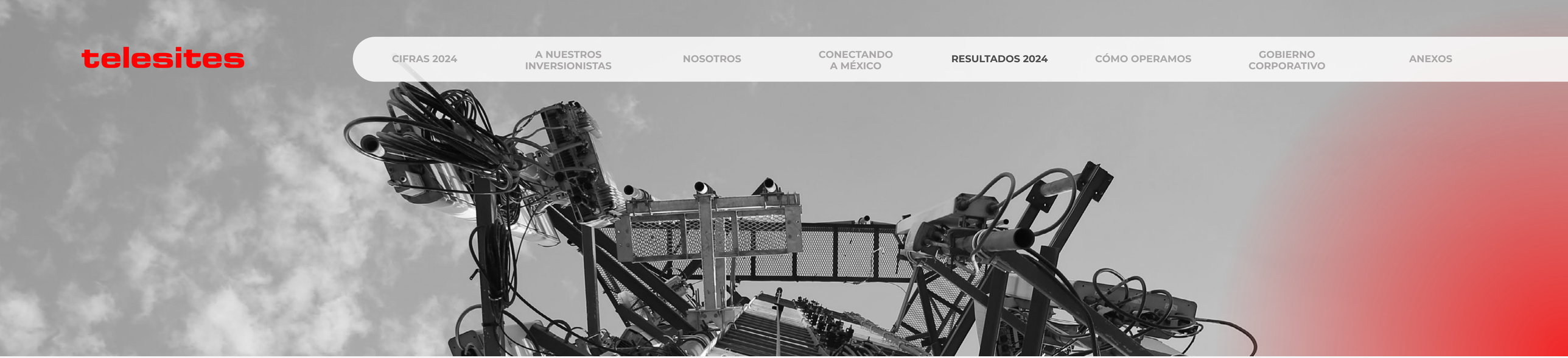


Margen EBITDA

%



56 sitios en distintas fases construcción al cierre del año

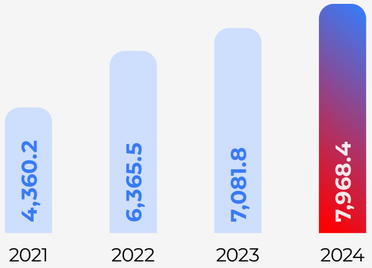


Fibra

FIBRA cerró el año con un portafolio de 15,388 sitios en operación que generaron ingresos por $7,968 millones de pesos. De ese total el 73%, que equivale a $5,868 millones correspondieron a rentas derivadas directamente del uso de torres. El EBITDA del año ascendió a $7,525 millones de pesos, con un margen operativo del 94.4%.

Ingresos

Cifras en millones de pesos

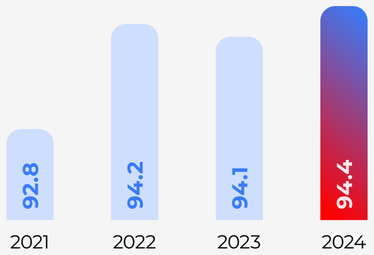


EBITDA

Cifras en millones de pesos

Margen EBITDA

%



Cómo operamos

Participación de mercado

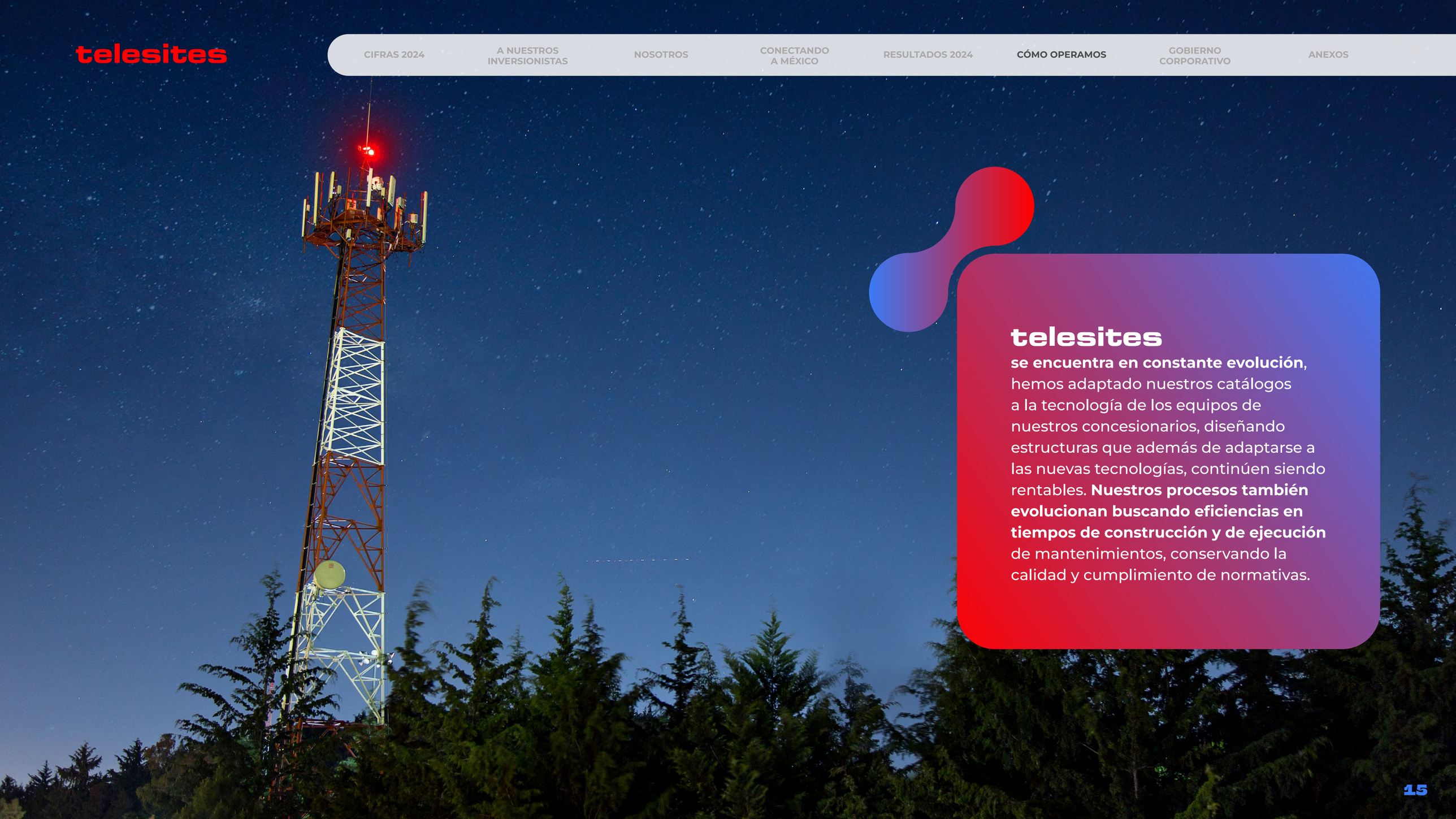
Telesites continúa consolidándose como el principal operador de infraestructura pasiva en México, posicionándose como el líder del sector en número de torres desplegadas. Este liderazgo destaca frente a otros actores del sector, como American Tower, que ocupa la segunda posición, seguido por Mexico Telecom Partners

La principal ventaja competitiva de Telesites es la capacidad financiera y operativa para desplegar infraestructura en gran escala, especialmente bajo el esquema Build to Suit, que ha sido una de nuestras principales fortalezas para atender la demanda de conectividad en diversas regiones del país.

Esta posición dominante no solo refleja la dimensión del portafolio, sino también la confianza de los operadores móviles y clientes institucionales en la **calidad, cobertura y capacidad de respuesta** que ofrecemos, lo que vuelve a nuestras torres, activos de gran valor

23,236	Telesites
9,686	American Tower
3,500	Mexico Telecom Partners
805	Centennial Towers
733	Phoenix Tower International
650	MX Towers
600	IIMT
300	Torrecom
300	Neutral Networks / Southern Cross (Evengroup)
220	Intelli Site Solutions
200	QMC Telecom International
7	Tower One Wireless
3,000	Conteo de torres desconocidas estimada

Fuente: TowerXchange



telesites
se encuentra en constante evolución, hemos adaptado nuestros catálogos a la tecnología de los equipos de nuestros concesionarios, diseñando estructuras que además de adaptarse a las nuevas tecnologías, continúen siendo rentables. **Nuestros procesos también evolucionan buscando eficiencias en tiempos de construcción y de ejecución** de mantenimientos, conservando la calidad y cumplimiento de normativas.

Estructuras

Durante 2024, Telesites continuó su labor como actor clave en el despliegue de infraestructura pasiva para el sector de telecomunicaciones, mediante la construcción de más de 1,000 nuevos sitios celulares. Esta expansión ha permitido a los operadores cumplir con sus objetivos de cobertura en telefonía móvil y banda ancha, fortaleciendo la inclusión digital tanto en zonas urbanas como rurales del país.

Uno de los pilares de este avance es el equipo especializado de la Gerencia de Estructuras, responsable del diseño, supervisión y control de calidad en la construcción de torres de telecomunicación. Dicho equipo opera bajo una normativa interna robusta, alineada con estándares nacionales e internacionales, que garantiza la seguridad estructural y la eficiencia de cada sitio desarrollado.

La compañía implementa estrictos controles de calidad en obra, desde la especificación técnica de materiales como acero, concreto y rellenos, hasta la aplicación de pruebas de laboratorio para validar resistencia, compactación y montaje, incluyendo estudios de verticalidad y torque en tornillería. Este enfoque garantiza una ejecución óptima y segura.

En 2024 se lograron eficiencias importantes mediante la optimización de diseños estructurales en regiones con velocidades de viento superiores a 200 km/h, lo que hizo viables una mayor cantidad de proyectos, incluso en condiciones desafiantes.

En materia de innovación, se mantuvo actualizada la principal herramienta de diseño estructural (*STAAD Pro*) y se reforzó el monitoreo de cambios en la normatividad oficial. Además, destaca el documento interno “Normas Generales para Implantación de Sitios Telesites (NGISt)”, desarrollado por la Gerencia de Estructuras, que se ha convertido en una referencia relevante en el sector dada la escasa literatura nacional sobre diseño de torres de telecomunicación.

Frente a los riesgos sociales, como la presencia de delincuencia organizada o la oposición de comunidades por desinformación sobre las antenas, **Telesites ha optado por estrategias de mitigación como la colaboración con proveedores locales y campañas informativas de alcance comunitario.** Finalmente, en materia de salud y seguridad, se continuó con programas como MIDO para el monitoreo de enfermedades crónicas y se fortaleció la capacitación en trabajos en altura, reafirmando el compromiso con el bienestar del personal operativo.

Gobierno corporativo

En Telesites, el gobierno corporativo es un pilar esencial para garantizar la transparencia, la integridad y la rendición de cuentas en todas nuestras operaciones. Contamos con una estructura sólida que promueve una toma de decisiones responsable, el cumplimiento normativo y la protección de los intereses de nuestros accionistas, colaboradores y demás grupos de interés.

Consejo de Administración

El Consejo de Administración de Telesites está **integrado por seis consejeros titulares** sin suplentes designados.

Juan Rodríguez Torres
PRESIDENTE
Consejero Independiente
durante 9 años

Gerardo Kuri Kaufmann
CONSEJERO PROPIETARIO
Consejero no Independiente
durante 9 años

Daniel Goñi Díaz
CONSEJERO PROPIETARIO
Consejero Independiente
durante 3 años

Daniel Díaz Díaz
CONSEJERO PROPIETARIO
Consejero no Independiente
durante 9 años

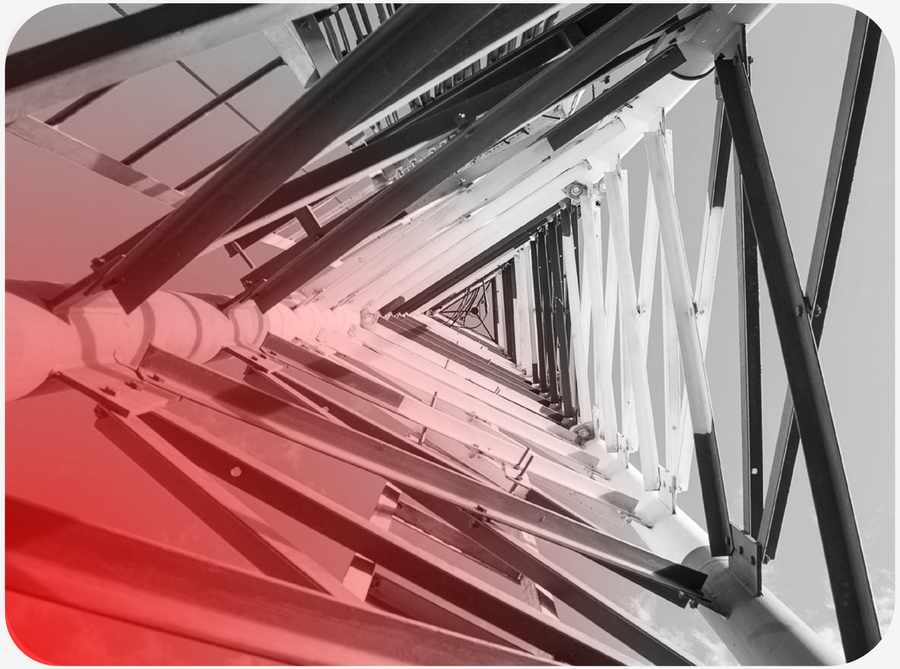
Víctor Adrián Pandal González
CONSEJERO PROPIETARIO
Consejero Independiente
durante 3 años

Luis Ramos Lignan
CONSEJERO PROPIETARIO
Consejero Independiente
durante 3 años

Conforme a lo establecido en nuestros estatutos sociales, este órgano puede estar conformado por un mínimo de cinco y un máximo de veintiún consejeros titulares, además de un número igual de suplentes. Aunque no es obligatorio que los consejeros sean accionistas, la normativa interna exige que la mayoría de los titulares y suplentes sean mexicanos y sean nombrados por accionistas del país.

Los consejeros son nombrados por un periodo de un año, que, según la Ley General de Sociedades Mercantiles, pueden continuar en funciones hasta por treinta días adicionales si no se ha concretado la designación o incorporación de sus sucesores. En casos específicos, el propio Consejo puede nombrar consejeros provisionales, sujetos a ratificación o sustitución por parte de la Asamblea.

Cada año, durante la Asamblea Anual de Accionistas, se realiza la designación o reelección de los consejeros. En cumplimiento con la Ley del Mercado de Valores, la asamblea también evalúa la independencia de sus integrantes. Nuestros estatutos señalan que al menos el 25% del Consejo debe estar conformado por consejeros independientes; actualmente, esta proporción asciende al 50%, lo cual refuerza nuestro compromiso con las buenas prácticas y la transparencia corporativa. Cabe destacar que no existe parentesco alguno por consanguinidad o afinidad entre los miembros del Consejo y sus directivos.



Nuestros consejeros

Juan Rodríguez Torres

Es ingeniero civil graduado de la Universidad Nacional Autónoma de México y tiene 85 años. Ocupa varios cargos en diferentes empresas y organizaciones, incluyendo ser miembro del consejo de administración de Grupo Sanborns, S.A.B. de C.V. y Elementia Materiales, S.A.P.I. de C.V., donde también es miembro de su comité de auditoría y prácticas societarias. Además, es consejero de Fortaleza Materiales, S.A.P.I. de C.V.

Es presidente del comité de auditoría y prácticas societarias de Minera Frisco, S.A.B. de C.V., presidente del comité de prácticas societarias y auditoría de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., y miembro de sus comités.

Ejerce como consejero en Cementos Portland Valderrivas, S.A. y sus comités; y es presidente no ejecutivo del grupo inmobiliario REALIA Business, S.A. Asimismo, ocupa la presidencia del consejo de administración de Red Nacional Última Milla S.A.P.I. de C.V. y Red Última Milla del Noroeste, S.A.P.I de C.V., empresas relacionadas con la Sociedad. También se desempeña como consejero en Procorp, S.A. de C.V., Sociedad de Inversión de Capitales, y consejero consultivo en Grupo Financiero Banamex.

Es fundador de varias empresas en el sector inmobiliario y del calzado, y en la actualidad es el Presidente del Consejo de Administración y miembro del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.

Gerardo Kuri Kaufmann

Es ingeniero industrial graduado de la Universidad Anáhuac, con 41 años de edad. Ha ocupado distintos cargos dentro de empresas de diversos sectores, como Carso Infraestructura y Construcción, Inmuebles Carso, Carso Energy, Minera Frisco, entre otros.

Además, es miembro del Consejo de Administración y Director General de Minera Frisco, S.A.B. de C.V., de Sitios Latinoamérica, S.A.B. de C.V. y de la Sociedad. Es miembro de los consejos de administración de Grupo IDESA, S.A. de C.V., Elementia Materiales, S.A.P.I. de C.V., Realia Business, S.A., Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., en donde es, además miembro de la Comisión Ejecutiva, en Cementos Portland Valderrivas, S.A. es Consejero Delegado y es miembro de las Comisiones Ejecutivas, de Auditoría y Control y de Nombramientos y Retribuciones. Es presidente suplente del Consejo de Administración de Fortaleza Materiales, S.A.P.I. de C.V.

