

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros.....	17
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	19
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto	21
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	22
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto.....	24
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual.....	26
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior	29
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	32
[700002] Datos informativos del estado de resultados.....	33
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses	34
[800001] Anexo - Desglose de créditos	35
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	37
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto	38
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	39
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	40
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos.....	44
[800500] Notas - Lista de notas.....	45
[800600] Notas - Lista de políticas contables	101
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	130

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Informe del Director al I Trimestre de 2017

(Todas las cifras están expresadas en pesos mexicanos a menos que se indique otra unidad de medida o divisa).

Notas de la Dirección General

Período del 1 de enero al 31 de marzo de 2017.

Durante el 1T17 Urbi alcanzó ingresos dentro de lo proyectado, obteniendo un total de \$139.3 millones, \$102.7 millones más que en el 1T16, manteniendo su estrategia de crecimiento gradual y ordenado con lo cual se ubica en la trayectoria correcta para cumplir con su guía del 2017.

En el 1T17 la principal línea de negocio de la Empresa (Línea A) continuó fortaleciéndose, generando \$76.4 millones equivalentes al 54.9% de los ingresos totales, mientras que la Línea B (venta de tierra para proyectos inmobiliarios) representó el resto, brindando liquidez adicional a la Compañía. En el 1T16 la Línea A representó el 21.2% de los ingresos totales.

Asimismo, en línea con su estrategia de priorizar la generación de flujo de efectivo sobre el volumen de vivienda, Urbi reafirma su enfoque comercial en los ingresos que le generan mayores márgenes, como son la venta de vivienda en proyectos propios, los cuales en el 1T17 representaron el 91.1% de los ingresos de la Línea A, en comparación con el 9.6% en el 1T16. El precio promedio de las viviendas en proyectos propios fue de \$433 mil en el 1T17, en comparación con \$373 mil en el 1T16. Además, en el 1T17 los ingresos del segmento Medio representaron el 50.5% de los ingresos de vivienda, en línea con el objetivo de 50% para el cierre del 2017. Como resultado de lo anterior, en

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

el 1T17 el margen bruto de la venta de vivienda (Línea A) fue del 27.0% en comparación con una pérdida bruta de 5.4% en el 1T16.

A partir del mes de noviembre de 2016 y como parte de su línea de negocio que comprende la venta de tierra para proyectos inmobiliarios y la desincorporación de activos no estratégicos (Línea B), la Compañía ha venido reasignando activos no estratégicos para su mejor control, y su aprovechamiento y utilización más eficientes. Al efecto, se llevó a cabo la escisión de 6 de las subsidiarias de Urbi, lo que resultó en la creación de 16 nuevas subsidiarias, mismas que la Compañía contempla vender durante el 2017.

Al cierre del trimestre Urbi mantiene un balance sólido, con un inventario de corto plazo de \$788.9 millones que da soporte a su plan de negocio del 2017 que sumados a los \$215.5 millones en caja le permitió alcanzar una relación respecto de su deuda financiera de 2.9x, la cual se mantiene estable en comparación con la relación de 3.0x observada en el 4T16.

Asimismo, la Empresa continuó disponiendo de su línea de crédito para la conclusión de infraestructura a través de la cual al 31 de marzo de 2017 ha dispuesto un total de \$7.5 millones, los cuales han sido destinados a un proyecto ubicado en la ciudad de Tecámac. No obstante lo anterior, al cierre del 1T17 el indicador Deuda/Capital se mantuvo en 0.11x, mismo nivel que en el 4T16.

Esta solidez de su balance le ha permitido a Urbi seguir avanzando en las gestiones de nuevas líneas de crédito, logrando al cierre del trimestre la autorización de la primer línea de crédito puente tras su proceso de reestructura financiera, por un monto de hasta \$13 millones, mismos que serán utilizados para la construcción de 98 viviendas en Monterrey a partir del segundo trimestre, lo que pone de manifiesto la confianza que las instituciones financieras han comenzado a depositar en la Compañía. Al cierre del 2017 Urbi estima la obtención de nuevas líneas de crédito, principalmente créditos puente, hasta por un monto de \$120 millones, mismas que utilizará para la terminación de viviendas en proyectos propios.

Durante el primer trimestre del año, Urbi llevó a cabo acciones encaminadas a incrementar la productividad de su capital humano. En este periodo y dentro de un proceso institucional de evaluación de desempeño con base en resultados, la Empresa otorgó \$5.5 millones en bonos a 177 empleados de mandos medios y directivos por su desempeño logrado durante el 2016. Esta medida contribuye en orientar y motivar los esfuerzos de su capital

humano al logro de resultados, mismos que a su vez estarán alineados a los paquetes de opciones que se destinarán como parte de los incentivos para la administración acordados en su plan de reestructura.

Asimismo, a través de su programa “Levanta la mano”, Urbi cubrió con su propio capital humano 4 posiciones clave para la Empresa, entre ellos 2 directores de plaza, 1 contralor y su tesorero corporativo, todo esto sin necesidad de llevar a cabo ninguna contratación adicional.

También durante el 1T17, la Empresa implementó su sistema de medición en función de indicadores clave de desempeño (KPI's, por sus siglas en inglés). Actualmente se han establecido acuerdos de desempeño a nivel directivo y gerencial para lo que resta del 2017.

Finalmente, durante el 1T17 se llevó a cabo el levantamiento de la encuesta de clima laboral con resultados favorables, que permiten concluir que los esfuerzos realizados por la Compañía para honrar los compromisos establecidos con su capital humano durante el proceso de reestructura, están siendo valorados y se reflejan en el restablecimiento de la confianza y el fortalecimiento de sus expectativas en el cumplimiento de los objetivos trazados.

Lo anterior permitió que la productividad por empleado se incrementara a \$235 mil ingreso por empleado en comparación con \$64 mil ingreso por empleado en el 1T16.

En el 1T17 la Empresa continúa implementando iniciativas que contribuyan a incrementar la calidad y competitividad de su oferta al mercado. De esta manera, Urbi inició una estrategia para actualizar y transformar algunos de sus proyectos a segmentos de mayor valor que le permitan capturar la plusvalía generada en el entorno y mejorar sus márgenes operativos.

Urbi continúa fortaleciéndose, manteniendo su oferta de viviendas de alta calidad a precios accesibles para familias mexicanas de bajos y medianos ingresos de la mano de su capital humano experimentado y motivado y un Consejo de Administración renovado. Al cierre de 2017 la Empresa estima alcanzar un EBITDA neutro en comparación con el EBITDA negativo de \$846.6 millones en 2015 y el EBITDA negativo de \$316.3 millones en 2016. De la misma manera, la Empresa espera cerrar el 2017 con un flujo libre de efectivo neutral en comparación con el flujo negativo de \$1,004.9 millones en 2016 así como un ROIC neutro al cierre de 2017, en comparación con el ROIC negativo de

11.5% en 2016, lo que hace evidente la tendencia positiva de los principales indicadores financieros de la Compañía, de acuerdo a lo proyectado en su plan de negocio 2017-2021.

Nota de protección legal:

Este documento contiene declaraciones sobre el futuro de la Empresa, incluyendo declaraciones sobre su situación financiera y resultados de operación futuros de la Empresa; su estrategia, planes, objetivos y metas; y otros datos que no constituyen información histórica. Tales declaraciones a futuro se basan en supuestos, planes, intenciones y expectativas de la administración de la Empresa y conllevan riesgos, incertidumbres y otros factores, conocidos o no, algunos de los cuales están fuera del control de la Empresa. Dichas declaraciones no deben interpretarse en base a tendencias y actividades pasadas, como si las mismas fueran a continuar en el futuro. Las declaraciones a futuro aquí contenidas son válidas a la fecha de este documento.

El uso de marcas registradas, marcas comerciales, logotipos o material fotográfico en este documento tiene exclusivamente fines ilustrativos y no pretende ser una trasgresión a los derechos de autor y/o a la legislación de propiedad intelectual aplicable.

Contacto:

Adalberto Ramírez Hernández

Director de Relación con Inversionistas

Tel: + (52 686) 523-8660 ext. 10304

adalberto.ramirez@urbi.com

Conferencia Telefónica 1T2017:

Jueves 4 de mayo, 2017 a las 11:00 AM Tiempo del Este (Nueva York)

Números de marcación:

Desde México +52 (55) 6722 5257

Desde México sin costo 001 866 779 0965

Desde EUA 1 (847) 585 4405

Desde EUA sin costo 1 (888) 771 4371

Número de confirmación 44780572

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

Urbi es una compañía mexicana desarrolladora de vivienda, integrada verticalmente y diversificada. Las operaciones se concentran principalmente en los segmentos de Vivienda de Interés Social y Vivienda Media, aunque también se cubre, en menor medida, el segmento de Vivienda Residencial. Los ingresos provienen de dos líneas de negocio: 1) la venta de vivienda en proyectos propios y en proyectos de vivienda de terceros (Línea A) y 2) la venta de tierra para proyectos inmobiliarios y la desincorporación de activos no estratégicos (Línea B). Desde el inicio de sus operaciones en 1981, la Empresa ha desarrollado, construido y vendido más de 431,000 viviendas, manteniendo una historia de 35 años de operaciones ininterrumpidas.

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

La misión de la Empresa es ser el proveedor líder de productos y servicios para el desarrollo de comunidades sustentables, satisfaciendo plenamente las necesidades y deseos de sus clientes y generando valor para sus empleados, inversionistas y aliados. Derivado de su misión, la Empresa ha establecido los siguientes objetivos estratégicos:

1. Lograr una sólida estructura de capital que permita una operación gradualmente creciente.
2. Maximizar la contribución marginal de flujo.
3. Restablecer y fortalecer gradualmente su óptima capacidad operativa.
4. Consolidar una estructura competitiva de capital humano y desarrollar una cultura organizacional orientada a resultados y a la efectividad operativa.
5. Posicionar la Experiencia Urbi como la oferta de valor más competitiva del mercado, que cuente con la mejor evaluación y calificación de los clientes.
6. Articular esquemas innovadores para el desarrollo de comunidades sustentables de alta plusvalía.

Para alcanzar su misión, la Empresa ha establecido como estrategia general consolidar una cadena de valor compacta, sólida y flexible.

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

Recursos

Capital Humano

La Empresa cuenta con un comprometido y talentoso capital humano que le permitirá retomar su aportación al desarrollo urbano y sustentable del país. Todos ellos con un profundo conocimiento del mercado, con lo cual la Empresa tendrá una participación ágil y vigorosa en la nueva etapa de la industria de la vivienda. Al 31 de marzo de 2017, el capital humano de la Empresa se componía por un total de 593 personas, de los cuales 144 ocupaban posiciones en el área de producción, 237 en el área comercial y 212 en administración y áreas de soporte.

Principales Activos

Las principales oficinas de la Empresa se ubican en un edificio de su propiedad en Mexicali, Baja California. Además, la Empresa cuenta con maquinaria y equipo que utiliza en la realización de sus actividades, el cual no es significativo. Al 31 de marzo de 2017, el valor contable neto de todos los terrenos, edificios, maquinaria y equipo propiedad de la Empresa (sin considerar los inventarios), era de aproximadamente \$35 millones.

Los terrenos para construcción, terrenos en desarrollo (excepto por unidades comprometidas), ciertos locales y viviendas para venta, materiales de obra y la construcción en proceso constituyen los inventarios de la Empresa, y no se clasifican como activos fijos de la misma.

Al 31 de marzo de 2017, el valor contable neto de los inventarios (incluyendo inventarios de largo plazo consistentes en terrenos para la construcción) era de aproximadamente \$5,353.6 millones.

Asimismo, la Empresa mantiene activos conformados principalmente por inventario de terrenos, otorgados como colateral para créditos puente, créditos simples y deudas. Al 31 de marzo de 2017, el valor contable de las garantías constituidas era de \$293.6 millones.