Daniel Goñi Díaz

Es egresado de la licenciatura en Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México y tiene 73 años. Es el notario público número 80 del Estado de México y ha ocupado roles como secretario, vicepresidente y presidente de la Cruz Roja Nacional en diversas ocasiones. Además, ha sido comisionado ciudadano en la Comisión Estatal Electoral del Estado de México. También forma parte del consejo de administración de Red Nacional Última Milla, S.A.P.I. de C.V. y Red Última Milla del Noroeste, S.A.P.I. de C.V. miembro del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.

Daniel Díaz Díaz

Es ingeniero civil graduado de la Universidad Nacional Autónoma de México y tiene 91 años de edad. En su trayectoria en el sector público, ha ocupado cargos destacados como subsecretario de infraestructura y secretario de comunicaciones y transportes. También fue miembro de la junta de gobierno de la Universidad Nacional Autónoma de México entre 1990 y 1997. Además, ha desempeñado roles como director general del Instituto Mexicano del Transporte y director general de Caminos y Puentes Federales de Ingresos y Servicios Conexos entre los años 2000 y 2001. Posteriormente, entre 2003 y 2005, trabajó como asesor en proyectos de infraestructura en la Fundación del Centro Histórico de la Ciudad de México, A.C.

Actualmente, es miembro del consejo de administración de varias empresas, incluyendo Carso Infraestructura y Construcción, S.A. de C.V., Impulsora del Desarrollo, el Empleo en América Latina, S.A.B. de C.V., Red Nacional Última Milla S.A.P.I. de C.V. y Red Última Milla del Noroeste S.A.P.I de C.V.

Víctor Adrián Pandal González

Es un licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana, con 51 años de edad. Obtuvo un máster en Administración de Empresas de la Universidad de Boston.Desde abril de 2002 hasta diciembre de 2018, ocupó el cargo de director general en la Fundación del Centro Histórico de la Ciudad de México, A.C.

En la actualidad, trabaja como consultor independiente y es socio fundador de HAN Capital, un fondo de inversión especializado en bienes raíces.

Luis Ramos Lignan

Es ingeniero civil e hizo una maestría en hidráulica obtenida en la Universidad Nacional Autónoma de México. Tiene 85 años de edad. A lo largo de su carrera, ha ocupado importantes cargos como presidente del Colegio de Ingenieros Civiles de México, A.C., de la Cámara Nacional de Empresas de Consultoría, A.C., de la Asociación de Ingenieros y Arquitectos de México, A.C., del Instituto Mexicano de Auditoria Técnica, A.C., y del Comité Técnico del Fideicomiso Fondo para el Financiamiento de Estudios para Proyectos de Infraestructura.

En la actualidad, ejerce como Presidente y Director General de Ingeniería y Procesamiento Electrónico, S.A. de C.V.

Informe del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

Abril 09, 2025
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
OPERADORA DE SITES MEXICANOS, S.A.B. DE C.V.
PRESENTES

En términos del artículo 43, fracciones I y II de la Ley del Mercado de Valores y en cumplimiento a las recomendaciones contenidas en el Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo publicado por el Consejo Coordinador Empresarial, en nombre del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), nos permitimos informar a ustedes sobre las actividades de este órgano social en materia de auditoría y prácticas societarias durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2024.

Cabe señalar que una de las responsabilidades fundamentales de la administración de la Sociedad es la emisión de estados financieros elaborados con base en las normas de información financiera aplicables. Dichos estados financieros deben reflejar de manera clara, suficiente y actualizada las operaciones de la Sociedad y las personas morales que ésta controla. Asimismo, la administración de la Sociedad está encargada de implementar sistemas adecuados de control interno y auditoría interna y de revelar de manera adecuada y oportuna aquella información relevante de la Sociedad y las personas morales que ésta controla para el público inversionista en términos de las disposiciones legales aplicables.

Por su parte, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, en su carácter de órgano auxiliar del Consejo de Administración, tiene a su cargo, entre otras funciones, la vigilancia de la gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Sociedad y de las personas morales que ésta controla, así como la verificación del cumplimiento por parte de la Sociedad, de diversos procedimientos operativos y en materia de control interno. En el desempeño de sus funciones, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad ha revisado los estados financieros consolidados de la Sociedad con cifras al 31 de diciembre de 2024 y la opinión del Auditor Externo Independiente de la Sociedad respecto de dicha información.

En cumplimiento de las principales funciones de Auditoría se llevaron a cabo las siguientes actividades:

a. Se evaluó el desempeño del Despacho Mancera, S.C., integrante de Ernst & Young Global Limited ("Mancera"), considerándolo aceptable, por lo cual se recomendó al Consejo de Administración la ratificación de su contratación como Auditor Externo Independiente para realizar la revisión a los estados financieros y la elaboración del correspondiente dictamen financiero de la Sociedad y las personas morales que ésta controla, por el ejercicio social de 2024. Para ello se verificó la adecuada elaboración y presentación de la información financiera intermedia de la Sociedad, corroborando que la misma fue clara, precisa y en cumplimiento de las normas internacionales de información financiera.

b. Previo a la contratación de Mancera como Auditor Externo Independiente, se validó que dicho despacho: (i) cumpliera con los requisitos personales, profesionales y de independencia establecidos en las leyes aplicables y las disposiciones para la prestación de servicios, y (ii) presentara su manifestación sobre el cumplimiento con la norma de control de calidad correspondiente al ejercicio auditado. Además, se revisaron los términos del encargo de auditoría.

c. Se aprobaron los honorarios pagaderos al Auditor Externo Independiente, así como su programa de trabajo para la dictaminación de los estados financieros por el ejercicio social 2024.

d. Se mantuvo una comunicación efectiva con el Auditor Externo Independiente respecto de las actividades realizadas para la elaboración del dictamen de los estados financieros de la Sociedad y las personas morales que ésta controla por el ejercicio social 2024.

e. No se presentaron casos relevantes por incumplimientos a los lineamientos y políticas de operación y de registros contables de la Sociedad o de sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2024.

f. La Sociedad requirió la contratación de servicios distintos al servicio de auditoría externa por parte del Auditor Externo Independiente. Dicha contratación se realizó previo análisis de su procedencia en términos de las disposiciones legales aplicables considerando el mantenimiento de la independencia del Auditor Externo.

g. Se revisaron los estados financieros de la Sociedad y las personas morales controladas por ésta al 31 de diciembre de 2024, el informe del Auditor Externo Independiente, así como las políticas de contabilidad utilizadas en la elaboración de los estados financieros y se verificó que se revelara la información necesaria de acuerdo a la normatividad vigente aplicable.

h. No se realizaron modificaciones y/o aprobaron autorizaciones respecto de las políticas contables de la Sociedad y sus subsidiarias para el ejercicio 2024.

i. Se dio seguimiento al cumplimiento de las políticas y procesos de la Sociedad y de las personas morales controladas por ésta, en materia de administración de riesgos, control interno y auditoría, así como al estado que guarda el sistema de control interno. Asimismo, este Comité fue informado acerca de diversas deficiencias o desviaciones no relevantes detectadas por el área de auditoría interna, y respecto de ellas la administración de la Sociedad también nos informó sobre las medidas implementadas para su corrección. Cabe mencionar que no se detectaron incumplimientos relevantes a las políticas de control interno establecidas por la Sociedad.

j. Se aprobó el programa de trabajo del auditor interno para el ejercicio 2024 y se verificó su cumplimiento.

k. Se apoyó al Consejo de Administración en la elaboración de los informes a que se refiere el artículo 28, fracción IV de la Ley del Mercado de Valores.

Se revisaron y se recomendó al Consejo de Administración la aprobación de las operaciones realizadas por la Sociedad en términos de lo establecido en el artículo 28 de la Ley del Mercado de Valores. En especial respecto a las operaciones realizadas con partes relacionadas, se verificó que se realizaran a valores de mercado y contando, en su caso, con los estudios de precios de transferencia correspondientes y se supervisó que dichas operaciones fueran revisadas por el Auditor Externo de la Sociedad.

l. Se dio seguimiento a los acuerdos de la asamblea de accionistas y del Consejo de Administración de la Sociedad.

Asimismo, y en cumplimiento de las principales funciones en materia de Prácticas Societarias, se llevaron a cabo las siguientes actividades:

a. Se evalúo el desempeño del Director General y de los directivos relevantes de la Sociedad y sus subsidiarias, así como el desempeño de sus funciones como Administrador del Fideicomiso OPSIMEX 4594.

b. Se revisaron y se dio seguimiento a las operaciones celebradas con personas relacionadas, las cuales fueron realizadas dentro del giro ordinario de sus negocios y bajo condiciones de mercado.

c. Se analizó el proceso de contratación y remuneración de los colaboradores de la Sociedad, así como de los directivos relevantes de la misma, incluyendo la compensación de los miembros del consejo de administración.

d. Con base en el análisis de los resultados de la Sociedad y las diversas reuniones sostenidas con el Director General y los directivos relevantes, consideramos que su desempeño durante el ejercicio social 2024 ha sido satisfactorio.

e. No se recibió solicitud alguna en relación con dispensas en términos de lo establecido en el artículo 28 fracción III, inciso f) de la Ley del Mercado de Valores.

f. Se mantuvo una supervisión respecto de la situación corporativa y legal de la Sociedad, verificando que se cumpla con la normatividad aplicable.

Cabe señalar que no se recibieron observaciones formuladas por los accionistas, consejeros, el Director General, directivos relevantes, colaboradores o terceros respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa de la Sociedad ni se presentaron denuncias sobre hechos materiales que se estimen irregulares en la administración o hayan generado efectos adversos en la situación financiera de la Sociedad.

Hemos revisado los estados financieros consolidados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 y la opinión del Auditor Externo Independiente de la Sociedad; considerando que los estados financieros referidos fueron elaborados conforme a las políticas, procedimientos y prácticas contables en términos de las Normas de Información Financiera y consideramos reflejan razonablemente la situación financiera de la Sociedad y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2024.

Manifestamos lo anterior con la finalidad de cumplir con las obligaciones a cargo de este órgano social previstas en la Ley del Mercado de Valores, y con cualquier otra función que nos ha sido o que nos sea encomendada por el Consejo de Administración de la Sociedad, haciendo notar que para la elaboración del presente informe se escuchó a los directivos relevantes de la Sociedad.

Atentamente

Ing. Luis Ramos Lignan

PRESIDENTE DEL COMITÉ DE AUDITORÍA Y PRÁCTICAS SOCIETARIAS

Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V.

Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023
con informe de los auditores independientes

Informe de los auditores independientes	25
Estados financieros consolidados auditados:	
Estados de situación financiera	29
Estados de resultados integrales	30
Estados de cambios en el capital contable	32
Estados de flujos de efectivo	33
Notas a los estados financieros	34

Informe de los auditores independientes

A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS DE OPERADORA DE SITES MEXICANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V. y subsidiarias ("la Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2024, y los estados consolidados de resultados integrales, el estado de cambios en el capital contable consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados, que incluyen información material sobre políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2024, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el "Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia)" ("Código de Ética del IESBA") junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México por el "Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos" ("Código de Ética del IMCP") y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estos asuntos han sido tratados 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 dichos asuntos. Para cada asunto clave de auditoría, describimos cómo se abordó el mismo en el contexto de nuestra auditoría.

Hemos cumplido las responsabilidades descritas en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados*" de nuestro informe, incluyendo las relacionadas con los asuntos clave de auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la aplicación de procedimientos diseñados a responder a nuestra evaluación de los riesgos de desviación material de los estados financieros consolidados adjuntos. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos aplicados para abordar los asuntos clave de la auditoría descritos más adelante, proporcionan las bases para nuestra opinión de auditoría de los estados financieros consolidados adjuntos.

1. Valuación de propiedad y equipo

Descripción del asunto clave de auditoría

Hemos considerado la valuación de propiedad y equipo, en su reconocimiento al cierre del año, como un asunto clave de la auditoría, debido al uso de supuestos significativos que involucran subjetividad y complejidad en la determinación del valor razonable de dichos activos, así mismo, dicha valuación requirió el involucramiento de especialistas independientes de

la Administración de la Compañía como de nuestros especialistas internos de valuación.

Forma en la cual abordamos el asunto clave en nuestra auditoría

Evaluamos la razonabilidad de los supuestos utilizados por la Administración en la determinación del valor razonable de propiedad y equipo en su reconocimiento posterior, con base en lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 16 "*Propiedad, planta y equipo*" y la NIIF 13 "*Medición del valor razonable*". Con el apoyo de nuestros especialistas internos, revisamos la metodología de valuación utilizada, analizamos los supuestos clave de acuerdo a su complejidad y grado de subjetividad, comparándolos contra evidencia contraria y comparables de mercado, y si la información que la Administración utilizó era la mejor disponible de acuerdo a las circunstancias para la determinación del valor de mercado.

También, evaluamos lo adecuado de la presentación y revelación de propiedad y equipo determinado a valor razonable, que se realiza en las Notas 2.h) y 8 de los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2024.

2. Deuda a largo plazo

Descripción del asunto clave de auditoría

Hemos considerado la deuda a largo plazo, como un asunto clave para nuestra auditoría debido al juicio profesional requerido para la determinación de la valuación de estos pasivos financieros los cuales se presentan a su costo amortizado y al requerir el involucramiento de especialistas de la Administración, así como especialistas de auditoría para el desarrollo de nuestros procedimientos.

Forma en la cual abordamos el asunto clave en nuestra auditoría

Evaluamos el cálculo de la determinación de la deuda elaborado por la Administración, realizamos pruebas analíticas sobre los intereses devengados y los comparamos con la conciliación de los intereses por pagar. Analizamos la determinación del valor de mercado de la deuda y los cálculos de intereses y los comparamos con los términos establecidos en los contratos de deuda correspondientes. Comparamos los saldos contables de la deuda contra el saldo según nuestras confirmaciones recibidas directamente de las instituciones financieras con las que la Compañía tiene contratadas dichas deudas. Evaluamos los riesgos por fluctuaciones en tasas de interés considerando las deudas correspondientes. Involucramos a especialistas de valuación para evaluar el saldo de la deuda registrada a su costo amortizado. También evaluamos la presentación y revelación de la deuda bursátil a largo plazo, conforme a los requisitos de las NIIF.

En las Notas 2.e) y 10 de los estados financieros consolidados adjuntos, se pueden observar las revelaciones realizadas por la Administración.

3. Provisión para el retiro de activos

Descripción del asunto clave de auditoría

Hemos considerado la provisión para el retiro de activos como un asunto clave para nuestra auditoría, debido al juicio profesional requerido para su determinación, así como por el uso de supuestos que involucran subjetividad y complejidad en el cálculo y determinación de dicha provisión, al requerir el involucramiento de especialistas de la Administración, así como especialistas de auditoría para el desarrollo de nuestros procedimientos.

Forma en la cual abordamos el asunto clave en nuestra auditoría

Revisamos el cálculo de la provisión para el retiro de activos, y nos cercioramos de la adecuada valuación de los principales elementos que integran la provisión con base en lo establecido en la NIC 37 – *Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes*. Por medio de muestras de auditoría, llevamos a cabo una revisión de contratos de arrendamiento, para verificar la vigencia de la obligación. Asimismo, involucramos a especialistas en valuación con el objeto de verificar la razonabilidad de dicha provisión y evaluamos la presentación y revelación de la provisión para el retiro de activos, conforme a los requisitos de las NIIF.

En las Notas 2.n) y 9 de los estados financieros consolidados adjuntos, se pueden observar las revelaciones de la Compañía sobre la provisión para el retiro de activos.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV"), pero no incluye los estados financieros consolidados ni nuestro informe de auditoría correspondiente. Esperamos disponer de la otra información después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer y considerar la otra información que identificamos anteriormente cuando dispongamos de ella y, al hacerlo, considerar si existe una inconsistencia material entre la otra información y los estados financieros consolidados o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una desviación material en la otra información por algún otro motivo.

Cuando leamos y consideremos el Reporte Anual presentado a la CNBV, si concluimos que contiene una desviación material, estamos obligados a comunicar el asunto a los responsables del gobierno de la Compañía y emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV, en la cual se describirá el asunto.

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

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

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

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

Responsabilidades del auditor 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 desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada.

  Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de continuar como negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

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

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la misma.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Compañía, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos dichos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe cuando se espera razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían a los beneficios de interés público de dicho asunto.

El socio responsable de la auditoría es quien suscribe este informe.