Riesgos Relacionados con el Negocio de la Empresa

- La capacidad de la Empresa para generar ingresos suficientes para asegurar su viabilidad depende del financiamiento hipotecario de los sectores público y privado.
- Las operaciones de la Empresa dependen de su capacidad de obtener financiamiento.
- Las futuras caídas de la economía mexicana o de la economía global podrían afectar negativamente la demanda de los productos de la Empresa y de sus resultados de operación.
- El negocio de la Empresa requiere de inversiones de capital y los cambios extremos en los requerimientos de capital podrían afectar su situación financiera.
- La rentabilidad de la Empresa podría verse afectada negativamente como consecuencia de la estimación imprecisa de sus costos.
- Una parte del negocio de la Empresa se realiza en el norte del país, lo cual expone a la Empresa a los riesgos relativos a dicha región.
- Debido a los ciclos de financiamiento de algunos proveedores de créditos hipotecarios, la Empresa presenta variaciones en sus resultados trimestrales.
- La Empresa podría no encontrar reservas territoriales adecuadas a precios razonables para sus proyectos de desarrollo de vivienda futuros.
- La competencia de otras compañías desarrolladoras de vivienda podría afectar adversamente la posición de mercado

de la Empresa en la industria de la vivienda.

- La regulación en materia de construcción y uso de suelo, y la legislación ambiental podrían afectar adversamente el negocio, la situación financiera o los resultados de operación de la Empresa.
- La capacidad de la Empresa de acumular y deducir pérdidas fiscales acumuladas podría verse limitada en el futuro.
- El aumento en el número de reclamaciones realizadas al amparo de las garantías de construcción otorgadas por la Empresa podría afectarla negativamente.
- El incremento de los costos y la escasez de los materiales de construcción o de la mano de obra podrían afectar adversamente los resultados de la Empresa.
- La pérdida de funcionarios clave de la Empresa podría provocar alteraciones en las operaciones de la Empresa.
- El mal funcionamiento de los sistemas de la plataforma de tecnología de información de la Empresa pudiera tener un efecto

adverso en las operaciones de la Empresa.

- Una parte sustancial del negocio de la Empresa se subcontrata, lo cual la expone a riesgos relativos al negocio de los subcontratistas.
- El nivel de deuda de la Empresa podría afectar su situación financiera.
- La Empresa podría requerir cantidades significativas de efectivo. La capacidad de la Empresa de generar efectivo depende de muchos factores y en periodos recientes la Empresa ha generado flujo de efectivo negativo.
- Urbi es una tenedora de acciones y depende de los flujos de efectivo provenientes de sus subsidiarias para financiar sus

operaciones, cumplir con el servicio de sus deudas y, en su caso, pagar dividendos.

Para mayor detalle sobre estos y otros factores de riesgo, consultar el Reporte Anual 2016 de la Empresa, en su sitio web:

www.urbi.com/ri/perfil o en el sitio web de la Bolsa Mexicana de Valores: www.bmv.com.mx.

Relaciones más significativas

Clientes

Dada la naturaleza de la industria de la vivienda, en la cual principalmente se generan ventas individuales a los compradores de viviendas, la Empresa no tiene dependencia con alguno o varios clientes, cuya pérdida pudiera afectar en forma adversa los resultados de operación o la situación financiera de la Empresa.

Los clientes de la Empresa, en su mayoría, requieren de la obtención de un financiamiento hipotecario, a través de los organismos que tradicionalmente otorgan créditos hipotecarios (INFONAVIT, FOVISSSTE y SHF), de la banca comercial, o de las Sofoles o Sofomes.

En años pasados, la oferta de inversión de capitales privados en el sector de la vivienda, le permitió a la Empresa incrementar sus ventas de manera masiva, ya que dichos capitales privados adquirieron viviendas por volúmenes significativos a efecto de comercializarlas posteriormente, independientemente de la Empresa. Asimismo, la Empresa vende tierra comercial y de Desarrollos Certificados, además de brindar servicios de construcción a desarrolladores e inversionistas. La Empresa monitorea constantemente su situación financiera y el añejamiento de sus saldos, actualiza sus reportes de crédito, analiza el comportamiento de los pagos efectuados y de ser necesario, crea estimaciones para cuentas de dudosa recuperación que cubren el riesgo de recuperación asociado con su cartera.

Materiales y Proveedores

Como desarrollador de proyectos de vivienda económica y de interés social en procesos de construcción simultáneos, en un negocio donde un precio de venta competitivo es un factor crucial, el control de costos de los materiales, proveedores y subcontratistas es un aspecto de gran importancia en el negocio de la Empresa. Las políticas de control de costos de la Empresa se enfocan en la compra de volumen, y la selección de proveedores y la negociación a nivel corporativo respecto de ciertos materiales. La Empresa considera que su conocimiento de la industria y la posibilidad de realizar compras de volumen, le permiten negociar precios favorables. La Empresa generalmente contrata a proveedores y subcontratistas que se especializan en los diferentes materiales o servicios de construcción, con el objeto de beneficiarse de la estructura de costos y experiencia de dichos proveedores. La Empresa generalmente compra los materiales básicos utilizados en la construcción de vivienda, incluyendo concreto, acero, tabique, ventanas, puertas y artículos de plomería, entre otros, de importantes proveedores y contratistas. Sin embargo, cuando es posible cada Plaza negocia contratos de suministro con diferentes proveedores en la zona geográfica respectiva, garantizando el suministro de los materiales de construcción de las fuentes más cercanas y minimizando los costos de transporte y los tiempos de entrega. Además, esta política facilita el uso de materiales de construcción cuyo diseño y características estéticas se adapten a la arquitectura local. Esta integración ha permitido a la Empresa asegurar la provisión oportuna de materiales a precios competitivos.

Entre los principales proveedores de la Empresa, que la surten a través de distribuidores locales se cuentan, entre otros, a: Ventanas Cuprum, S.A. de C.V., Eco Haus S. de R.L. de C.V., Kuroda Norte S.A. de C.V., Cemex S.A.B. de C.V., Comercial de Fierro y Acero S.A. de C.V., Masonite México S.A. de C.V., Home Depot México S. de R.L. de C.V., Assa Abloy S.A. de C.V., Capeco, S.A. de C.V., Block BCA, S.A. de C.V., CM Concretos, S.A. de C.V., Comex S.A. de C.V., Urbanización y Riego de Baja California, S.A. de C.V., Distribución Interceramic S.A. de C.V., Lamosa S.A. de C.V., Grupo Cementos de Chihuahua S.A.B. de C.V., Fanosa, S.A. de C.V., General Paint, S.A. de C.V., Morteros y Premezclados Fermix, S.A. de C.V., Techos y Paredes, S.A. de C.V., Comercializadora Acerlum, S.A. de C.V., Rugo, S.A. de C.V., Silletas y Espaciadores de México, S.A. de C.V., Leviton, S. de R.L. de C.V., Grupo Urrea, FTP Accesorios Plásticos para la Construcción, S.A. de C.V. y Termo Puertas Ajustables, S.A. de C.V.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Ventas

Urbi cuenta con dos líneas de negocio que le brindan ingresos recurrentes: i) la venta de vivienda en proyectos propios y en proyectos de terceros (Línea A) y ii) la venta de tierra para proyectos inmobiliarios y la desincorporación de activos no estratégicos (Línea B). Las ventas totales (Sistema Urbi) en el 1T17 fueron de \$234.4 millones, de los cuales la Línea A generó \$171.5 millones por la venta de 294 viviendas con un valor promedio de \$583 mil, y la Línea B generó \$62.9 millones por la venta de tierra para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

(Cifras en miles de pesos)

Línea de Negocio	Segmento	1T17		1T16		Variación	
		\$	%	\$	%	\$	%
Línea A	Venta de vivienda en proyectos propios	\$69,661	50.0%	\$746	2.0%	\$68,915	9238%
	Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	\$6,774	4.9	\$7,028	19.2	(\$254)	-4%
Línea B	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	\$9,401	6.7	\$1,155	3.2	\$8,246	714%
	Servicios de gestión	\$53,465	38.4	\$27,658	75.6	\$25,807	93%
Total		\$139,301	100.0%	\$36,587	100.0%	\$102,714	281%

Durante el primer trimestre de 2017, la Compañía obtuvo ingresos provenientes de su línea A por \$76.4 millones y \$62.9 millones de su línea B, lo que significó un ingreso total en el trimestre de \$139.3 millones de pesos, 281% mayor a los ingresos del 1T16, manteniendo su estrategia de crecimiento gradual y ordenado.

La Compañía continúa su estrategia de enfocarse en los ingresos que le generan mayores márgenes, esto es: i) en la venta de vivienda en proyectos propios y ii) en la venta de vivienda del segmento Medio las cuales tienen un mayor precio promedio.

Proyectos Línea A - (\$)	1T16	1T17
Proyectos propios	\$746	\$69,661
Proyectos propiedad de terceros	7,028	6,774
Ingresos Línea A	\$7,774	\$76,435

Proyectos Línea A - (%)	1T16	1T17
Proyectos propios	9.6%	91.1%
Proyectos propiedad de terceros	90.4	8.9
Ingresos Línea A	100.0%	100.0%

Precio promedio - Proyectos propios	1T16	1T17
	\$373	\$433

A continuación se muestra la información financiera seleccionada por segmento de negocio por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2017:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	VIS ⁽¹⁾	VM ⁽²⁾	VR ⁽³⁾	Tierra ⁽⁴⁾	SG ⁽⁵⁾	Servicios ⁽⁶⁾	Total
Ventas	32,970	35,171	1,520	9,401	53,465	6,774	139,301
Utilidad bruta	8,395	8,411	719	3,311	43,295	3,150	67,281
Depreciación	170	182	8	49	276	35	720
Utilidad de operación	145	(389)	338	958	29,918	1,455	32,425

1. Vivienda de interés social en proyectos propios
2. Vivienda media en proyectos propios
3. Vivienda residencial en proyectos propios
4. Venta de tierra para proyectos inmobiliarios
5. Servicios de gestión
6. Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros

La utilidad bruta y la utilidad (pérdida) de operación descritas en el cuadro anterior no incluyen los efectos de las otras partidas excepcionales, los cuales ascendieron a \$7.2 millones.

Gastos generales y de administración

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	1T17	1T16	Variación	
			\$	%
Gastos generales y de administración	\$137,014	\$157,561	(20,547)	(13%)

Durante el primer trimestre, la Empresa efectuó gastos relacionados con sueldos, salarios y prestaciones a empleados por un monto de \$59.5 millones, se efectuaron pagos a asesores por un monto de \$24.2 millones y otros gastos generales y de administración tales como mantenimiento, infraestructura, servicios públicos y depreciación por un monto de \$53.3 millones. Estas erogaciones representaron una disminución de \$20.5 millones (13%) respecto al 1T16. Para mayor detalle véase la Nota 16 a los Estados Financieros.

Otros ingresos

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	1T17	1T16	Variación	
			\$	%
Otros ingresos	\$94,955	\$360,919	(265,964)	(74%)

El rubro de otros ingresos en el 1T17 muestra una disminución respecto al 1T16 de \$266.0 millones (73.7%) debido a que durante el 1T17 la liberación y cancelación de provisiones fue significativamente menor comparada con el 1T16. Para mayor detalle véase la Nota 17 a los Estados Financieros.

Utilidad antes de Gastos Financieros, Impuestos, Depreciación y Amortización (UAFIDA)

Al cierre del primer trimestre la UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) de la Compañía fue de \$51.5 millones negativos, en comparación con \$846.6 millones negativos en 2015 y con \$316.3 millones negativos en 2016, lo cual la sitúa en la trayectoria correcta para cerrar con un margen UAFIDA neutro al término del 2017.

La UAFIDA no es una partida regulada por las NIIF, sin embargo es mostrada por la Compañía en este reporte debido a que algunos inversionistas consideran que puede ser de utilidad para comparar el desempeño operativo de la empresa a distintas

fechas y contra otras entidades de la industria, debido a que presenta sus resultados de operación independientemente de su estructura de capital.