Mancera, S.C.
Integrante de Ernst & Young Global Limited

C.P.C. José Andrés Marín Valverde

Ciudad de México
16 de abril de 2025

Estados consolidados de situación financiera

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

Activos	Al 31 de diciembre de 2024	2023
Activos corrientes:		
Efectivo y equivalentes (Nota 4)	$ **5,901,515**	$ 4,485,838
Cuentas por cobrar (Nota 5)	**285,096**	218,607
Partes relacionadas (Nota 7)	**32,851**	45,622
Impuestos por recuperar	**518,261**	192,153
Otros activos porción corriente (Nota 6)	**104,754**	111,063
Total de activos corrientes	**6,842,477**	5,053,283
Activos no corrientes:		
Propiedad y equipo, neto (Nota 8)	**82,017,436**	80,576,456
Activos por derecho de uso (Nota 12)	**17,059,723**	18,408,516
Cuentas por cobrar a largo plazo (Nota 5)	**413,694**	413,694
Licencias y software, neto	**16,029**	18,227
Activos por impuestos diferidos (Nota 17)	**35,307**	35,192
Otros activos porción no corriente (Nota 6)	**228,082**	231,876
Total de activos no corrientes	**99,770,271**	99,683,961
Total de activos	$ **106,612,748**	$ 104,737,244

Pasivos y capital contable	Al 31 de diciembre de 2024	2023
Pasivos corrientes:		
Deuda a corto plazo (Nota 10)	$ **10,046,623**	$ -
Intereses por pagar de la deuda (Nota 10)	**582,223**	562,022
Dividendos por pagar	**46,907**	47,674
Cuentas por pagar y pasivos acumulados (Nota 15)	**73,043**	187,159
Otras provisiones fiscales (Nota 18)	**700,000**	-
Pasivos por arrendamiento (Nota 12)	**3,641,041**	3,544,934
Impuestos y contribuciones por pagar	**548,664**	141,372
Partes relacionadas (Nota 7)	**36,182**	105,414
Beneficios directos a empleados (Nota 14)	**58,171**	47,472
Total de pasivos corrientes	**15,732,854**	4,636,047
Pasivos no corrientes:		
Deuda a largo plazo (Nota 10)	**11,365,427**	20,604,110
Pasivos por impuestos diferidos (Nota 17)	**3,581,557**	3,811,406
ISR diferido por enajenación de certificados bursátiles	**11,636,971**	11,636,971
Pasivos por arrendamiento (Nota 12)	**17,290,174**	18,063,116
Beneficios al retiro (Nota 13)	**16,693**	14,434
Provisión para el retiro de activos (Nota 9)	**1,287,761**	1,240,224
Total de pasivos no corrientes	**45,178,583**	55,370,261
Total de pasivos	**60,911,437**	60,006,308
Capital contable (Nota 16):		
Capital social	**22,953**	23,358
Otras partidas de capital	**(16,203,640)**	(16,203,640)
Superávit por revaluación de activos	**18,585,434**	16,627,797
Superávit por emisión de certificados bursátiles inmobiliarios	**26,611,830**	26,611,830
Resultados acumulados y otras partidas de resultado integral	**(221,234)**	1,054,742
Capital atribuible a los propietarios de la controladora	**28,795,343**	28,114,087
Participación no controladora	**16,905,968**	16,616,849
Total de capital contable	**45,701,311**	44,730,936
Total de pasivos y capital contable	$ **106,612,748**	$ 104,737,244

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Estados consolidados de resultados integrales

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024	2023
Ingresos de operación:		
Rentas de infraestructura (Nota 19)	**$ 12,989,167**	$ 11,751,680
Ingresos por servicios de adecuación	**193,005**	119,822
Otros ingresos (Nota 2u)	**12,879**	20,239
	13,195,051	11,891,741
Costos y gastos de operación:		
Depreciación y amortización (Nota 8)	**4,431,187**	4,185,828
Depreciación por derecho de uso (Nota 12)	**2,383,150**	2,307,878
Costos por servicios de adecuación	**144,807**	128,201
Gastos de operación	**568,595**	533,254
Otros gastos	**27,200**	8,164
	7,554,939	7,163,325
Utilidad de operación	**5,640,112**	4,728,416
Resultado de financiamiento:		
Intereses devengados a favor	**460,737**	454,684
Intereses devengados a cargo	**(3,256,895)**	(3,167,402)
Pérdida cambiaria, neta	**(475,866)**	(444,523)
	(3,272,024)	(3,157,241)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024	2023
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	**2,368,088**	1,571,175
Impuestos a la utilidad (Nota 17)	**1,510,204**	748,526
Utilidad neta del año	**$ 857,884**	$ 822,649
Atribuible a:		
Los propietarios de la entidad controladora	**$ 340,917**	$ 425,552
Participación no controladora	**516,967**	397,097
	$ 857,884	$ 822,649
Promedio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)	**3,130,943**	3,186,410
Básica, utilidad (pérdida) del ejercicio atribuible a los propietarios de la controladora	**$ 0.11**	$ 0.13
Diluida, utilidad (pérdida) del ejercicio atribuible a los propietarios de la controladora	**$ 0.11**	$ 0.13

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Estados consolidados de resultados integrales

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2024	2023
Utilidad neta del año	**$ 857,884**	$ 822,649
Otros resultados integrales:		
Otro resultado integral que no podrá reclasificarse a resultados en periodos posteriores, neto de impuestos:		
Revaluación de activos, neto de impuestos	**2,944,598**	2,949,727
Superávit participación no controladora	**959,804**	1,021,897
Efecto de conversión	**3,942**	(5,700)
Obligaciones laborales, neto de impuestos	**859**	173
Total de otros resultados integrales	**3,909,203**	3,966,097
Utilidad integral del año	**$ 4,767,087**	$ 4,788,746
Atribuible a:		
Los propietarios de la entidad controladora	**$ 3,290,316**	$ 3,369,753
Participación no controladora	**1,476,771**	1,418,993
	$ 4,767,087	$ 4,788,746

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 | (Cifras en miles de pesos mexicanos)
(Nota 16)

			Resultados acumulados			Otros resultados integrales					
	Capital social	Otras partidas de capital	Reserva legal	Resultados por aplicar	Total	Efecto por medición de obligaciones laborales	Efecto de conversión	Superávit por revaluación de activos	Superávit por emisión de certificados bursátiles inmobiliarios	Participación no controladora	Total de capital contable
Saldos al 31 de diciembre de 2022	$ 23,733	$ (16,203,640)	$ 3,350	$ 2,305,498	$ 2,308,848	$ 1,602	$ (2,413)	$ 14,509,073	$ 26,611,830	$ 16,621,390	$ 43,870,423
Utilidad del ejercicio	-	-	-	425,552	425,552	-	-		-	397,097	822,649
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	173	(5,700)	2,949,727	-	1,021,897	3,966,097
Total de utilidad integral	-	-	-	425,552	425,552	173	(5,700)	2,949,727	-	1,418,993	$4,788,746
Traspaso de revaluación de activos, neto de impuestos	-	-	-	754,613	754,613	-	-	(831,003)	-	76,390	-
Dividendos decretados	-	-	-	(1,585,430)	(1,585,430)	-	-	-	-	-	(1,585,430)
Recompra de acciones	(375)	-	-	(842,503)	(842,503)	-	-	-	-	-	(842,878)
Reembolso de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(967,051)	(967,051)
Dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(532,874)	(532,874)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	23,358	(16,203,640)	3,350	1,057,730	1,061,080	1,775	(8,113)	16,627,797	26,611,830	16,616,849	44,730,936
Utilidad del ejercicio	**-**	**-**	**-**	**340,917**	**340,917**					**516,967**	**857,884**
Otros resultados integrales	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**859**	**3,942**	**2,944,598**	**-**	**959,804**	**3,909,203**
Total de utilidad integral	**-**	**-**	**-**	**340,917**	**340,917**	**859**	**3,942**	**2,944,598**	**-**	**1,476,771**	**4,767,087**
Traspaso de revaluación de activos, neto de impuestos	**-**	**-**	**-**	**867,348**	**867,348**	**-**	**-**	**(986,961)**	**-**	**119,613**	**-**
Dividendos decretados	**-**	**-**	**-**	**(1,561,561)**	**(1,561,561)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(1,561,561)**
Recompra de acciones	**(405)**	**-**	**-**	**(927,481)**	**(927,481)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(927,886)**
Reembolso de capital	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(797,500)**	**(797,500)**
Dividendos en efectivo	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(509,765)**	**(509,765)**
Saldos al 31 de diciembre de 2024	**$ 22,953**	**$ (16,203,640)**	**$ 3,350**	**$ (223,047)**	**$ (219,697)**	**$ 2,634**	**$ (4,171)**	**$ 18,585,434**	**$ 26,611,830**	**$ 16,905,968**	**$ 45,701,311**

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Estados consolidados de flujos de efectivo

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024	2023
Actividades de operación		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	**$ 2,368,088**	$ 1,571,175
Partidas en resultados que no afectaron el efectivo:		
Depreciación y amortización	**6,814,337**	6,493,706
Intereses devengados a favor	**(460,737)**	(454,684)
Intereses devengados a cargo	**3,256,895**	3,167,402
Pérdida cambiaria, neta	**475,866**	444,523
Costo neto del periodo	**3,368**	2,665
	12,457,817	11,224,787
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar	**(66,489)**	10,541
Partes relacionadas	**(56,461)**	(52,822)
Impuestos por recuperar	**(326,108)**	262,402
Otros activos porción corriente y no corriente	**10,103**	(8,124)
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	**571,467**	(74,858)
Pago de beneficios al retiro	**(10,699)**	(5,180)
Impuestos y contribuciones por pagar	**(1,210,550)**	(1,162,873)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	**11,369,080**	10,193,873

	Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024	2023
Actividades de inversión		
Adquisición de propiedad y equipo	**(1,922,106)**	(2,690,468)
Intereses cobrados	**460,737**	454,684
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	**(1,461,369)**	(2,235,784)
Actividades de financiamiento		
Recompra de acciones	**(927,886)**	(842,878)
Reembolso de capital	**(797,500)**	(967,051)
Deuda bancaria a corto plazo obtenida	**700,000**	-
Deuda bancaria pagada a largo plazo	**(101,500)**	-
Deuda bancaria pagada a corto plazo	**(350,000)**	-
Dividendos pagados	**(2,071,326)**	(2,118,303)
Intereses pagados por deuda	**(1,326,075)**	(1,296,015)
Pago de arrendamientos	**(3,617,747)**	(3,136,310)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	**(8,492,034)**	(8,360,557)
Aumento (decremento) neto de efectivo y equivalentes	**1,415,677**	(402,468)
Efectivo y equivalentes al principio del año	**4,485,838**	4,888,306
Efectivo y equivalentes al final del año	**$ 5,901,515**	$ 4,485,838

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 | (Cifras en miles de pesos mexicanos, excepto que se indique otra denominación)

1. Información corporativa

Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (en lo sucesivo "Opsimex" o "la Compañía"), fue constituida en la Ciudad de México, el 5 de enero de 2015, como resultado de la escisión de Radiomóvil Dipsa, S.A. de C.V. (Telcel). Tiene como objeto social otorgar el arrendamiento de infraestructura pasiva colocada en espacios físicos tales como espacios abiertos, pisos, techos y azoteas para la instalación de equipos de transmisión y recepción y equipos auxiliares (tales como plantas de luz o baterías de respaldo, sistemas de aire acondicionado, alarmas y otros aparatos) de telecomunicaciones.

Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V. (antes Operadora de Sites Mexicanos, S.A. de C.V.) y subsidiarias, hasta el 15 de marzo de 2022, fue subsidiaria al 99.99% de Telesites, S.A.B. de C.V. (Telesites), debido a la fusión entre estas compañías.

El periodo de operaciones considerado en los estados financieros consolidados de la Compañía y el ejercicio fiscal 2024 y 2023, comprenden del 1 de enero al 31 de diciembre de dichos años.

La Compañía se encuentra domiciliada en la Ciudad de México, en avenida Paseo de las Palmas, No. 781, piso 7 oficinas 703 y 704, Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, Miguel Hidalgo, código postal 11000.

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron aprobados para su emisión y publicación por el Consejo de Administración el 9 de abril de 2025. Estos estados financieros deberán ser aprobados en fecha posterior por la Asamblea de Accionistas. Este órgano tiene la facultad de modificar los estados financieros consolidados. Los eventos subsecuentes fueron considerados hasta esta fecha.

Eventos relevantes:

Compra de infraestructura pasiva

Con fecha 17 de enero de 2024, mediante contrato de compraventa de activos se adquirió de Telmex un portafolio de 20 torres de telecomunicaciones incluidos sus derechos y obligaciones, el valor de la transacción ascendió a $70 millones de pesos cuya razonabilidad de mercado está fundamentada en las condiciones de mercado en las que fueron adquiridas.

Con fecha 2 de agosto de 2024, mediante contrato de compraventa de activos se adquirió de Telmex un portafolio de 13 torres de telecomunicaciones incluidos sus derechos y obligaciones, el valor de la transacción ascendió a $45.5 millones de pesos cuya razonabilidad de mercado está fundamentada en las condiciones de mercado en las que fueron adquiridas.

Con fecha 24 de julio de 2023, mediante contrato de compraventa de activos se adquirió de Telmex un portafolio de 272 torres de telecomunicaciones incluidos sus derechos y obligaciones, el valor de la transacción ascendió a $952 millones de pesos cuya razonabilidad de mercado está fundamentada en las condiciones de mercado en las que fueron adquiridas.

Con fecha 20 de diciembre de 2023, mediante contrato de compraventa de activos se adquirió de Telmex un portafolio de 6 torres de telecomunicaciones incluidos sus derechos y obligaciones, el valor de la transacción ascendió a $21 millones de pesos cuya razonabilidad de mercado está fundamentada en las condiciones de mercado en las que fueron adquiridas.

2. Bases de preparación de los estados financieros consolidados y políticas y prácticas contables

a) Bases de preparación

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo Internacional de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2024.

La preparación de los presentes estados financieros consolidados conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones y supuestos críticos que afectan los montos reportados de ciertos activos y pasivos, así como también ciertos ingresos y gastos. También exige a la administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

Se ha utilizado el peso mexicano como la moneda funcional y de reporte.

b) Consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen las cuentas de Opsimex y las de sus subsidiarias sobre la que ejerce control. Los estados financieros de sus subsidiarias fueron preparados para el mismo periodo en el que reporta Opsimex, aplicando políticas contables consistentes. Las compañías operan en el ramo de Telecomunicaciones o prestan sus servicios a empresas en el ramo de Telecomunicaciones. Los saldos y operaciones con partes relacionadas han sido eliminados en los estados financieros consolidados.

Los resultados de operación de sus subsidiarias fueron incorporados en los estados financieros de la Compañía a partir del mes en el que fueron constituidas.

La inversión en las subsidiarias al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es como sigue:

Razón social	% de participación al 31 de diciembre de 2024	% de participación al 31 de diciembre de 2023	País	Fecha en que empezó a consolidar	Tipo de operación
Fideicomiso Irrevocable 4594, Banco Actinver, Institución de Banca Múltiple	**72.5%**	72.5%	México	Julio 2020	Infraestructura
Telesites Costa Rica, S.A. (TLC)	**100%**	100%	Costa Rica	Agosto 2021	Infraestructura

c) Reconocimiento de ingresos

Ingresos por rentas y servicios de adecuación

La actividad principal de la Compañía es la renta de infraestructura pasiva que se refiere a los elementos no electrónicos de las redes de telecomunicaciones, como lo son torres, mástiles y demás estructuras que proporcionan soporte a las antenas de radiocomunicación.

Los servicios de adecuación para los operadores telefónicos corresponden a adecuaciones que son realizadas a la infraestructura pasiva.

Los ingresos derivados de contratos con clientes se reconocen en el momento en que el control de los bienes o servicios se transfiere al cliente por un monto que refleje la contraprestación a la cual la Compañía espera tener derecho a cambio de dichos bienes y servicios. La Compañía ha concluido que actúa como principal en sus contratos de ingresos conforme la NIIF 15 – Ingresos procedentes de contratos con clientes. Las rentas son revisadas e incrementadas en función al comportamiento que tenga el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) y son establecidas en función a las características de los espacios contratados en donde se encuentra la infraestructura pasiva.

d) Uso de estimaciones

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere el uso de estimaciones en la valuación de algunos de sus renglones. Los resultados que finalmente se obtengan pueden diferir de las estimaciones realizadas. La Compañía basó sus estimaciones en parámetros disponibles cuando los estados financieros consolidados fueron preparados. Sin embargo, las circunstancias e hipótesis existentes sobre hechos futuros pueden sufrir alteraciones debido a cambios en el mercado o a circunstancias que están fuera del control de Opsimex. Dichos cambios son reflejados en las estimaciones y sus efectos en los estados financieros cuando ocurren.

Estas estimaciones se refieren principalmente a:

- Estimación de vidas útiles de propiedad y equipo
- Estimación de perdidas crediticias esperadas
- Deterioro de activos de larga duración
- Valor razonable de instrumentos financieros
- Beneficios directos a empleados
- Provisión para el retiro de activos

e) Activos y pasivos financieros

i. Activos financieros

Reconocimiento inicial y valuación

Los activos financieros se clasifican en su reconocimiento inicial, activos financieros valuados a su costo amortizado (instrumentos para cobrar principal e interés “IFCPI”), a valor razonable con cambios en ORI (Otros Resultados Integrales) (IFCV) y a valor razonable con cambios en resultados (IFN).

La clasificación de los activos financieros al momento de su reconocimiento inicial depende de las características contractuales de los flujos de efectivo del activo financiero y el modelo de negocio de la Compañía para administrar dichos activos. Con excepción de las cuentas por cobrar que no contienen un componente importante de financiamiento, la Compañía inicialmente valúa un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de los activos financieros que

no estén medidos al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción. Las cuentas por cobrar que no contienen un componente importante de financiamiento se valúan al precio de la transacción determinado de conformidad con la NIIF 15. Ver la política contable en la Nota 2.c) "Reconocimiento de ingresos".