La Compañía recomienda que la UAFIDA debe ser analizada tomando en consideración el resultado del año y los flujos de efectivo generados o usados en el periodo, de acuerdo con lo indicado en los estados financieros de la Compañía. Cabe indicar que la forma en que se calcula esta partida puede diferir de otras empresas, ya que cada una puede tomar en consideración diferentes elementos al momento de efectuar su cálculo.

Costo integral de financiamiento

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	1T17	1T16	Variación	
			\$	%
Gastos financieros	(\$3,519)	(\$425,633)	\$422,114	(99.2%)
Productos financieros	3,002	425	2,577	606.4%
(Pérdida) utilidad cambiaria	(\$6,893)	941	(7,834)	(832.5%)
Costo integral de financiamiento	(\$7,410)	(\$424,267)	\$416,857	(98.3%)

En el primer trimestre, la Compañía obtuvo un costo integral de financiamiento neto de \$7.4 millones, derivado principalmente del reconocimiento de intereses por la reactivación de créditos puente y el efecto de la pérdida cambiaria del periodo, lo cual fue compensado parcialmente por intereses ganados derivados de inversiones efectuadas por la Compañía.

Utilidad neta

El periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2017 muestra una utilidad neta de \$16.6 millones derivada principalmente de los efectos positivos asociados con liberación de reservas que complementaron la utilidad bruta obtenida en el periodo.

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

?

Posición Financiera a Marzo de 2017

Activos Totales

Al 31 de marzo de 2017, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$6,343.1 millones, el cual representa una disminución de \$88.9 millones (1.4%) respecto del 31 de diciembre de 2016, tal como se explica a continuación.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de marzo de 2017 el monto del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo ascendió a \$218.5 millones (incluyendo \$3.0 millones de efectivo restringido), lo cual represento una disminución de \$38.7 millones (15.0%) respecto al cierre del 2016 debido principalmente a: (i) las inversiones realizadas en obras para proyectos inmobiliarios y, ii) gastos por nóminas, honorarios y otros gastos de operación. Dichos gastos fueron compensados parcialmente por ingresos derivados de la operación de la Compañía.

Inventarios

Al cierre del 1T17 el importe del rubro de inventarios fue de \$5,353.7 millones, lo cual representó una disminución de \$30.6 millones (0.6%) respecto a diciembre 2016, derivado principalmente al costo de las ventas realizadas durante el periodo, lo cual fue compensado parcialmente por la capitalización de costos incurridos por \$34.1 millones.

Reserva territorial

Al 31 de marzo de 2017, la Empresa tenía una reserva territorial de 3,299 hectáreas (ha.) de las cuales, una parte están destinadas a realizar operaciones relacionadas con el plan de negocio 2017-2021.

Esta reserva territorial cuenta con gestiones, factibilidades y, en algunos casos, autorizaciones e inversiones en infraestructura y obras de acometida, así como el inventario de vivienda a ser desplazado dentro del plan de negocio. La reserva territorial propia se utilizará parcialmente para el desarrollo del plan de negocio de venta de vivienda en desarrollos propios de la Compañía, para ejecutar un plan de venta de tierra para proyectos inmobiliarios, para efectuar daciones en pago, y como garantía de nuevas líneas de crédito. El remanente podrá ser utilizado para generar nuevas oportunidades de negocio no reflejadas en el plan de negocio, tales como lotes con servicios, alianzas y renta, entre otras.

Clasificación de la reserva territorial propia (ha.):

Hectáreas					
Clase	CP	LP	Total	%	
PDN Línea A	108	346	454	13.8%	
PDN Línea B	-	574	574	17.4%	
Daciones en pago futuras ¹	-	511	511	15.5%	
Garantía	-	381	381	11.5%	
Reserva	-	1,379	1,379	41.8%	
Total	108	3,191	3,299	100.0%	

¹ Reserva territorial que se estima utilizar para pagar pasivos de acreedores mediante la dación o venta.

La siguiente tabla muestra la reserva territorial por ubicación y superficie al 31 de marzo de 2017:

RESERVA TERRITORIAL		
Plaza	Superficie	
	(Ha.)	(%)
Aguascalientes	1.2	0.04%
Chihuahua	8.2	0.25%
Ciudad Juárez	198.5	6.02%
Ciudad Obregón	17.8	0.54%
Cuautitlán	1.7	0.05%
Culiacán	4.4	0.13%
Ensenada	1.4	0.04%
Guadalajara	660.4	20.02%
Hemosillo	67.6	2.05%
Huehuetoca	22.8	0.69%
Los Cabos	60.6	1.84%
Los Mochis	0.6	0.02%
Mazatlán	0.1	0.00%
Mexicali	483.1	14.64%
Monterrey	57.2	1.73%
Puerto Peñasco	171.3	5.19%
Tecámac	12.6	0.38%
Tijuana	1,529.8	46.37%
Total	3,299.3	100%

Del total de hectáreas mostradas en el cuadro anterior, la Compañía ha otorgado 197 ha. en garantía de créditos puentes, deudas y préstamos.

Pasivos Totales

Los pasivos totales de la Compañía ascendieron a \$3,209.7 millones al 31 de marzo de 2017, una disminución de \$105.5 millones (3.2%) respecto a diciembre de 2016, según se explica a continuación.

Deuda y Pasivos financieros

La Compañía cerró el 1T17 con \$344.2 millones de deuda financiera, compuesta en su mayoría por créditos puente. Durante el trimestre, se amortizaron créditos puente por \$9.1 millones, se efectuó una segunda disposición del crédito para infraestructura por \$3.7 millones y se pagaron intereses por \$1.6 millones.

Pasivos no financieros

Al cierre del trimestre, los pasivos no financieros de la Compañía, sin incluir impuestos diferidos, ascendieron a \$2,761.0 millones, importe que representa una disminución de \$101.2 millones (3.5%) en comparación con el trimestre anterior. Lo anterior debido principalmente a la amortización de ingresos por diferir por \$53.4 millones y pagos efectuados a asesores fiscales, financieros y legales e impuestos, netos de incrementos de provisiones por \$36.8 millones.