Para que un activo financiero pueda clasificarse y valuarse a su costo amortizado o a valor razonable con cambios en ORI, dicho activo debe dar lugar a flujos de efectivo que sean exclusivamente pagos de principal e intereses (IFCPI) respecto del monto de capital pendiente. Dicha evaluación se conoce como la prueba de instrumento financiero para cobrar principal e interés y se realiza a nivel de instrumento.

El modelo de negocio de la Compañía para administrar sus activos financieros se refiere a la forma como administra sus activos financieros para generar flujos de efectivo para el negocio al llevar a cabo sus actividades y no en una intención particular de tenencia de un instrumento. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo se derivarán de obtener flujos de efectivo contractuales, de la venta de activos financieros, o de ambos.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro de un marco de tiempo establecido por una regulación o convenio del mercado (regular-way trades, como se conocen en inglés) se reconocen en la fecha de negociación; es decir, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o a vender el activo.

Reconocimiento posterior

Para fines de su reconocimiento posterior, los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

a) Activos financieros a costo amortizado (instrumentos de deuda)
b) Activos financieros a valor razonable con cambios en ORI con reciclaje en resultados acumulados
c) Activos financieros a valor razonable con cambios en ORI sin reciclaje en resultados acumulados
d) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja principalmente (es decir, se elimina del estado de situación financiera de la Compañía) cuando:

- Los derechos para recibir los flujos de efectivo del activo han expirado, o
- La Compañía ha transferido sus derechos para recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido la obligación de pagar los flujos de efectivo recibidos en su totalidad sin demora material para el tercero bajo un acuerdo "de transferencia" y (a) la Compañía ha transferido prácticamente todos los riesgos y beneficios del activo, o (b) la Compañía no ha transferido ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero ha transferido el control del activo

Cuando la Compañía ha transferido sus derechos a recibir los flujos de efectivo de un activo o ha asumido la obligación de transferirlos bajo un acuerdo de transferencia, evalúa si han retenido los riesgos y beneficios de la propiedad y en qué medida los ha retenido. Cuando no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo ni tampoco ha transferido el control del mismo, la Compañía sigue reconociendo el activo transferido en la medida de su involucramiento continuo en el mismo. En ese caso, la Compañía también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se valúan sobre una base que refleje los derechos y obligaciones que la Compañía haya retenido.

La participación continua que toma la forma de garantía sobre el activo transferido se valúa al menor entre el valor neto en libros original del activo y el monto máximo de la contraprestación que la Compañía estaría requerida a volver a pagar.

Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce una estimación por pérdidas crediticias esperadas (PCE) para todos los instrumentos de deuda que no sean mantenidos a su valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales por pagar bajo el contrato y todos los flujos de efectivo que la Compañía espera obtener, descontados con base en una aproximación de la tasa de interés efectiva original. Los flujos de efectivo esperados incluirán los flujos de efectivo derivados de la venta de la garantía colateral mantenida u otras mejoras crediticias que sean integrales para las condiciones contractuales.

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en etapas. Para exposiciones crediticias en las cuales no ha habido un aumento significativo del riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial, se reconoce una provisión de pérdidas crediticias esperadas para las pérdidas crediticias que resulten de los eventos de incumplimiento que sean posibles dentro de los siguientes 12 meses (una pérdida crediticia esperada por 12 meses). Para exposiciones a riesgo de crédito en las cuales ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial, se debe reconocer una provisión por las pérdidas crediticias esperadas durante la vida restante de la exposición al riesgo, sin importar en qué fecha suceda el incumplimiento (una pérdida crediticia esperada por toda la vida de los instrumentos).

Para cuentas por cobrar comerciales, la Compañía aplica un enfoque simplificado para calcular las pérdidas crediticias esperadas. Por lo tanto, la Compañía no monitorea los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce una estimación para pérdidas con base en las pérdidas crediticias esperadas por toda la vida de los deudores en cada fecha de reporte. La Compañía ha establecido una matriz de provisiones la cual se basa en la experiencia histórica de pérdidas crediticias, ajustada para reconocer factores pronosticados específicos de los deudores y el entorno económico.

La Compañía considera que un activo financiero se encuentra en incumplimiento de pago cuando los pagos contractuales tienen saldos vencidos de más de 90 días. Sin embargo, en ciertos casos, la Compañía puede considerar que un activo financiero está en incumplimiento de pago cuando exista información interna o externa que indique que es poco probable que la Compañía reciba los montos contractuales pendientes en su totalidad antes de tomar en cuenta las mejoras crediticias mantenidas por la Compañía.

ii. Pasivos financieros

Reconocimiento inicial y valuación

Los pasivos financieros se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, deuda a largo plazo, cuentas por pagar y pasivos acumulados.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable, y la deuda a largo plazo se presenta incluyendo los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar y pasivos acumulados, deuda a largo plazo y préstamos a partes relacionadas.

Reconocimiento posterior

La valuación de los pasivos financieros depende de su clasificación como se indica a continuación:

- **Pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados**
  Los pasivos financieros valuados a su valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros para fines de negociación y pasivos financieros valuados al momento del reconocimiento inicial a su valor razonable con cambios en resultados.

- **Deuda a largo plazo**
  Después del reconocimiento inicial, la deuda a largo plazo que devenga intereses se valúa a su costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. Se reconocen en los resultados del ejercicio cuando los pasivos se dejan de reconocer, así como a través del proceso de amortización de la tasa de interés efectiva.

  El costo amortizado se calcula tomando en consideración cualquier descuento o prima sobre la adquisición y las cuotas y costos que son una parte integral de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce bajo el rubro de intereses devengados a cargo en el estado de resultados.

- **Baja de pasivos financieros**
  Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación se cumple, se cancela o expira. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo acreedor en condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente son sustancialmente modificadas, dicho intercambio o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los valores netos en libros respectivos se reconoce en resultados.

iii. Compensación de instrumentos financieros

La compensación de un activo financiero y un pasivo financiero para su presentación en el estado de situación financiera procede sólo cuando:

(i) la Compañía tiene un derecho y una obligación legal de cobrar o pagar un importe compensado, por lo que la entidad tiene, de hecho, un activo financiero compensado o un pasivo financiero compensado; y
(ii) el monto resultante de compensar el activo financiero con el pasivo financiero refleja los flujos de efectivo esperados de la Compañía, al liquidar dos o más instrumentos financieros.

iv. Valor razonable de los instrumentos financieros

A cada fecha de presentación de información, el valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en los mercados activos se determina considerando los precios cotizados en el mercado, o a los precios cotizados por los intermediarios financieros (precio de compra para las posiciones activas y precio de venta para las posiciones pasivas), sin deducción alguna de los costos de transacción.

Para los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo, el valor razonable se determina utilizando las técnicas de valuación generalmente aceptadas. Dichas técnicas pueden incluir el uso de transacciones de mercado bajo el principio de plena competencia, referencias al valor razonable actual de otro instrumento financiero que sea esencialmente similar, análisis de los flujos de efectivo descontados u otros modelos de valuación.

La jerarquía utilizada para determinar los valores razonables es como sigue:

Nivel 1. Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos;
Nivel 2. Variables distintas a los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, directamente (precios) o indirectamente (derivadas de precios) y;
Nivel 3. Variables utilizadas para el activo o pasivo que no estén con base en datos observables de mercado (variables no observables).

En la Nota 11 se proporciona un análisis de los valores razonables de los instrumentos financieros.

f) Efectivo y equivalentes

Los saldos en bancos devengan intereses a tasas variables sobre la base de tasas diarias de depósitos bancarios. Los equivalentes de efectivo están representados por depósitos a corto plazo que se realizan por períodos variables de entre uno y tres días, y devengan intereses a las tasas de depósitos a corto plazo aplicables. Tales inversiones se presentan a su costo de adquisición más intereses devengados, importe que es similar a su valor de mercado.

g) Clasificación corriente y no corriente

La Compañía presenta los activos y pasivos en el Estado de Situación Financiera con base a la clasificación de corrientes o no corrientes. Un activo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa.
- Es efectivo o equivalente de efectivo, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses a partir de la fecha del ejercicio sobre el que se informa.
- La Compañía clasifica el resto de sus activos como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

- Deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa.
- No tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa.

La Compañía clasifica el resto de sus pasivos como no corrientes.

h) Propiedad y equipo, neto

La propiedad, que se encuentra conformada por la infraestructura pasiva, corresponde a elementos no electrónicos al servicio de las redes de telecomunicaciones que incluyen, mástiles, torres, postes, etc., incorporados a la infraestructura pasiva, se registra a su *Valor razonable*, bajo el modelo de valor revaluado de conformidad con la opción establecida en la NIC 16, “Propiedades, Planta y Equipo”. Dicho valor es revisado periódicamente en el momento en que la Compañía considera que existe una variación significativa entre el valor en libros y su *Valor razonable*. La depreciación es calculada sobre el *Valor razonable* de los activos utilizando el método de línea recta con base en la vida útil estimada, desde el momento en que están disponibles para su uso.

El equipo se registra a su valor de adquisición, neto de su depreciación acumulada de conformidad con la NIC 16, “Propiedades, Planta y Equipo”. La depreciación es calculada sobre el costo atribuido de los activos utilizando el método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos, a partir del mes siguiente en que se encuentran disponibles para su uso.

La Compañía evalúa periódicamente los valores residuales, las vidas útiles y métodos de depreciación de la propiedad y equipo y en su caso el efecto de este cambio en estimación contable es reconocido prospectivamente, a cada cierre de ejercicio, de acuerdo con la NIIF 8, “Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores”.

El monto del superávit por revaluación es reciclado a los resultados acumulados en la misma proporción de la depreciación contable durante la vida del activo, y en el caso de que el activo revaluado se dé de baja, el monto del superávit se transfiere a los resultados acumulados, sin afectar los resultados del periodo.

El valor neto en libros de una partida de la propiedad y equipo se deja de reconocer al momento de la venta o cuando ya no se esperen beneficios económicos futuros de su uso o venta. Las ganancias o pérdidas que surjan de la venta de una partida de propiedad y equipo representan la diferencia entre los ingresos netos provenientes de la venta, si los hubiese, y el valor neto en libros de la partida y se reconoce como otros ingresos de operación u otros gastos de operación cuando se deja de reconocer la partida.

Las tasas de depreciación anuales para 2024 y 2023 son las siguientes:

Infraestructura pasiva	De 3.33% a 6.67%
Equipo de cómputo	30%
Equipo de transporte	25%
Otros equipos	10%

i) Licencias y software

Las licencias y software adquiridos son activos intangibles de vida definida que se reconocen a su valor de adquisición. La amortización es calculada sobre el valor de adquisición bajo el método de línea recta con base en su vida útil.

La tasa de amortización anual de las licencias adquiridas es del 15%.

j) Deterioro de activos de larga duración

Se tiene la política de evaluar la existencia de indicios de deterioro sobre el valor de los activos de larga duración. Si existen tales indicios, o cuando se trata de activos cuya naturaleza exige un análisis de deterioro anual, se estima el valor recuperable del activo, siendo este mayor que el valor razonable, deducidos de costos de enajenación, y su valor en uso. Dicho valor en uso se determina mediante el descuento de los flujos de efectivo futuros estimados, aplicando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja el valor del dinero en el tiempo y considerando los riesgos específicos asociados al activo. Cuando el valor recuperable de un activo está por debajo de su valor neto contable, se considera que existe deterioro del valor. En este caso, el valor en libros se ajusta al valor recuperable, registrando la pérdida en los resultados del ejercicio de que se trate.

Los cargos por depreciación y/o amortización de periodos futuros se ajustan al nuevo valor contable durante la vida útil remanente. Se analiza el deterioro de cada activo individualmente considerado, excepto cuando se trata de activos que generan flujos de efectivo que son interdependientes con los generados por otros activos (unidades generadoras de efectivo).

El valor de la propiedad y equipo se revisa anualmente para verificar que no existen indicios de deterioro. Cuando el valor de recuperación, que es el mayor entre el precio de venta y su valor de uso (el cual es el valor presente de los flujos de efectivo futuros), es inferior al valor neto en libros, la diferencia se reconoce como una pérdida por deterioro.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la propiedad y equipo no presentó indicios de deterioro razón por la cual no se determinaron pérdidas por este concepto.

k) Arrendamientos

La determinación de si un contrato es o contiene un arrendamiento se basa en el fondo económico del acuerdo a la fecha de inicio del arrendamiento. El contrato es, o contiene, un arrendamiento si el cumplimiento del mismo depende del uso de un activo (o activos), aunque dicho activo (o activos) no esté explícitamente en el contrato.

Al comienzo de un contrato, la Compañía debe evaluar si el contrato es, o contiene, un arrendamiento. Es decir, si el contrato transfiere el derecho de uso de un activo identificado durante un periodo de tiempo determinado a cambio de una contraprestación. En caso contrario, se trata de un contrato de servicios.

La Compañía aplica un único enfoque para el reconocimiento y valuación de todos los arrendamientos, con excepción de los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos en los que el activo subyacente es de bajo valor (con base en su importancia relativa). La Compañía reconoce pasivos por arrendamiento para realizar los pagos de arrendamiento y activos por derecho de uso que representan su derecho a utilizar los activos subyacentes.

i) Activos por derecho de uso

La Compañía reconoce activos por derecho de uso en la fecha de comienzo del arrendamiento (es decir, la fecha en que el activo subyacente está disponible para su uso). Los activos por derecho de uso se valúan a su costo de adquisición, menos la depreciación o amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, y se ajustan para reflejar cualquier remedición de los pasivos por arrendamiento. El costo de los activos por derecho de uso incluye el importe de la valuación inicial de los pasivos por arrendamiento reconocidos, los pagos por arrendamiento realizados antes o en la fecha de comienzo del arrendamiento menos cualquier incentivo de arrendamiento que se reciba y los costos directos iniciales incurridos por el arrendatario. Los activos por derecho de uso se deprecian o amortizan sobre la base de línea recta durante el plazo más corto entre el periodo del arrendamiento, como se muestra a continuación:

Arrendamientos de inmuebles	5 a 15 años
Vehículos y oficinas	1 a 4 años

Los activos por derecho de uso también están sujetos a pruebas de deterioro. Véase la política Nota 2j) sobre el deterioro del valor de activos no financieros.

ii) Pasivos por arrendamiento

En la fecha de comienzo del arrendamiento, la Compañía reconoce pasivos por arrendamiento valuados al valor presente de los pagos futuros por arrendamiento que se realizarán durante el periodo del arrendamiento. Los pagos por arrendamiento incluyen pagos fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar, pagos variables por arrendamiento que dependen de un índice o una tasa, y los importes que se espera pagar como garantías de valor residual.

Los pagos por arrendamiento también incluyen el precio de ejercicio de una opción de compra si la Compañía tiene certeza razonable de que la ejercerá y los pagos de penalizaciones por rescisión del contrato de arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que la Compañía ejercerá una opción para terminar el arrendamiento.

Los pagos variables por arrendamiento que no dependen en un índice o tasa se reconocen como gastos (salvo que se hayan incurrido para producir inventarios) en el periodo en el cual ocurre el evento o condición que genera el pago.

Para calcular el valor presente de los pagos por arrendamiento, la Compañía descuenta a valor presente los flujos futuros de efectivo por aquellos arrendamientos que se encuentran dentro del alcance de la norma, utilizando una tasa de descuento incremental, la cual es una estimación de la tasa que la Compañía obtendría por un préstamo, a un periodo similar a las obligaciones por arrendamiento actuales y con una garantía similar, para obtener un activo de similar al activo arrendado. Después de la fecha de comienzo del arrendamiento, el monto de los pasivos por arrendamiento se incrementa para reflejar la acumulación de intereses devengados y se reduce en proporción a los pagos por arrendamiento realizados. Adicionalmente, el valor en libros de los pasivos por arrendamiento se vuelve a medir cuando se presenta una modificación, un cambio en el plazo del arrendamiento, un cambio en los pagos por arrendamiento (p. ej., cambios a pagos futuros que resulten de cambios en un índice o tasa utilizados para calcular dichos pagos), o una modificación a la evaluación de una opción para comprar el activo subyacente.

Los pasivos por arrendamiento de la Compañía se presentan por separado de los demás pasivos en el estado de situación financiera.

l) Deuda a Corto Plazo

Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía tiene la obligación de pagar los intereses sobre su deuda, así como liquidar el monto principal en las fechas de vencimiento programadas. El total de deuda y las obligaciones contractuales a corto plazo con vencimiento en 2025 incluye pagos de principal, compromisos relacionados con pasivos por arrendamientos a corto plazo y obligaciones por compras programadas de bienes y servicios.

La amortización de los intereses se reconoce como intereses devengados a cargo en el estado de resultados.

m) Pasivos, provisiones, pasivos contingentes y compromisos

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando (i) existe una obligación presente (legal o asumida) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación puede ser estimada razonablemente.

Cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada en estos casos es antes de impuestos, y refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado de situación financiera y, en su caso, el riesgo específico del pasivo correspondiente. En estos casos, el incremento en la provisión se reconoce como un gasto por intereses.

Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, las contingencias solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

n) Provisión para el retiro de activos

La Compañía reconoce una provisión por los costos de desmantelamiento de los sitios en donde tiene arrendada su infraestructura pasiva. Los costos de desmantelamiento se determinan como el valor actual de los costos esperados para cancelar la obligación usando flujos de efectivo estimados y se reconocen como parte del costo del activo. Los flujos de efectivo se descuentan a una tasa de descuento antes de impuestos que refleja los riesgos específicos del pasivo por desmantelamiento. La reversión del descuento se reconoce en el estado de resultados como un gasto financiero a medida que se produce.

Los costos estimados futuros del desmantelamiento se revisan anualmente y se ajustan según corresponda. Los cambios en los costos estimados futuros o en la tasa de descuento aplicada se suman o restan al costo del activo.

o) Beneficios a empleados

Los costos de primas de antigüedad se reconocen anualmente con base en cálculos efectuados por actuarios independientes, mediante el método de crédito unitario proyectado utilizando hipótesis financieras netas de inflación. La última valuación actuarial se efectuó al 31 de diciembre de 2024.

Los costos derivados de ausencias compensadas, como lo son las vacaciones, se reconocen de forma acumulativa por la que se crea la provisión respectiva.

p) Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU)

Con motivo de la reforma de subcontratación laboral, durante 2021 se modificó la mecánica de cálculo de la participación de los trabajadores en la utilidad (PTU). Se establecieron limitantes, las cuales establecen que el monto asignado de PTU a cada empleado no podrá superar el equivalente a tres meses de su salario actual, o el promedio de PTU recibida por el empleado en los tres años anteriores (PTU asignada), el que sea mayor.

Si la PTU causada que se determinó aplicando la tasa del 10% sobre la utilidad fiscal base resulta mayor a la suma de la PTU asignada a todos y cada uno de los empleados, esta última debe ser considerada la PTU causada del periodo, y con base en la Ley Federal del Trabajo (LFT) se considera que la diferencia entre ambos importes no genera obligaciones del pago actual ni en los futuros.

Si la PTU determinada aplicando la tasa del 10% sobre la utilidad fiscal base resulta menor o igual a la suma de la PTU asignada a todos y cada uno de los empleados, la PTU causada será la que se determine aplicando el 10% a la utilidad fiscal base.

q) Impuestos a la utilidad

El impuesto a la utilidad causado en el año se presenta como un pasivo a corto plazo neto de los anticipos efectuados durante el mismo.

La Compañía determina los impuestos a la utilidad diferidos con base en el método de activos y pasivos, mencionado en la NIC 12 *Impuesto a las Ganancias*.

El impuesto sobre la renta diferido se determina utilizando el método de activos y pasivos, con base en las diferencias temporales entre los valores fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha de presentación de información.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden con base en las tasas fiscales que estarán vigentes en el ejercicio cuando el activo se materialice o el pasivo se liquide, con base en las tasas fiscales (y legislación fiscal) que estén aprobadas o cuyo procedimiento de aprobación se encuentre próximo a completarse en la fecha de presentación de información.

El valor neto en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha de presentación de información y se reduce en la medida en que ya no sea probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes para permitir que se apliquen todos o una parte de los activos por impuestos diferidos. Los activos por impuestos diferidos no reconocidos se revalúan en cada fecha de presentación de información y se comienzan a reconocer en la medida en que sea probable que haya utilidades fiscales futuras suficientes para permitir la recuperación del activo por impuestos diferidos.

Los impuestos diferidos relacionados con partidas reconocidas fuera de las utilidades o pérdidas, se reconocen en correlación con la transacción subyacente, ya sea en otras partidas de utilidad integral o directamente en el patrimonio.

r) Posición fiscales inciertas

La Compañía evalúa periódicamente las posiciones tomadas en declaraciones de impuestos con respecto a situaciones en las que las leyes fiscales aplicables están sujeta a interpretación y considera si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto. La Compañía mide sus saldos fiscales en base a la cantidad más probable o al valor esperado, dependiendo de qué método proporcione una mejor predicción de la resolución de la incertidumbre.

s) Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo muestra las entradas y salidas de efectivo que ocurrieron durante el año. Adicionalmente, el estado de flujos de efectivo inicia con la utilidad antes de impuestos a la utilidad, presentando en primer lugar los flujos de efectivo de las actividades de operación, después los de inversión y finalmente, los de financiamiento.

El estado de flujos de efectivo por los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023, fueron preparados bajo el método indirecto.

t) Concentración de riesgo

Los principales instrumentos financieros de financiamiento de las operaciones de la Compañía, están compuestos por préstamos bancarios, líneas de crédito, cuentas por pagar y cuentas por pagar a partes relacionadas. La Compañía posee varios activos financieros tales como efectivo y equivalentes, cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otros activos que provienen directamente de su operación.

Los principales riesgos a los que se encuentran expuestos los instrumentos financieros de la Compañía son riesgos en el flujo de efectivo, riesgo de liquidez, riesgo de mercado y riesgo de crédito. La Compañía utiliza análisis de sensibilidad para medir las pérdidas potenciales en sus resultados basados en un incremento teórico de 100 puntos base en tasas de interés. El Consejo de Administración aprueba las políticas que le son presentadas por la administración de la Compañía para manejar estos riesgos.

El riesgo de crédito representa la pérdida que sería reconocida en caso de que las contrapartes no cumplieran de manera integral las obligaciones contratadas. También la Compañía está expuesta a riesgos de mercado provenientes de cambios en tasas de interés.

Los activos financieros que potencialmente ocasionarían concentraciones de riesgo crediticio son el efectivo y equivalentes y depósitos a corto plazo e instrumentos financieros de deuda. La política de la Compañía está diseñada para no limitar su exposición a una sola institución financiera.

La Compañía realiza evaluaciones de crédito continuas y una parte de los excedentes de efectivo se invierte en depósitos a plazo en instituciones financieras con buenas calificaciones crediticias.

La tabla siguiente resume el perfil de vencimiento de los pasivos financieros de la Compañía con base en los pagos contractuales no descontados:

Ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2024	Exigible	Menos de 3 meses	De 3 a 12 meses	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Total
Préstamos y créditos que devengan intereses	**$ -**	**$ 582,223**	**$ 10,046,623**	**$ 373,602**	**$ 10,991,825**	**$ 21,994,273**
Pasivos por arrendamientos		**910,260**	**2,730,781**		**17,290,174**	**20,931,215**
Cuentas por pagar y otros acreedores comerciales	**-**	**73,043**	**-**	**-**	**-**	**73,043**
Partes relacionadas		**36,182**				**36,182**
	$ -	**$ 1,601,708**	**$ 12,777,404**	**$ 373,602**	**$ 28,281,999**	**$ 43,034,713**

Ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2023	Exigible	Menos de 3 meses	De 3 a 12 meses	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Total
Préstamos y créditos que devengan intereses	$ -	$ 562,022	$ -	$ 10,092,136	$ 10,511,974	$ 21,166,132
Pasivos por arrendamientos		886,234	2,658,700		18,063,116	21,608,050
Cuentas por pagar y otros acreedores comerciales	-	187,159	-	-	-	187,159
Partes relacionadas		105,414				105,414
	$ -	$ 1,740,829	$ 2,658,700	$ 10,092,136	$ 28,575,090	$ 43,066,755

u) Presentación del estado de resultados

Los costos y gastos mostrados en los estados consolidados de resultados integrales de la Compañía se presentan de manera combinada (entre función y naturaleza), lo que permite conocer sus niveles de utilidad de operación, ya que esta clasificación permite su comparabilidad de acuerdo con la industria en que opera la Compañía.

La utilidad de operación se presenta ya que es un indicador importante en la evaluación de los resultados de la Compañía. La utilidad de operación comprende a los ingresos ordinarios, y costos y gastos de operación.

El rubro de otros ingresos se integra como sigue:

		2024		2023
Baja por valuación de contratos	$	**7,844**		9,646
Recuperación de gastos		**5,035**		6,648
Otros		**-**		3,945
	$	**12,879**	$	20,239

3. Nuevos pronunciamientos contables

A continuación, se describen las normas e interpretaciones nuevas y modificadas que ya fueron emitidas pero que aún no entran en vigor a la fecha de publicación de los estados financieros. La Compañía tiene la intención de adoptar estas normas e interpretaciones nuevas y modificadas, si corresponde, cuando estas entren en vigor.

a) Normas emitidas que todavía no entran en vigor

NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros

En abril de 2024, el IASB emitió la NIIF 18, que sustituye a la NIC 1 Presentación de estados financieros. La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para la presentación de información dentro del estado de resultados, incluidos totales y subtotales específicos. Además, las entidades deben clasificar todos los ingresos y gastos dentro del estado de resultados en una de las cinco categorías: actividades de operación, actividades de inversión, actividades de financiamiento, impuesto a las ganancias y operaciones discontinuadas, de las cuales las primeras tres categorías son nuevas. También requiere que las entidades revelen las medidas de rendimiento recién definidas por la administración, los subtotales de ingresos y gastos e incluye nuevos requisitos para agregar y desagregar información financiera con base en las "funciones" identificadas que surgen de los estados financieros primarios y las notas.

Se emitieron enmiendas de alcance limitado a la NIC 7 Estado de flujos de efectivo, que incluyen cambiar el punto de partida al determinar los flujos de efectivo generados por las operaciones utilizando el método indirecto, de "utilidad o pérdida neta" a "utilidad o pérdida de operación" y eliminar la opcionalidad en torno a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses. Por consiguiente, se realizaron nuevas modificaciones a muchas otras normas.

La NIIF 18 y las modificaciones a las otras normas son efectivas para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027; sin embargo, se permite la aplicación anticipada siempre y cuando se revele este hecho. La NIIF 18 se aplicará en forma retrospectiva.

Actualmente, la Compañía está trabajando para identificar todos los efectos que tendrán las modificaciones en los estados financieros primarios y en las notas a los estados financieros.

NIIF 19 Subsidiarias sin responsabilidad pública: Revelaciones

En mayo de 2024, el IASB emitió la NIIF 19, la cual permite a las entidades elegibles optar por aplicar los requisitos reducidos de información a revelar sin dejar de aplicar los requisitos de reconocimiento, medición y presentación de otras normas de contabilidad NIIF. Para ser elegible, al cierre del periodo de reporte, la entidad: (i) debe ser una subsidiaria según la definición de la NIIF 10, (ii) no puede tener responsabilidad pública y (iii) debe tener una entidad controladora (de último nivel de consolidación o intermedia) que elabore estados financieros consolidados, que estén disponibles para uso público y cumplan con las normas de contabilidad NIIF.

La NIIF 19 es efectiva para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose su aplicación anticipada.

Debido a que los instrumentos de patrimonio de la compañía cotizan en bolsa, la Compañía no puede optar por aplicar la NIIF 19.

Modificaciones a la NIIF 16: Pasivo por Arrendamiento en una Transacción de Venta y Arrendamiento posterior

En septiembre de 2022, el IASB emitió modificaciones a la NIIF 16 con el fin de especificar los requisitos que un vendedor-arrendatario utiliza en la medición del pasivo por arrendamiento que surge en una transacción de venta y arrendamiento posterior, para garantizar que el vendedor-arrendatario no reconozca ningún monto por la ganancia o pérdida que esté relacionada con el derecho de uso que mantiene.

Las modificaciones entrarán en vigor para los periodos anuales que inicien a partir del 1 de enero de 2024 y deben aplicarse de forma retroactiva a las transacciones de venta y arrendamiento posterior celebradas después de la fecha de aplicación inicial de la NIIF 16. Se permite la aplicación anticipada siempre y cuando se revele este hecho.

No se espera que las modificaciones tengan un impacto material en los estados financieros de la Compañía.

Modificaciones a la NIC 1: Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes
En enero de 2020 y octubre de 2022, el IASB emitió las modificaciones del párrafo 69 al 76 de la NIC 1 para especificar los requisitos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. Las modificaciones aclaran los siguientes puntos:

- El significado del derecho a diferir la liquidación de un pasivo
- Que el derecho a diferir la liquidación del pasivo debe existir al cierre del período
- Que la clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que la entidad ejerza su derecho a diferir la liquidación del pasivo
- Que únicamente si algún derivado implícito en un pasivo convertible representa en sí un instrumento de patrimonio, los términos del pasivo no afectarían su clasificación.

Además, se introdujo un requisito de revelación cuando un pasivo derivado de un contrato de préstamo se clasifica como no corriente y el derecho de la entidad a diferir la liquidación está sujeto al cumplimiento de compromisos futuros dentro de un periodo incluido en un plazo de doce meses.

Que solo si un derivado implícito en un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no afectarían su clasificación.

Las modificaciones entrarán en vigor para los períodos que inicien a partir del 1 de enero de 2024 y deben aplicarse de forma retroactiva. la Compañía se encuentra evaluando el impacto que tendrán estas modificaciones en sus prácticas actuales y si alguno de sus contratos de préstamo existentes pudiera requerir una renegociación.

b) Normas e interpretaciones nuevas y modificadas para 2024

Modificaciones a la NIIF 16 - Pasivo por arrendamiento en una operación de venta y arrendamiento posterior
Las modificaciones a la NIIF 16 especifican los requisitos que un vendedor-arrendatario debe utilizar para medir el pasivo por arrendamiento que surge en una operación de venta y arrendamiento posterior, con el fin de asegurar que el vendedor-arrendatario no reconozca ninguna ganancia o pérdida que esté relacionada con el derecho de uso que conserva.

Las modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros consolidados de la Compañía.

Modificaciones a la NIC 1 - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes
Las modificaciones a la NIC 1 especifican los requisitos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. Las modificaciones aclaran:

- Lo que se entiende por un derecho a diferir el pago
- Que debe existir un derecho a diferir al final del período de presentación de informes
- Que la clasificación no se vea afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de diferir
- Que solo si un derivado integrado en un pasivo convertible es, en sí mismo, un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no impactarán su clasificación

Además, se requiere que una entidad revele cuando un pasivo derivado de un acuerdo de préstamo se clasifique como no corriente y el derecho de la entidad a diferir el pago dependa del cumplimiento de futuros convenios dentro de los doce meses.

Las modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros consolidados de la Compañía.

Acuerdos de Financiamiento de Proveedores - Modificaciones a la NIC 7 y a la NIIF 7
Las modificaciones a la NIC 7 Estado de flujos de efectivo y la NIIF 7 Instrumentos financieros: Revelaciones para aclarar las características de los acuerdos de financiamiento de proveedores y requerir que se revele información adicional sobre dichos acuerdos. El objetivo de los requisitos de revelación que imponen las modificaciones es el de ayudar a los usuarios de los estados financieros a tener un mejor entendimiento de los efectos de los acuerdos de financiamiento de proveedores sobre los pasivos, flujos de efectivo y exposición al riesgo de liquidez de una entidad.

Las modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros consolidados de la Compañía.

4. Efectivo y equivalentes

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el efectivo y equivalentes se integra como sigue:

		2024		2023
Caja	$	7	$	7
Bancos		108,030		560,616
Inversiones de realización inmediata		5,793,478		3,925,215
	$	5,901,515	$	4,485,838

5. Cuentas por cobrar

En relación con el Concurso Mercantil solicitado por Altán Redes, S.A.P.I. de C.V., el pasado 28 de octubre de 2022, el Juez Primero de Distrito en materia de Concursos Mercantiles con residencia en la Ciudad de México y jurisdicción en toda la República Mexicana, emitió sentencia mediante la cual se aprobó el Convenio Concursal de fecha 13 de octubre de 2022, presentado por el conciliador del concurso el 14 de octubre de 2022. Respecto al Convenio Concursal [Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V. / el Fideicomiso], en su carácter de acreedor no otorgó quita alguna a favor de Altán Redes, S.A.P.I. de C.V., asimismo los intereses que se generen por el adeudo reconocido se irán capitalizando durante la vigencia del convenio con una tasa de interés de TIIE a 28 días, cuya fecha de vencimiento es el 31 de diciembre de 2056, sin embargo, podrán realizarse pagos antes de esa fecha, si es que el deudor tiene flujo disponible y salda los adeudos que tienen prelación de pago. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo pendiente de cobro a largo plazo ascendió a $413,694.

Con fecha 9 de mayo de 2022 se realizó un convenio modificatorio al acuerdo comercial celebrado con fecha 29 de mayo de 2019, entre Altán y la Compañía mediante el cual se le requirió el pago de los adeudos pendientes generados desde diciembre de 2020, al efecto de este convenio se determinó un descuento del 17% sobre el precio de la renta por espacio aprobado en torre, conforme a lo siguiente:

- Se acordó que el contrato por arrendamiento de torre será por 10 años.
- Mediante emisión de notas de crédito, aplicar un descuento del 17% única y exclusivamente sobre el precio de la renta por espacio aprobado en torre, se acordó para los primeros 3 años que van del 17 de noviembre de 2021 al 16 de noviembre de 2024, con un periodo de pago de 180 días naturales a partir de la emisión de la factura, mismas que fueron emitidas dentro del mes calendario.
- A partir del 17 de noviembre de 2024, Altán solo cuenta con un periodo de pago de 90 días naturales a partir de la emisión de la factura.
- En el supuesto de que se presente la falta de pago de cualesquiera de los servicios que se prestarán a Altán, los importes correspondientes no existirá plazo de gracia.

6. Otros activos porción corriente y no corriente

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los otros activos porción corriente y no corriente se integran como sigue:

		2024		2023
Anticipo a proveedores	$	1,327	$	20,351
Impuesto al Valor Agregado (IVA) pendiente de acreditar, neto		69,708		57,874
Seguros pagados por anticipado		31,998		27,988
Cuotas y suscripciones		1,721		4,850
Total de otros activos porción corriente	$	104,754	$	111,063

		2024		2023
Depósitos en garantía	$	175,098	$	173,565
Otros activos diferidos		52,984		58,311
Total de otros activos porción no corriente	$	228,082	$	231,876

7. Partes relacionadas

a) A continuación se presenta un análisis de los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023. Todas las compañías son consideradas como afiliadas de la Compañía ya que sus principales accionistas son directa o indirectamente accionistas de las partes relacionadas.

		2024		2023
Por cobrar:				
Radiomóvil Dipsa, S.A. de C.V.	$	**32,538**	$	14,449
Teléfonos de México, S.A.B. de C.V.		**-**		30,558
Otras partes relacionadas		**313**		615
	$	**32,851**	$	45,622
Por pagar:				
Operadora Cicsa, S.A. de C.V.	$	**5,060**	$	4,927
Teléfonos de México, S.A.B. de C.V.		**29,079**		95,173
PC Industrial, S.A. de C.V.		**16**		16
Radiomovil Dipsa, S.A. de C.V.		**-**		4
Seguros Inbursa, S.A., Grupo Financiero Inbursa		**-**		3,858
Alquiladora de Casas, S.A. de C.V.		**-**		1,010
Industrial Afiliada S.A. de C.V.		**1,976**		-
Otras partes relacionadas		**51**		426
	$	**36,182**	$	105,414

Los saldos pendientes al cierre del ejercicio no están garantizados, no devengan intereses y deben liquidarse en efectivo.

b) Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, se realizaron las siguientes operaciones con partes relacionadas.

			2024		2023
Ingresos:					
Radiomovil Dipsa, S.A. de C.V.	Arrendamiento	$	**11,378,169**	$	10,078,399
Radiomovil Dipsa, S.A. de C.V.	Adecuaciones		**-**		119,822
Teléfonos de Mexico, S.A.B. de C.V.	Arrendamiento		**574,859**		509,920
Teléfonos del Noroeste, S.A. de C.V.	Arrendamiento		**2,026**		1,995
Minera Real de Angeles, S.A. de C.V.	Venta de Activo Fijo		**966**		77
Inversora Bursatil, S.A. de C.V.	Intereses		**364,235**		-
Banco Inbursa, S.A.	Intereses		**55,854**		-
Seguros Inbursa, S.A.	Recuperación de Seguros		**297**		318
Torres Latinoamérica, S.A. de C.V.	Reembolso de gastos		**-**		188
Ocampo Mining, S.A. de C.V.	Arrendamiento		**-**		821
Claro Costa Rica, S.A de C.V.	Arrendamiento		**-**		116,985

			2024		2023
Egresos:					
Acolman, S.A. de C.V.	Arrendamiento de Oficinas	$	**9,645**	$	9,207
Administradora Carso Palmas, A.C.	Mantenimiento de Oficinas		**1,122**		1,086
Alquiladora de Casas S.A. de C.V.	Arrendamiento de Infraestructura Pasiva		**114,824**		89,719
Arcomex, S.A. de C.V.	Arrendamiento de Infraestructura Pasiva		**336**		-
Arneses Eléctricos Automotrices, S.A. de C.V.	Arrendamiento de Infraestructura Pasiva		**328**		-
Banco Inbursa, S.A.	Comisiones Bancarias		**188**		-
CARSO Eficentrum, S.A. de C.V.	Servicios de Construcción		**224**		-
CARSO Infraestructura y Construcción, S.A. de C.V.	Arrendamiento de Infraestructura Pasiva		**102**		-
CARSO Infraestructura y Construcción, S.A. de C.V.	Servicios de Construcción		**2,541**		16,928
Compañía de Teléfonos y Bienes Raíces, S.A. de C.V.	Arrendamiento de Infraestructura Pasiva		**157,988**		130,518
Concesionaria ETRAM Cuatro Caminos, S.A. de C.V.	Arrendamiento de Infraestructura Pasiva		**83**		-
Fianzas Guardiana Inbursa, S.A.	Primas de Seguros y Fianzas		**168**		-
Grupo Inmobiliario Sanborns, S.A. de C.V.	Arrendamiento de Infraestructura Pasiva		**324**		-
Grupo Inmobiliario Sanborns, S.A. de C.V.	Mantenimiento		**57**		-
Industrial Afiliada, S.A. de C.V.	Servicios de Construcción		**35,092**		-
Inversora Bursatil, S.A. de C.V.	Comisiones Bancarias		**5,562**		-
Grupo Sanborns, S.A. de C.V.	Arrendamiento de Infraestructura Pasiva		**1,172**		1,121
Industrial Afiliada, S.A. de C.V.	Mantenimiento		**7,515**		58,573

		2024	2023
Egresos:			
Minera Real de Ángeles, S.A. de C.V.	Compra de Autos	**819**	-
Nacional de Conductores, S.A. de C.V.	Arrendamiento de Infraestructura Pasiva	**387**	-
Operadora CICSA, S.A. de C.V.	Arrendamiento de Infraestructura Pasiva	**278**	-
Operadora CICSA, S.A. de C.V.	Mantenimiento	**59**	-
Operadora CICSA, S.A. de C.V.	Servicios de Construcción	**6,288**	9,869
Promotora Inbursa, S.A. de C.V.	Reembolso de Gastos	**129**	-
Radiomovil Dipsa, S.A. de C.V.	Arrendamiento de Infraestructura Pasiva	**57,931**	57,874
Radiomovil Dipsa, S.A. de C.V.	Servicios de Construcción	**14,020**	-
Radiomovil Dipsa, S.A. de C.V.	Servicios de Telefonía Celular	**883**	-
Sanborn Hermanos, S.A.	Arrendamiento de Infraestructura Pasiva	**3,083**	3,024
Sanborn Hermanos, S.A.	Servicios Generales	**259**	-
Sanborn Hermanos, S.A.	Mantenimiento	**1,144**	-
Sanborn Hermanos, S.A.	Reembolso de Gastos	**1,538**	-
Sears Operadora Mexico, S.A. de C.V.	Arrendamiento de Infraestructura Pasiva	**602**	-
Sears Operadora Mexico, S.A. de C.V.	Mantenimiento de Autos	**748**	1,211
Seguros Inbursa, S.A.	Seguros	**40,601**	40,708
SOFOM Inbursa, S.A. de C.V.	Arrendamiento de Autos	**782**	-
Teleconstructora, S.A. de C.V.	Arrendamiento de Infraestructura Pasiva	**224**	-
Teléfonos de Mexico, S.A.B. de C.V.	Arrendamiento de Infraestructura Pasiva	**23,033**	17,451
Teléfonos de Mexico, S.A.B. de C.V.	Compra de Torres	**447,000**	1,020,301
Teléfonos de Mexico, S.A.B. de C.V.	Telefonía, Internet	**1,229**	-
Teléfonos del Noroeste, S.A. de C.V.	Arrendamiento de Infraestructura Pasiva	**242**	479
Teléfonos del Noroeste, S.A. de C.V.	Telefonía, Internet	**376**	-
UNINET, S.A. de C.V.	Arrendamiento de Infraestructura Pasiva	**5,145**	-
Varios	Varios	**63**	656

8. Propiedad y equipo, neto

La Compañía cuenta principalmente con dos tipos distintos de torres: las ubicadas en azoteas (rooftops), y las que están en campo abierto (greenfield). La mayoría de las torres greenfield tienen la capacidad para acomodar hasta tres clientes, salvo aquellas torres que tienen una altura superior a 45 metros que tienen capacidad para acomodar hasta cinco clientes. Las torres rooftops pueden acomodar más clientes mediante la instalación de mástiles adicionales, si hay suficiente área de piso disponible en el sitio. Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía tiene un total de 24,049 torres (22,910 torres al 31 de diciembre de 2023) que conforman el renglón de infraestructura pasiva.

La infraestructura pasiva está ubicada dentro de la República Mexicana, distribuida en nueve regiones celulares definidas en la regulación del sector de telecomunicaciones.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la propiedad y equipo se integra como sigue:

Concepto	Infraestructura pasiva	Equipo de transporte	Otros equipos	Construcción en proceso	Terrenos	Total
Inversión:						
Al 31 de diciembre de 2022	$ 97,798,030	$ 26,437	$ 117,446	$ 390,977	$ 54,036	$ 98,386,926
Altas	2,468,538	9,978	11,229	1,370,808	2,722	3,863,275
Altas revaluación de activos (Nota 2h)	3,969,116	-	-	-	-	3,969,116
Bajas	(1,048)	-	-	(1,167,964)	(3,794)	(1,172,806)
Al 31 de diciembre de 2023	104,234,636	36,415	128,675	593,821	52,964	105,046,511
Altas	**1,909,965**	**16,777**	**19,509**	**1,176,710**	**8,911**	**3,131,872**
Altas revaluación de activos (Nota 2h)	**3,905,492**	**-**	**-**	**-**	**-**	**3,905,492**
Bajas	**(15,201)**	**(2,259)**	**-**	**(1,192,306)**	**-**	**(1,209,766)**
Al 31 de diciembre de 2024	**$ 110,034,892**	**$ 50,933**	**$ 148,184**	**$ 578,225**	**$ 61,875**	**$ 110,874,109**
Depreciación:						
Al 31 de diciembre de 2022	$ (20,891,932)	$ (18,510)	$(48,438)	$ -	$ -	$ (20,958,880)
Depreciación del periodo	(4,123,249)	(3,155)	(10,382)	-	-	(4,136,786)
Bajas	-	-	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2023	(25,015,181)	(21,665)	(58,820)	-	-	(25,095,666)
Depreciación del periodo	**(4,390,868)**	**(4,676)**	**(10,594)**	**-**	**-**	**(4,406,138)**
Bajas	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Al 31 de diciembre de 2024	**$ (29,406,049)**	**$ (26,341)**	**$ (69,414)**	**$ -**	**$ -**	**$ (29,501,804)**

Concepto	Infraestructura pasiva	Equipo de transporte	Otros equipos	Construcción en proceso	Terrenos	Total
Provisión para el retiro de activos:						
Al 31 de diciembre de 2022	$ 588,373	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 588,373
Cancelación	-	-	-	-	-	-
Amortización	(27,301)	-	-	-	-	(27,301)
Aumento del año	64,539	-	-	-	-	64,539
Al 31 de diciembre de 2023	625,611	-	-	-	-	625,611
Cancelación	-	-	-	-	-	-
Amortización	**(28,018)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(28,018)**
Aumento del año	**47,538**	**-**	**-**	**-**	**-**	**47,538**
Al 31 de diciembre de 2024	**$ 645,131**	**$ -**	**$ -**	**$ -**	**$ -**	**$ 645,131**
Valor en libros:						
Al 31 de diciembre de 2024	**$ 81,273,974**	**$ 24,592**	**$ 78,770**	**$578,225**	**$ 61,875**	**$ 82,017,436**
Al 31 de diciembre de 2023	$ 79,845,066	$ 14,750	$ 69,855	$ 593,821	$ 52,964	$ 80,576,456

El gasto por depreciación de propiedad y equipo, incluyendo la amortización de provisión para el retiro de activos, los gastos preoperativos, licencias y software al 31 de diciembre de 2024 y 2023, ascendió a $4,431,187 y $4,185,828, respectivamente.

9. Provisión para el retiro de activos

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la provisión para el retiro de activos se integra como sigue:

	2024	2023
Saldo al 1 de enero de	**$ 1,240,224**	$ 1,175,685
Incremento durante el periodo	**47,537**	64,539
Aplicaciones	**-**	-
Saldos al 31 de diciembre	**$ 1,287,761**	$ 1,240,224

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la revisión a la estimación de flujos de efectivo y tasa de descuento no tuvo como resultado un cambio en estas variables, respecto al periodo anterior.

10. Deuda a corto y a largo plazo

a) Integración de la deuda a largo plazo:

Integración de la deuda		2024	2023
Emisión de certificados bursátiles	Largo plazo	**$ 11,003,012**	$ 20,227,508
Costo amortizado		**(11,187)**	(18,902)
Total de deuda bursátil		**10,991,825**	20,208,606
Deuda bancaria BOFA	Largo plazo	**373,602**	395,504
Total deuda a largo plazo		**$ 11,365,427**	$ 20,604,110

b) Integración de la deuda e intereses a corto plazo:

Integración de la deuda		2024	2023
Emisión de certificados bursátiles	Corto plazo	**$ 9,699,825**	$ -
Costo amortizado		**(3,202)**	-
Total de deuda bursátil		**9,696,623**	-
Deuda bancaria	Corto plazo	**350,000**	-
Total de la deuda a corto plazo		**10,046,623**	-
Intereses por pagar CB's	Corto plazo	**577,117**	559,984
Intereses por pagar préstamos bancarios	Corto plazo	**2,757**	-
Intereses por pagar préstamo BOFA		**2,349**	2,038
Total de intereses por pagar		**582,223**	562,022
Total de deuda e intereses a corto plazo		**$ 10,628,846**	$ 562,022

c) Emisión de Certificados Bursátiles

El 17 de julio de 2015, con base en el programa de CB's constituido con Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa Grupo Financiero Inbursa (Inversora), Opsimex suscribió el prospecto de Bolsa por un monto de hasta $22,000,000 o su equivalente en UDIS con una vigencia de cinco años, mediante el cual se llevaron a cabo las siguientes colocaciones de CB's:

i) El 5 de agosto de 2015, se llevó a cabo la colocación de CB's de la serie 1 OSM-15 en pesos con valor de $3,500,000, con vencimiento el 23 de julio de 2025. A partir de su fecha de emisión y en tanto no sean amortizados, los CB's generarán un interés bruto anual de 7.97% anual.

ii) El 23 de septiembre de 2015, se llevó a cabo la reapertura de la serie 1 OSM-15R en pesos, con valor de $3,710,000, con vencimiento el 23 de julio de 2025. A partir de su fecha de emisión y en tanto no sean amortizados, los CB's generarán un interés bruto anual de 7.97% anual.

iii) El 5 de agosto de 2015, se llevó a cabo la colocación de CB's de la serie 3 OSM-15U en UDIS con valor de $7,000,000 (1,324,169 UDIS), con vencimiento el 17 de julio de 2030. A partir de su fecha de emisión y en tanto no sean amortizados, los CB's generarán un interés bruto anual de 4.75%.

iv) El 18 de febrero de 2016, se llevó a cabo la segunda reapertura de la serie 1 OSM -15 2R en pesos, con valor de $2,500,000, con vencimiento el 23 de julio de 2025. A partir de su fecha de emisión y tanto no sean amortizados, los CB's generarán un interés bruto de 7.97% anual. Al 31 de diciembre el saldo de los intereses más la deuda forman parte de la deuda a corto plazo.

Al 31 de diciembre de 2024, los CB's a corto plazo reconocidos a su costo amortizado y los intereses devengados pendientes de pago, se integran como sigue:

Serie	Vigencia	Deuda a corto plazo	Intereses por pagar
OSM-15 pesos serie 1	23 de julio de 2025	**$ 3,500,000**	**$ 123,978**
4OSM-15R pesos serie 1	23 de julio de 2025	**3,710,000**	**131,416**
OSM-15 2R pesos serie 1	23 de julio de 2025	**2,500,000**	**88,556**
		$ 9,710,000	**$ 343,950**

Al 31 de diciembre de 2024, los CB's a largo plazo reconocidos a su costo amortizado y los intereses devengados pendientes de pago, se integran como sigue:

Serie	Vigencia	Deuda a largo plazo	Intereses por pagar
OSM-15U UDIS serie 3	17 de julio de 2030	**$ 11,044,771**	**$ 233,167**
		$ 11,044,771	**$ 233,167**

Al 31 de diciembre de 2023, los CB's a largo plazo reconocidos a su costo amortizado y los intereses devengados pendientes de pago, se integran como sigue:

Serie	Vigencia	Deuda a largo plazo	Intereses por pagar
OSM-15 pesos serie 1	23 de julio de 2025	$ 3,500,000	$ 122,321
4OSM-15R pesos serie 1	23 de julio de 2025	3,710,000	130,595
OSM-15 2R pesos serie 1	23 de julio de 2025	2,500,000	88,002
OSM-15U UDIS serie 3	17 de julio de 2030	10,517,508	219,066
		$ 20,227,508	$ 559,984

Al 31 de diciembre 2024 y 2023, el valor de la UDI fue de $8.3409 y $7.9816, respectivamente. Al 16 de abril de 2025, fecha de emisión de los estados financieros, el valor de la UDI es de $8.4363.