El análisis del rubro de los pasivos no financieros al cierre del trimestre se muestra a continuación:

Concepto	Al 31 de marzo de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Proveedores para la construcción	\$ 18,133	\$ 13,663
Acreedores diversos y gastos provisionados	2,627,675	2,722,493
Impuestos por pagar	111,907	122,683
Obligaciones laborales	3,333	3,416
Total	\$ 2,761,048	\$ 2,862,255

Capital Contable

Al 31 de marzo de 2017, el Capital Contable era de \$3,133.5 millones, un incremento de \$16.6 millones (0.5%), debido a la utilidad generada en el ejercicio.

Fuentes de Capital y Liquidez

Históricamente la Compañía se ha fondeado con flujos provenientes de su operación, créditos hipotecarios (puente), créditos quirografarios y emisión de deuda. El actual nivel de efectivo, la capacidad de endeudamiento y el nivel actual de apalancamiento le brinda a la Compañía la flexibilidad operativa necesaria para ajustarse a los cambios que pudieran darse en la industria, permitiéndole al mismo tiempo incrementar sus inversiones en viviendas, lotes y terrenos para la construcción de futuros desarrollos (ver sección de Total Activos y Pasivos).

Al 31 de marzo de 2017 y 2016 la Compañía presentó la siguiente posición de flujo de efectivo y equivalentes:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Al 31 de marzo de 2017	Al 31 de marzo de 2016
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(\$32,125)	(\$10,444)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	2,682	31
Flujo neto de efectivo proveído por actividades de financiamiento	(\$9,264)	26,105
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(\$38,707)	\$15,692

Flujo Libre de Efectivo

Como parte de su reporte trimestral la Compañía incluye la revelación del flujo libre de efectivo, que se define como el efectivo neto utilizado y/o generado por actividades de operación y el efectivo neto utilizado y/o generado en actividades de inversión, ambos flujos derivados de operaciones continuas. Lo anterior no significa que el flujo libre de efectivo, calculado según se indicó previamente, es una partida disponible para pagar dividendos, deuda o inversiones. El flujo libre de efectivo no debe

considerarse como un sustituto o indicador de rendimiento superior, sino como un elemento de información adicional a lo mostrado en el estado consolidado de flujos de efectivo, así como de otros indicadores de liquidez y rendimiento, derivados de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

El flujo libre de efectivo no es una medida financiera regulada por las NIIF, sin embargo es mostrada en este reporte debido a que es una medida usada por algunos inversionistas para determinar la capacidad histórica de la Compañía para cumplir con el pago de sus deudas y cumplir con ciertos requisitos de inversiones de capital. En consideración a lo indicado anteriormente, el flujo libre de efectivo reportado por la Compañía no puede ser comparable con el de otras entidades.

A continuación se muestra el flujo libre de efectivo de la Compañía al 31 de marzo de 2017 y 2016:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Al 31 de marzo de 2017	Al 31 de marzo de 2016
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de Operación	(\$32,125)	(\$10,444)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de Inversión	2,682	31
Flujo libre de efectivo	(\$29,443)	(\$10,413)

Control interno [bloque de texto]

NO APLICA

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

NO APLICA

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[I I 0 0 0 0] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	URBI
----------------------	------

Periodo cubierto por los estados financieros:	2017-01-01 al 2017-03-31
---	--------------------------

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2017-03-31
--	------------

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	URBI
--	------

Descripción de la moneda de presentación:	MXN
---	-----

Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES DE PESOS
---	----------------

Consolidado:	Si
--------------	----

Número De Trimestre:	I
----------------------	---

Tipo de emisora:	ICS
------------------	-----

Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:

Descripción de la naturaleza de los estados financieros:

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

NO APLICA

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

El 19 de octubre de 2016 tuvo lugar el levantamiento de la suspensión de la cotización de las acciones representativas del capital social de la Emisora en la Bolsa Mexicana de Valores. Debido a la reciente recotización de sus acciones, al 31 de Marzo de 2017 no existía ninguna institución financiera que diera Cobertura de Análisis a dichas acciones. La Empresa se encuentra en proceso de revisión para determinar las medidas a implementar para dar cumplimiento de acuerdo a lo establecido en la Circular Única de Emisoras.

Clave de Cotización: **URBI**

Trimestre: **I** Año: **2017**

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2017-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2016-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	218,515,000	257,222,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	136,347,000	158,578,000
Impuestos por recuperar	323,165,000	318,051,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	788,916,000	799,527,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	1,466,943,000	1,533,378,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	1,466,943,000	1,533,378,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	215,537,000	215,537,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	4,564,767,000	4,584,731,000
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	53,305,000	55,143,000
Propiedades, planta y equipo	34,995,000	35,695,000
Propiedades de inversión	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	7,613,000	7,613,000
Total de activos no circulantes	4,876,217,000	4,898,719,000
Total de activos	6,343,160,000	6,432,097,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	565,898,000	644,660,000
Impuestos por pagar a corto plazo	477,000	477,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	336,726,000	346,021,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	2,191,340,000	2,213,702,000
Total provisiones circulantes	2,191,340,000	2,213,702,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	3,094,441,000	3,204,860,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	3,094,441,000	3,204,860,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2017-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2016-12-31
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	7,480,000	3,727,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	3,333,000	3,416,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	3,333,000	3,416,000
Pasivo por impuestos diferidos	104,447,000	103,233,000
Total de pasivos a Largo plazo	115,260,000	110,376,000
Total pasivos	3,209,701,000	3,315,236,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	38,636,652,000	38,636,652,000
Prima en emisión de acciones	4,903,722,000	4,903,722,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	(40,404,596,000)	(40,421,194,000)
Otros resultados integrales acumulados	(2,319,000)	(2,319,000)
Total de la participación controladora	3,133,459,000	3,116,861,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	3,133,459,000	3,116,861,000
Total de capital contable y pasivos	6,343,160,000	6,432,097,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2017-01-01 - 2017-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2016-01-01 - 2016-03-31
Resultado de periodo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Ingresos	139,301,000	36,587,000
Costo de ventas	72,020,000	14,080,000
Utilidad bruta	67,281,000	22,507,000
Gastos de venta	0	0
Gastos de administración	137,014,000	157,561,000
Otros ingresos	94,955,000	360,919,000
Otros gastos	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	25,222,000	225,865,000
Ingresos financieros	3,002,000	1,366,000
Gastos financieros	10,412,000	425,633,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	17,812,000	(198,402,000)
Impuestos a la utilidad	1,214,000	(343,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	16,598,000	(198,059,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0
Utilidad (pérdida) neta	16,598,000	(198,059,000)
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	16,598,000	(198,059,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]	0.11	-58.06
Utilidad por acción básica [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.11	(58.06)
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.11	(58.06)
Utilidad por acción diluida [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.11	(58.06)
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.11	(58.06)