Amortizaciones

Las emisiones serie 1 (OSM-15, OSM-15R, OSM-15 2R) en pesos y serie 3 (OSM-15U) en UDIS, no tienen establecidas amortizaciones de capital durante el periodo de la deuda, el capital será pagado a su vencimiento.

d) Préstamos bancarios

Al 31 de diciembre de 2024, los préstamos bancarios a largo plazo se integran como sigue:

Moneda	Concepto	Tasa	Vencimiento	Deuda a largo plazo	Intereses por pagar
Pesos mexicanos	Bank of America, N.A. (i)	**5.60%**	**1 de marzo de 2028**	**$ 373,602**	**$ 2,349**
	Deuda total			**$ 373,602**	**$ 2,349**

Al 31 de diciembre de 2023, los préstamos bancarios a largo plazo se integran como sigue:

Moneda	Concepto	Tasa	Vencimiento	Deuda a largo plazo	Intereses por pagar
Pesos mexicanos	Bank of America, N.A. (i)	5.60%	1 de marzo de 2028	$ 395,504	$ 2,038
	Deuda total			$ 395,504	$ 2,038

(i) Con fecha 23 de febrero de 2023, venció la deuda de Telesites Costa Rica con Bank Of América, en esa misma fecha se firmó la carta de extensión de la fecha de terminación entre las partes interesadas en la cual se acordó incrementar la tasa de interés a 5.60% con una nueva fecha de vencimiento al 2 de marzo de 2023.

(ii) Con fecha 1 de marzo de 2023, se firmó la enmienda número 1 en virtud del contrato de préstamo a plazo no garantizado en el cual se ratifica la tasa de interés de 5.60% y se extiende el plazo a 5 años a partir de la fecha de firma, con vigencia al 1 de marzo de 2028.

(iii) Con fecha 26 de noviembre.2024, se amortiza una parte del capital de la deuda de Telesites Costa Rica con Bank Of América por un importe de 5,000 dólares.

(iv) El 5 de noviembre de 2024, el fideicomiso Opsimex 4594 celebró un contrato de cuenta corriente con Banco Santander, S.A. Institución de Banca Múltiple, mediante el cual se le otorgó un préstamo por el importe de $300,000 con fecha de vencimiento al 5 de diciembre de 2024. El crédito generó intereses corrientes sobre el saldo del capital adeudado a una tasa equivalente a TIIE 28 días más .45 puntos. Los cuales fueron liquidados en su totalidad con fecha 5 de diciembre 2024.

(v) El 20 de noviembre de 2024, la Compañía celebró un contrato de cuenta corriente con Banco Santander, S.A. Institución de Banca Múltiple, mediante el cual se le otorgó un préstamo por el importe de $50,000 con fecha de vencimiento al 5 de diciembre de 2024. El crédito generó intereses corrientes sobre el saldo del capital adeudado a una tasa equivalente a TIIE 28 días más .45 puntos. Los cuales fueron liquidados en su totalidad con fecha 5 de diciembre 2024.

(vi) El 5 de diciembre de 2024, la Compañía celebró un contrato de cuenta corriente con Banco Scotiabank, S.A. Institución de Banca Múltiple, mediante el cual se le otorgó un préstamo por el importe de $350,000 con fecha de vencimiento al 3 de junio de 2025. El crédito generó intereses corrientes sobre el saldo del capital adeudado a una tasa equivalente a TIIE 28 días más .45 puntos. Al 31 de diciembre de 2024 el saldo de la cuenta por pagar ascendió a $350,000 y un importe de intereses por pagar de $2,757.

Al 31 de diciembre de 2024, el préstamo bancario del Fideicomiso, es como sigue:

Moneda	Concepto	Tasa	Vencimiento	Deuda a corto plazo	Intereses por pagar
Pesos Mexicanos	Bancario Scotibank	TIIE + 0.45 pts	03 de junio 2025	**$ 350,000**	**$ 2,757**
				$ 350,000	**$ 2,757**

11. Activos y pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los activos y pasivos financieros se integran como sigue:

	2024		2023	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Deuda	**$ 21,412,050**	**$ 19,655,936**	$ 20,604,110	$ 19,350,926
Efectivo y equivalentes	**5,901,515**		4,485,838	
Cuentas por cobrar	**285,096**		218,607	
Cuentas por cobrar partes relacionadas	**32,851**		45,622	
Cuentas por cobrar a largo plazo	**413,694**		413,694	
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	**73,043**		187,159	
Pasivos por arrendamiento	**3,641,041**		3,544,934	
Cuentas por pagar partes relacionadas	**36,182**		105,414	

El valor razonable de los activos financieros y de los pasivos financieros se determina con base al importe al que el instrumento podría ser intercambiado en una transacción entre partes interesadas, distintas a una venta forzada o por liquidación.

Para el efectivo y equivalentes, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y pasivos acumulados el valor razonable corresponde con el valor en libros de la Compañía, debido en gran parte a los vencimientos a corto plazo de los instrumentos.

12. Arrendamientos

La Compañía tiene celebrados contratos de arrendamiento de inmuebles, vehículos y oficinas utilizados en sus operaciones Los arrendamientos de inmuebles generalmente tienen plazos de arrendamiento de entre 5 y 12 años, mientras que los vehículos y oficinas generalmente tienen plazos de arrendamiento de entre 1 y 4 años. Las obligaciones la Compañía bajo sus arrendamientos están garantizados sobre los activos arrendados.

A continuación, se detallan los valores netos en libros de los activos por derecho de uso reconocidos y los movimientos durante el periodo

	Arrendamiento de inmuebles	Otros arrendamientos	Total
Al 31 de diciembre de 2022	$ 19,376,885	$ 15,891	$ 19,392,776
Adiciones y modificaciones	1,321,857	1,761	1,323,618
Depreciación	(2,296,796)	(11,082)	(2,307,878)
Al 31 de diciembre de 2023	18,401,946	6,570	18,408,516
Adiciones y modificaciones	**1,029,768**	**4,589**	**1,034,357**
Depreciación	**(2,380,374)**	**(2,776)**	**(2,383,150)**
Al 31 de diciembre de 2024	**$ 17,051,340**	**$ 8,383**	**$ 17,059,723**

A continuación, se detallan los valores netos en libros de los pasivos por arrendamiento y los movimientos durante el periodo

	2024	2023
Al 1 de enero de 2023	**$ 21,608,050**	$ 21,567,400
Adiciones	**1,034,357**	1,323,618
Intereses devengados	**1,906,555**	1,853,342
Pagos de arrendamiento	**(3,617,747)**	(3,136,310)
Al 31 de diciembre de 2024	**$ 20,931,215**	$ 21,608,050
Total corriente	**3,641,041**	3,544,934
Total no corriente	**17,290,174**	18,063,116

A continuación, se presentan los montos reconocidos en resultados:

		2024		2023
Depreciación de los activos por derecho de uso	**$**	**2,383,150**	$	2,307,878
Intereses por arrendamiento		**1,906,555**		1,853,342
Total reconocido en el estado de resultados integrales	**$**	**4,289,705**	$	4,161,219

El gasto cargado a resultados por concepto de intereses incluyendo arrendamientos al 31 de diciembre de 2024 y 2023 ascendió a $3,256,895 y $3,167,402, respectivamente.

A continuación, se presentan los pagos por arrendamiento a valor nominal posteriores al 31 de diciembre del 2024:

	Hasta 5 años		Más de 5 años		Total
$	**19,783,323**	**$**	**22,934,294**	**$**	**42,717,617**

A continuación, se presentan los pagos por arrendamiento a valor nominal posteriores al 31 de diciembre del 2023:

	Hasta 5 años		Más de 5 años		Total
$	19,207,110	$	22,266,305	$	41,473,415

13. Beneficios al retiro

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el costo neto del periodo, las obligaciones por beneficios definidos, relacionados con los planes post-empleo (prima de antigüedad y los beneficios por indemnización legal por despido), se integran como sigue:

a) Costo neto del periodo

		2024				
		Retiro		Terminación		Total
Integración del costo neto del periodo:						
Costo laboral de servicio actual	**$**	**767**	**$**	**911**	**$**	**1,678**
Costo financiero		**774**		**916**		**1,690**
Costo neto del periodo	**$**	**1,541**	**$**	**1,827**	**$**	**3,368**

		2023				
		Retiro		Terminación		Total
Integración del costo neto del periodo:						
Costo laboral de servicio actual	$	679	$	674	$	1,353
Costo financiero		734		578		1,312
Costo neto del periodo	$	1,413	$	1,252	$	2,665

b) Los cambios en el pasivo neto por beneficios definidos se integran como sigue:

		Retiro		Terminación		Total
Pasivo neto por beneficios definidos (PNBD):						
PNBD al 31 de diciembre de 2022	$	6,707	$	5,230	$	11,937
Remediaciones del periodo		-		-		-
Costo laboral del servicio actual		1,608		1,137		2,745
Costo financiero		-		-		-
Pagos con cargo a la provisión		-		-		-
Ganancia actuarial		(280)		32		(248)
PNBD al 31 de diciembre de 2023		8,035		6,399		14,434
Remediaciones del periodo		**-**		**-**		**-**
Costo laboral del servicio actual		**1,899**		**1,587**		**3,483**
Costo financiero		**-**		**-**		**-**
Pagos con cargo a la provisión		**-**		**-**		**-**
Ganancia actuarial		**(2,356)**		**1,129**		**(1,197)**
PNBD al 31 de diciembre de 2024	**$**	**7,578**	**$**	**9,115**	**$**	**16,693**

c) El pasivo neto por beneficios definidos se integra de la siguiente forma:

	2024		
	Retiro	Terminación	Total
Provisiones para:			
Obligación por beneficios adquiridos (OBA)	**$ 7,578**	**$ 9,115**	**$ 16,693**
Pasivo neto por beneficios definidos	**$ 7,578**	**$ 9,115**	**$ 16,693**

	2023		
	Retiro	Terminación	Total
Provisiones para:			
Obligación por beneficios adquiridos (OBA)	$ 8,035	$ 6,399	$ 14,434
Pasivo neto por beneficios definidos	$ 8,035	$ 6,399	$ 14,434

d) Las hipótesis significativas utilizadas en el estudio actuarial, en términos absolutos, fueron las siguientes:

	2024	2023
Hipótesis financieras		
Tasa de descuento	**10.21%**	9.24%
Tasa de incremento salarial esperado	**7.50%**	7.50%
Tasa de inflación	**3.75%**	3.75%
Hipótesis biométricas		
Mortalidad	**EMSSA 2009 Dinámica**	EMSSA 2009 Dinámica
Invalidez	**IMSS 97**	IMSS 97

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Compañía no tiene pasivos contingentes importantes por beneficios a los empleados.

14. Beneficios directos a empleados

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Compañía ha reconocido provisiones acumulativas relativas a los beneficios directos a empleados, las cuales son:

	Al 31 de diciembre de 2022	Incrementos del año	Aplicaciones (pagos)	Al 31 de diciembre de 2023	Incrementos del año	Aplicaciones (pagos)	Al 31 de diciembre de **2024**
Vacaciones	$ 2,839	$ 5,995	$ (6,509)	$ 2,325	**$ 6,131**	**$ (6,228)**	**$ 2,228**
Prima vacacional	4,901	6,447	(6,664)	4,684	**7,077**	**(6,044)**	**5,717**
Gratificación	18,170	36,623	(38,442)	16,351	**215,229**	**(207,587)**	**23,993**
Participación de los trabajadores en las utilidades	24,250	21,666	(21,804)	24,112	**24,942**	**(22,821)**	**26,233**
	$ 50,160	$ 70,731	$ (73,419)	$ 47,472	**$ 253,379**	**$ (242,680)**	**$ 58,171**

15. Cuentas por pagar y pasivos acumulados

Las cuentas por pagar y pasivos acumulados se integran como sigue:

	2024	2023
Proveedores y cuentas por pagar	**$ 39,027**	$ 105,462
Provisiones y pasivos acumulados	**34,016**	81,697
Total	**$ 73,043**	$ 187,159

Las provisiones anteriores representan gastos devengados durante 2024 y 2023, o servicios contratados atribuibles al ejercicio, los cuales se espera sean liquidados en un plazo no mayor a un año. Los montos finales pagados, así como el calendario de las salidas de los recursos económicos, conllevan una incertidumbre por lo que podrían variar.

16. Capital contable

a) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el capital social de acuerdo a los estatutos sociales de la Compañía se integra como sigue:

		2024	2023
Serie	Capital	Acciones	Acciones
A-1	Mínimo, variable	**3,300,000**	3,300,000
		3,300,000	3,300,000

b) El capital de la Compañía es variable, con un capital contable mínimo fijo de $22,953, representado por un total de 3,300 miles de acciones de la seria A-1, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, totalmente suscritas y pagadas, las cuales se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, bajo el número 3495-1.00-2022-001 y listadas en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave SITES1.

c) Al 31 de diciembre de 2024, la tesorería de la Compañía contaba con 169,057 miles de acciones Serie A-1 para su recolocación en la Bolsa, en términos de los establecido por la Ley de Mercado de Valores.

d) De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM), la Compañía debe separar de la utilidad neta de cada año por lo menos el 5% para incrementar la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. La reserva legal se incluye en el renglón de resultados acumulados. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la reserva legal asciende a $3,350.

e) Las utilidades que se distribuyan en exceso a los saldos de la cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN), estarán sujetas al pago de ISR corporativo a la tasa vigente al momento de su distribución. El pago de dicho impuesto podrá ser acreditado contra el ISR.

f) Mediante acta de asamblea general ordinaria anual de accionistas de fecha 30 de abril de 2024, se decretó un dividendo en efectivo por la cantidad de $0.50 por cada acción suscrita y pagada en circulación representativa del capital social de la sociedad. El monto del dividendo total pagado durante 2024 y 2023 ascendió a $2,071,326 ($1,561,561 de Opsimex y $509,765 del Fideicomiso) y $2,118,304 ($1,585,430 de Opsimex y $532,874 del Fideicomiso), respectivamente.

Durante 2024 y 2023 el Fideicomiso Opsimex realizó reembolsos de capital por un importe de $797,500 y $967,051, respectivamente, correspondiente a la parte no controladora.

g) Derivado de la Reforma fiscal 2014, los dividendos que se paguen a personas físicas y a personas morales residentes en el extranjero sobre utilidades generadas a partir de 2014, estarán sujetas a una retención de un impuesto adicional del 10%.

h) Superávit por emisión de certificados bursátiles inmobiliarios

El 20 de abril de 2021, Opsimex, aportó activos y pasivos, que incluyeron 2,800 torres, distribuidas en las 32 entidades del país, al Fideicomiso. A cambio de la aportación Opsimex recibió el 72.5% de participación en el Fideicomiso, mientras que el 27.5% del Fideicomiso se colocó entre el público inversionista.

El 23 de julio y el 29 de diciembre de 2020, Opsimex, aportó activos y pasivos, que incluyeron 6,500 y 480 torres, respectivamente, distribuidas en las 32 entidades del país, al Fideicomiso. A cambio de la aportación Opsimex recibió el 72.5% de participación en el Fideicomiso, mientras que el 27.5% del Fideicomiso se colocó entre el público inversionista.

Las transacciones anteriores generaron un Superávit por emisión de certificados bursátiles inmobiliarios que al 31 de diciembre de 2024 asciende a $26,611,830, reconocido en el capital contable.

i) Mediante acta de Asamblea General de Accionistas celebrada durante el mes de abril de 2015, se acordó la escisión de Telcel, como sociedad escindente y Opsimex, como sociedad escindida, mediante la cual se transmitieron ciertos activos, pasivos y capital a la sociedad escindida.

Mediante acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 17 de marzo de 2016, se acordó la fusión de Opsimex, con el carácter de sociedad fusionante y Promotora de Sites, S.A. de C.V. (Promotora), con el carácter de sociedad fusionada, mediante la cual se transmitieron ciertos activos, pasivos y capital a la sociedad fusionante.

Las transacciones anteriores generaron un saldo que al 31 de diciembre de 2024 asciende a $(16,203,640), reconocido en el capital contable.