[41000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2017-01-01 - 2017-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2016-01-01 - 2016-03-31
Estado del resultado integral [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	16,598,000	(198,059,000)
Otro resultado integral [sinopsis]		
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Efecto por conversión [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2017-01-01 - 2017-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2016-01-01 - 2016-03-31
Total otro resultado integral	0	0
Resultado integral total	16,598,000	(198,059,000)
Resultado integral atribuible a [sinopsis]		
Resultado integral atribuible a la participación controladora	16,598,000	(198,059,000)
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2017-01-01 - 2017-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2016-01-01 - 2016-03-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	16,598,000	(198,059,000)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	1,214,000	(343,000)
Ingresos y gastos financieros, neto	517,000	425,208,000
Gastos de depreciación y amortización	720,000	3,511,000
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
Provisiones	(71,096,000)	(317,198,000)
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	6,893,000	(941,000)
Pagos basados en acciones	0	0
Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	26,000	0
Participación en asociadas y negocios conjuntos	1,838,000	0
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	30,575,000	(4,578,000)
Disminución (incremento) de clientes	(1,734,000)	15,586,000
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	6,414,000	(5,389,000)
Incremento (disminución) de proveedores	(13,314,000)	53,949,000
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(10,776,000)	17,810,000
Otras partidas distintas al efectivo	0	0
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
Ajuste por valor de las propiedades	0	0
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(48,723,000)	187,615,000
Flujos de efectivo procedentes (utilizados en) operaciones	(32,125,000)	(10,444,000)
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses recibidos	0	0
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(32,125,000)	(10,444,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	(46,000)	0
Compras de propiedades, planta y equipo	0	0
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior
	MXN 2017-01-01 - 2017-03-31	MXN 2016-01-01 - 2016-03-31
Compras de activos intangibles	0	0
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
Compras de otros activos a largo plazo	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	2,728,000	31,000
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	2,682,000	31,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Importes procedentes de la emisión de acciones	0	26,105,000
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
Importes procedentes de préstamos	0	0
Reembolsos de préstamos	9,264,000	0
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	0	0
Intereses pagados	0	0
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(9,264,000)	26,105,000
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(38,707,000)	15,692,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(38,707,000)	15,692,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	257,222,000	6,118,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	218,515,000	21,810,000

[61000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	38,636,652,000	4,903,722,000	0	(40,421,194,000)	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	16,598,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	16,598,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	16,598,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	38,636,652,000	4,903,722,000	0	(40,404,596,000)	0	0	0	0	0

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	o	o	o	o	(2,319,000)	o	o	o	o
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Otro resultado integral	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Resultado integral total	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Aumento de capital social	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Dividendos decretados	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Total incremento (disminución) en el capital contable	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Capital contable al final del periodo	o	o	o	o	(2,319,000)	o	o	o	o

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(2,319,000)	3,116,861,000	0	3,116,861,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	16,598,000	0	16,598,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	16,598,000	0	16,598,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	16,598,000	0	16,598,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(2,319,000)	3,133,459,000	0	3,133,459,000

[61000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	115,544,000	4,903,722,000	0	(42,039,882,000)	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(198,059,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(198,059,000)	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	26,105,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	26,105,000	0	0	(198,059,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	141,649,000	4,903,722,000	0	(42,237,941,000)	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	(2,768,000)	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	(2,768,000)	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	o	o	o	(2,768,000)	(37,023,384,000)	o	(37,023,384,000)
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	o	o	o	o	(198,059,000)	o	(198,059,000)
Otro resultado integral	o	o	o	o	o	o	o
Resultado integral total	o	o	o	o	(198,059,000)	o	(198,059,000)
Aumento de capital social	o	o	o	o	26,105,000	o	26,105,000
Dividendos decretados	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	o	o	o	o	o	o	o
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o
Total incremento (disminución) en el capital contable	o	o	o	o	(171,954,000)	o	(171,954,000)
Capital contable al final del periodo	o	o	o	(2,768,000)	(37,195,338,000)	o	(37,195,338,000)

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2017-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2016-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	38,636,652,000	38,636,652,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	29	28
Numero de empleados	564	575
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	155,003,382	155,003,382
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	3,019,000	2,997,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2017-01-01 - 2017-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2016-01-01 - 2016-03-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Depreciación y amortización operativa	720,000	3,511,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual MXN 2016-04-01 - 2017-03-31	Año Anterior MXN 2015-04-01 - 2016-03-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Ingresos	502,330,000	363,249,000
Utilidad (pérdida) de operación	1,730,604,000	(2,443,127,000)
Utilidad (pérdida) neta	1,833,345,000	(1,642,660,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	1,833,345,000	(1,642,660,000)
Depreciación y amortización operativa	8,061,000	28,000,000

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]											
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
TOTAL					0	0	0	0	0	0	7,480,000	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																
Proveedores																
VARIOS PROVEEDORES	NO	2017-03-31	2017-03-31			18,833,000										
TOTAL					0	18,833,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores																
TOTAL					0	18,833,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																
TOTAL					0	355,559,000	0	0	0	0	7,480,000	0	0	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

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

	Monedas [eje]				
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	Total de pesos [miembro]
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	4,979,000	93,642,000	0	0	93,642,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	4,979,000	93,642,000	0	0	93,642,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	404,000	7,606,000	0	0	7,606,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	404,000	7,606,000	0	0	7,606,000
Monetario activo (pasivo) neto	4,575,000	86,036,000	0	0	86,036,000

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

Principales productos o línea de productos [partidas]		Tipo de ingresos [eje]			
Principales marcas [eje]	Principales productos o línea de productos [eje]	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
URBI	Vivienda media baja	35,171,000	0	0	35,171,000
URBI	Servicios de gestión	53,465,000	0	0	53,465,000
URBI	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	9,401,000	0	0	9,401,000
URBI	Vivienda media alta y residencial	1,520,000	0	0	1,520,000
URBI	Vivienda de interés social	32,970,000	0	0	32,970,000
URBI	Servicios de construcción y comercialización	6,774,000	0	0	6,774,000
TODAS	TODOS	139,301,000	0	0	139,301,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

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

Al 31 de marzo de 2017 la Compañía no tiene contratados instrumentos financieros derivados.