17. Impuestos a la utilidad

a) Impuesto Sobre la Renta (ISR)

Para los ejercicios fiscales de 2024 y 2023, conforme a la Ley de Impuesto Sobre la Renta la tasa corporativa del ISR es del 30%.

b) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el ISR registrado en el estado consolidado de resultados se integra como sigue:

		2024		2023
ISR causado	$	**1,033,404**	$	987,738
ISR diferido		**(223,200)**		(239,212)
Subtotal de impuestos a la utilidad	$	**810,204**	$	748,526
Provisión para contingencia fiscal		**700,000**		-
Total de impuestos a la utilidad	$	**1,510,204**	$	748,526

c) A continuación, se presenta una conciliación de los activos y pasivos netos por impuestos diferidos:

		2024		2023
Al 1 de enero	$	**(3,776,214)**	$	(4,022,821)
ISR diferido en el resultado del ejercicio		**223,200**		239,212
ISR diferido en otras partidas de resultado integral		**6,765**		7,395
ISR diferido reclasificado a resultados acumulados		**-**		-
Al 31 de diciembre	$	**(3,546,250)**	$	(3,776,214)

d) A continuación se presenta una conciliación entre la tasa del impuesto establecida por la ley y la tasa efectiva de ISR reconocida contablemente por la Compañía:

	2024	2023
Tasa legal de ISR	**30%**	30%
Impacto de las partidas a conciliar:		
Efectos inflacionarios fiscales	**9**	16
Propiedad y equipo, neto	**(3)**	(5)
Partidas no deducibles	**1**	-
Arrendamientos	**3**	9
Participación en el resultado del fideicomiso	**(6)**	(2)
Tasa efectiva [1]	**34%**	48%

[1] Sin considerar el efecto de la provisión por contingencia fiscal registrada en el año.

e) Los efectos de las diferencias temporales que integran los activos y pasivos por impuestos diferidos, se listan a continuación:

		2024		2023
Activos por impuestos diferidos:				
Provisiones y pasivos acumulados	$	**13,585**	$	15,003
Beneficios directos a empleados		**16,715**		15,859
Beneficios al retiro		**5,008**		4,330
Total de activos por impuestos diferidos		**35,307**		35,192

		2024		2023
Pasivos por impuestos diferidos:				
Propiedad y equipo, neto		**34,514**		24,898
Superávit por revaluación de activos		**3,535,615**		3,781,852
Costo amortizado de deuda a largo plazo		**3,832**		1,042
Pagos anticipados		**7,595**		3,614
Total de pasivos por impuestos diferidos		**3,581,557**		3,811,406
Impuesto diferido pasivo, neto	**$**	**(3,546,250)**	$	(3,776,214)

f) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Compañía determinó una utilidad fiscal consolidada de $3,444,681 y $3,292,460, respectivamente, que generó ISR por un importe de $1,033,404 y $987,738, respectivamente.

g) La Compañía ha constituido una provisión de $700,000 derivada de la revisión fiscal realizada por la autoridad fiscal (véase Nota 18 d).

h) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se tienen los siguientes saldos fiscales:

		2024		2023
Cuenta de capital de aportación	**$**	**39,685**	$	30,362
Cuenta de utilidad fiscal neta		**21,343,672**		22,842,165

i) **Régimen Fiscal FIBRA Inmobiliaria**

El Fideicomiso está sujeta al tratamiento fiscal previsto en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs ("Régimen Fiscal de FIBRAs"), aplicable a los fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, debiendo cumplir con los requisitos establecidos en dichas disposiciones, de tal forma que el Fideicomiso y los Tenedores deberán cumplir con las obligaciones fiscales que les correspondan por las actividades que realicen a través del Fideicomiso, conforme al Régimen Fiscal de FIBRAs.

El Fideicomiso no es contribuyente del ISR, no obstante, el Fideicomiso deberá determinar su Resultado Fiscal en los términos de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs y distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los Tenedores de los CBFIs.

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fideicomiso de conformidad con el Régimen Fiscal de FIBRAs, determinó un resultado fiscal de $2,003,832 y $1,874,765 respectivamente.

Ahora bien, de conformidad el artículo 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, las reglas 3.21.2.1. y 3.21.2.2. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2024 ("RMF") y demás disposiciones fiscales aplicables ("Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra"), el Fideicomiso debe cumplir con ciertos requisitos los cuales se enlistan a continuación:

a) Que el fin primordial del Fideicomiso sea la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes.

b) Por lo menos el 70% del Patrimonio debe estar invertido en bienes inmuebles, y el remanente deberá estar invertido en valores a cargo del gobierno federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda.

c) Que los bienes inmuebles que se construyan o adquieran se destinen al arrendamiento y no se enajenen antes de haber transcurrido al menos cuatro años contados a partir de la terminación de su construcción o de su adquisición, respectivamente. Los bienes inmuebles que se enajenen antes de cumplirse dicho plazo no tendrán el tratamiento fiscal preferencial establecido en el artículo 188 de esta Ley.

d) Que la fiduciaria emita certificados de participación por los bienes que integren el patrimonio del fideicomiso y que dichos certificados se coloquen en el país entre el gran público inversionista.

e) Que la fiduciaria distribuya entre los tenedores de los certificados de participación cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los bienes integrantes del patrimonio del fideicomiso.

f) Las torres de telecomunicaciones móviles se destinen exclusivamente para su explotación comercial, a través de contratos para la prestación del servicio de acceso y uso compartido de infraestructura, para su uso, operación, explotación, funcionamiento y aprovechamiento como emplazamiento para infraestructura activa y pasiva de radiocomunicaciones.

g) Para efectos de la regla 3.21.2.4., el valor de las torres de telecomunicaciones móviles que formen parte del patrimonio del fideicomiso de que se trate se determinará conforme al procedimiento establecido para actualizar el costo comprobado de adquisición de los bienes muebles a que se refiere el artículo 124 de la Ley del ISR, salvo que el bien inmueble en donde sean instaladas dichas torres también forme parte del patrimonio del fideicomiso, en cuyo caso el valor de las torres referidas se calculará como parte del costo de construcción de dicho bien inmueble.

En cumplimiento a los requisitos señalados en el artículo 187 de la LISR, el Fideicomiso estará a los términos del artículo 188 de la LISR, siguientes:

a) El fiduciario determinará en los términos del Título II de esta Ley, el resultado fiscal del ejercicio derivado de los ingresos que generen los bienes, derechos, créditos o valores que integren el patrimonio del fideicomiso.

b) El resultado fiscal del ejercicio se dividirá entre el número de certificados de participación que haya emitido el fiduciario por el fideicomiso para determinar el monto del resultado fiscal correspondiente a cada uno de los referidos certificados en lo individual.

c) El fiduciario deberá retener a los tenedores de los certificados de participación el impuesto sobre la renta por el resultado fiscal que les distribuya aplicando la tasa del artículo 9 de esta Ley, sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los tenedores que los reciban estén exentos del pago del impuesto sobre la renta por ese ingreso.

d) Los tenedores de los certificados de participación causarán el impuesto sobre la renta por la ganancia que obtengan en la enajenación de dichos certificados.

e) Cuando los fideicomitentes aporten bienes inmuebles al fideicomiso que sean arrendados de inmediato a dichos fideicomitentes por el fiduciario, podrán diferir el pago del impuesto sobre la renta causado por la ganancia obtenida en la enajenación de los bienes hasta el momento en que termine el contrato de arrendamiento, siempre y cuando no tenga un plazo mayor a diez años, o el momento en que el fiduciario enajene los bienes inmuebles aportados, lo que suceda primero.

18. Contingencias y compromisos

a) Marco legal de regulación aplicable

A partir de 2013, en México se desarrolló un nuevo marco legal para la regulación de telecomunicaciones y radiodifusión. Ese marco legal se basó en un paquete de reformas constitucionales aprobadas en junio de 2013 e implementadas en julio de 2014, estableciendo una nueva Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión y una Ley del Sistema Público de Radiodifusión del Estado Mexicano, que reemplazó al marco legal vigente hasta ese momento.

Como consecuencia de dichas reformas constitucionales, se creó el Instituto Federal de Telecomunicaciones (“IFT”), con el objetivo de, entre otras cosas, promover y regular el acceso a la infraestructura en telecomunicaciones y radiodifusión (incluyendo infraestructura pasiva).

El IFT también tiene las facultades de regular el marco competitivo en los sectores de telecomunicaciones y radiodifusión, por ende, dicho Organismo cuenta con atribuciones para imponer regulación asimétrica en aquellos participantes del sector que el IFT determine que tienen poder sustancial de mercado o determinar la constitución de un “agente económico preponderante”, en alguno de los 2 sectores.

En marzo de 2014, el IFT publicó una resolución (la “Resolución”) declarando que América Móvil y Telcel, entre otros, comprendían un “grupo de interés económico” que constituye un agente económico preponderante en el sector de las telecomunicaciones. Desde esa fecha, el IFT ha impuesto medidas específicas a América Móvil y Telcel, algunas de las cuales establecen la obligación del otorgamiento de acceso y compartición de la infraestructura pasiva. En el caso de Opsimex y el Fideicomiso, la infraestructura pasiva comprende los elementos no electrónicos al servicio de las redes de telecomunicaciones que incluyen, de forma enunciativa más no limitativa, los derechos de vía, conductos, mástiles, zanjas, torres, postes, instalaciones de equipo y de alimentaciones conexas, seguridad, equipos auxiliares, predios, espacios físicos, ductos y canalizaciones.

La Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión promulgada en julio de 2014, establece que el IFT promoverá los acuerdos entre clientes y dueños de la infraestructura pasiva para el uso de dicha infraestructura. Si un acuerdo no se puede alcanzar, el IFT, en algunos casos podrá determinar precios y términos relacionados al acuerdo comercial. El IFT también está autorizado para regular los términos de los acuerdos para el uso de la infraestructura pasiva en los que entren clientes y dueños de esta misma, puede evaluar el impacto en competencia y tomar medidas para asegurar que los términos en los que se proveen los servicios del uso y compartimiento de la infraestructura pasiva sean no discriminatorios.

En febrero de 2017, el IFT publicó una "Resolución Bienal a través de la cual se modificaron, suprimieron y adicionaron medidas" a la Resolución de Preponderancia, asimismo, en diciembre de 2020, se publicó una segunda "Resolución Bienal mediante la cual el pleno del IFT suprimió, modificó y adicionó medidas impuestas al agente económico preponderante en el sector de las telecomunicaciones, en el mismo sentido, en noviembre de 2024, se publicó la tercera Resolución Bienal, mediante la cual el pleno del IFT suprimió, modificó y adicionó medidas impuestas con anterioridad ("la Resolución Bienal"), modificaciones qué, en el caso de la infraestructura pasiva, son consideradas como menores o de poca relevancia.

Cabe mencionar que, el 28 de noviembre de 2024 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, mediante el cual se define las Secretarías de Estado responsables del despacho de los asuntos administrativos del Poder Ejecutivo, dentro de las cuales se destaca la creación de la ATDT, con la finalidad de unificar las capacidades tecnológicas del Gobierno de México. Las atribuciones de política en telecomunicaciones también pasaron a la ATDT, las cuales formaban parte de la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes.

Y con fecha 20 de diciembre de 2024, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de simplificación orgánica, por el cual se determina la extinción del IFT en términos de sus artículos transitorios. Quedando la ATDT como un nuevo órgano regulador en materia de telecomunicaciones y de competencia económica sin autonomía constitucional y un diseño en que las facultades con las que actualmente cuenta el IFT estarían divididas entre distintas instancias gubernamentales.

La extinción del IFT, se llevará a cabo en un plazo de ciento ochenta días contados a partir de la entrada en vigor de la legislación secundaria en materia de telecomunicaciones y radiodifusión, mientras no se dé este supuesto, el IFT seguirá fungiendo como un organismo regulador, con sus mismas reglas. Una vez que se cumpla dicho supuesto, la ATDT entrará en funciones con una nueva regulación en materia de telecomunicaciones y radiodifusión, la cual hasta este momento es incierta y se desconoce en qué términos será emitida ésta.

Oferta de referencia

En términos del marco legal vigente y de la Resolución, la cual fue modificada mediante la Resolución Bienal, se ha elaborado y/o actualizado la Oferta de Referencia (la "Oferta"), dicha Oferta estará vigente hasta al 31 de diciembre de cada año y así sucesivamente para cada año, por lo anterior Opsimex y el Fideicomiso como causahabiente de Telcel y titulares de la infraestructura pasiva han dado cumplimiento a la Resolución.

En términos de la Resolución Bienal, actualmente se encuentra vigente una nueva Oferta, la cual fue debidamente aprobada por el IFT en noviembre de 2024, misma que estará vigente durante el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2025¸ bajo los términos de la Oferta vigente, los operadores interesados deben firmar un Convenio Marco, así como también acuerdos individuales por sitio, la duración de los cuales será por un plazo mínimo forzoso de 10 años.

Cabe mencionar que, de acuerdo con las Resoluciones Bienales, la Compañía y el Fideicomiso presentarán en el mes de julio de cada año, para aprobación del IFT, una nueva propuesta de Oferta, misma que entrará en vigor el 1 de enero del año siguiente a su presentación, con independencia a lo anterior, los operadores podrán acordar la firma de la Oferta con una duración mayor a la vigencia de la Oferta respectiva.

Torres y Antenas

La Compañía y el Fideicomiso están sujetos a requerimientos regulatorios con respecto al registro, zonificación, construcción, alumbrado, demarcación, mantenimiento e inspección de torres, y restricciones de uso de suelo en donde se encuentran localizadas las torres. El incumplimiento de dichas regulaciones podrá resultar en prevenciones o sanciones. La Compañía y el Fideicomiso consideran que está en cumplimiento sustancial de toda regulación aplicable.

b) Facultades de comprobación de las Autoridades Fiscales

Las Autoridades Fiscales tienen facultades de comprobación del cumplimiento de las obligaciones fiscales de la Compañía en su carácter de contribuyente retenedor de los últimos cinco ejercicios, y pueden determinar diferencias en los resultados fiscales declarados que a su juicio pudieran ocasionar el pago de créditos fiscales.

Del mismo modo, los criterios fiscales seguidos por la Compañía pudieran no ser los mismos que los de dichas Autoridades Fiscales y en caso de presentarse esta situación, la Compañía deberá a través de los procedimientos establecidos para tal efecto, promover ante las instancias que sean convenientes los recursos legales para defenderlos.

Derivado de las diferencias en la aplicación de los criterios fiscales que puedan existir entre las Autoridades Fiscales y la Compañía, Opsimex decidió crear una provisión para posibles contingencias fiscales y hacer frente a los posibles desembolsos que se generen para cubrir los créditos fiscales que pudieran ser determinados en su contra y los accesorios correspondientes. La provisión al 31 de diciembre de 2024 asciende a $ 700,000.

c) Obligaciones en materia de precios de transferencia

De acuerdo con la Ley del Impuesto Sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que estos deberán ser equiparables a los que se utilizarán con o entre partes relacionadas independientes o en operaciones comparables. En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta del 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

19. Segmentos

La Compañía tiene infraestructura pasiva instalada principalmente en los distintos estados de la República Mexicana el segmento de negocio de la Compañía se encuentra dividido geográficamente en las siguientes regiones y localidades.

		2024			2023		
Región	Estados de la República Mexicana	Ingresos por renta de infraestructura	Depreciación de activos por derecho de uso	Depreciación infraestructura pasiva	Ingresos por renta de infraestructura	Depreciación de activos por derecho de uso	Depreciación infraestructura pasiva
1	Baja California Sur y Baja California	**$ 558,195**	**$ 134,897**	**$ 176,522**	$ 516,639	$ 130,883	$ 174,817
2	Sinaloa y Sonora	**802,266**	**149,005**	**299,716**	774,190	144,571	282,292
3	Chihuahua y Durango	**730,097**	**100,763**	**240,751**	670,540	97,765	487,995
4	Nuevo León, Tamaulipas y Coahuila	**1,447,756**	**231,730**	**478,533**	1,345,102	224,835	431,022
5	Jalisco, Michoacán, Colima y Nayarit	**1,648,347**	**266,910**	**602,839**	1,471,991	258,968	518,487
6	Querétaro, Guanajuato, San Luis Potosí, Aguascalientes y Zacatecas	**1,553,766**	**267,762**	**548,359**	1,368,987	259,795	468,000
7	Puebla, Veracruz, Oaxaca y Guerrero	**2,162,257**	**372,539**	**751,485**	1,945,926	361,454	630,370
8	Yucatán, Campeche, Tabasco, Chiapas y Quintana Roo	**1,663,097**	**253,120**	**555,470**	1,395,697	241,490	437,472
9	Hidalgo, Morelos y Ciudad de México	**2,291,071**	**584,598**	**709,140**	2,145,623	567,298	665,594
	Total República Mexicana	**$ 12,856,852**	**$ 2,361,324**	**$ 4,362,815**	$ 11,634,695	$ 2,287,059	$ 4,096,049
	Otras localidades en el extranjero						
1	Costa Rica	**$ 132,315**	**$ 21,826**	**$ 28,053**	$ 116,985	$ 20,819	$ 27,200
	Total localidades en el extranjero	**132,315**	**21,826**	**28,053**	116,985	20,819	27,200
	Total	**$ 12,989,167**	**$ 2,383,150**	**$ 4,390,868**	$ 11,751,680	$ 2,307,878	$ 4,123,249

20. Eventos subsecuentes

Durante el mes de enero de 2025, la Compañía pagó intereses correspondientes a la serie OSM-15 en pesos y serie OSM-15U UDIS por un importe de $391,243 y $266,016, respectivamente.

Con fecha el 29 de enero del 2025, mediante acta de asamblea el comité Técnico de la subsidiaria Fideicomiso Opsimex 4594 realizó la aprobación de la distribución del resultado fiscal a los tenedores de los certificados bursátiles por la cantidad $529,144 de los certificados en circulación, que fueron pagados el 10 de febrero de 2025.

Con fecha el 29 de enero del 2025, mediante acta de asamblea el comité Técnico de la subsidiaria Fideicomiso Opsimex 4594 realizó la aprobación de un reembolso de capital a los tenedores de los certificados bursátiles por la cantidad $920,000 de los certificados en circulación, que fueron pagados el 10 de febrero de 2025.

El 13 de febrero de 2025 la subsidiaria Fideicomiso Opsimex 4594 realizó la contratación de un crédito bancario con Banco BBVA México por un importe de $130,000 y realizó pago de intereses de créditos bancarios en enero y febrero de 2025 por un importe de $3,393 y $3,143 respectivamente.

Contacto

Relación con Inversionistas
Mariana Carrillo Herrera
relacionconinversionistas@telesites.com.mx

Información sobre acciones
La serie A1 de Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B de C.V. se encuentra listada en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. bajo el símbolo “SITES1”.

Dirección en internet
www.telesites.com.mx

Oficinas Centrales
Av. Paseo de las Palmas No 781, Piso 7 Oficinas 703 - 704,
Col. Lomas de Chapultepec III Sección
C.P. 11000 Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

telesites