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

NO APLICA

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

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

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2017-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2016-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	2,634,000	3,169,000
Total efectivo	2,634,000	3,169,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	215,881,000	254,053,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	215,881,000	254,053,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	218,515,000	257,222,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	48,427,000	59,130,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	58,807,000	62,540,000
Gastos anticipados circulantes	2,360,000	5,955,000
Total anticipos circulantes	61,167,000	68,495,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	26,753,000	30,953,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	136,347,000	158,578,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	57,000	131,000
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	57,000	131,000
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	769,165,000	779,702,000
Productos terminados circulantes	19,694,000	19,694,000
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	788,916,000	799,527,000
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	215,537,000	215,537,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2017-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2016-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	215,537,000	215,537,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	53,305,000	55,143,000
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	53,305,000	55,143,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	20,538,000	20,538,000
Edificios	10,066,000	10,208,000
Total terrenos y edificios	30,604,000	30,746,000
Maquinaria	1,881,000	2,012,000
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	3,000	3,000
Total vehículos	3,000	3,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	2,507,000	2,934,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	34,995,000	35,695,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2017-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2016-12-31
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	18,833,000	13,663,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	84,180,000	95,287,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	27,250,000	26,919,000
Otras cuentas por pagar circulantes	435,635,000	508,791,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	565,898,000	644,660,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	336,726,000	346,021,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	336,726,000	346,021,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	0	0
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	7,480,000	3,727,000
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	7,480,000	3,727,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	2,191,340,000	2,213,702,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2017-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2016-12-31
Total de otras provisiones	2,191,340,000	2,213,702,000
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	(2,319,000)	(2,319,000)
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	(2,319,000)	(2,319,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	6,343,160,000	6,432,097,000
Pasivos	3,209,701,000	3,315,236,000
Activos (pasivos) netos	3,133,459,000	3,116,861,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	1,466,943,000	1,533,378,000
Pasivos circulantes	3,094,441,000	3,204,860,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(1,627,498,000)	(1,671,482,000)

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2017-01-01 - 2017-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2016-01-01 - 2016-03-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]		
Ingresos [sinopsis]		
Servicios	60,239,000	34,686,000
Venta de bienes	79,062,000	1,901,000
Intereses	0	0
Regalías	0	0
Dividendos	0	0
Arrendamiento	0	0
Construcción	0	0
Otros ingresos	0	0
Total de ingresos	139,301,000	36,587,000
Ingresos financieros [sinopsis]		
Intereses ganados	3,002,000	425,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	941,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Otros ingresos financieros	0	0
Total de ingresos financieros	3,002,000	1,366,000
Gastos financieros [sinopsis]		
Intereses devengados a cargo	3,519,000	425,633,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	6,893,000	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Otros gastos financieros	0	0
Total de gastos financieros	10,412,000	425,633,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]		
Impuesto causado	0	0
Impuesto diferido	1,214,000	(343,000)
Total de Impuestos a la utilidad	1,214,000	(343,000)

[800500] Notas - Lista de notas

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

En virtud de que los estados financieros consolidados condensados por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2017 han sido preparados de acuerdo con la NIC 34: "Información Financiera a Fechas Intermedias", la Compañía presenta las notas a sus estados financieros en la sección "[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34]" del presente reporte.

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

En la aplicación de las políticas contables la Compañía debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados condensados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia, opiniones a las que llega la administración con base en la información que tiene disponible y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de dichas estimaciones debido a cambios en el mercado y circunstancias que están fuera del control de la Compañía.

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

Las siguientes son las transacciones en las cuales la administración ha ejercido juicio profesional en el proceso de la aplicación de las políticas contables y que tienen un impacto importante en los montos registrados en los estados financieros consolidados condensados. El siguiente análisis aborda sólo aquellas estimaciones que se consideran más importantes con base en el grado de incertidumbre y la probabilidad de un impacto sustancial que si se utilizara una estimación diferente. Los estados financieros consolidados condensados incluyen otras estimaciones sobre asuntos inciertos pero en los cuales el efecto razonablemente probable de usar estimaciones diferentes no es sustancial respecto de la presentación financiera.

Los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos de los estados financieros consolidados condensados adjuntos incluyen, pero no necesariamente se limitan a, lo siguiente:

- Probabilidad de cobranza de las cuentas por cobrar a clientes. Las estimaciones sobre la probabilidad de cobranza impacta la capacidad de la Compañía para reconocer primeramente los ingresos, y el nivel de estimación para cuentas de cobro dudoso en períodos futuros. La Compañía, para determinar la estimación para cuentas de cobro dudoso, considera entre otros, condiciones concertadas en los contratos de venta, antigüedad de las cuentas pendientes de cobro y la experiencia de recuperación de saldos vencidos (ver Nota 7).

- Inventarios.
 - a. Recuperabilidad. La Compañía clasifica los inventarios como de naturaleza circulante o no circulante basada, en parte, en sus estimaciones de la actividad de construcción y las ventas que tendrán lugar de acuerdo a su ciclo normal de operaciones los próximos meses. Los importes que actualmente serán recuperables en el próximo año podrían ser sujetos de ajustes basados en las tendencias actuales económicas de la industria de la construcción.

 - b. Valor contable. Periódicamente la Compañía realiza estimaciones para valorar sus inventarios a valor neto de realización, comúnmente denominados análisis de deterioro, considerando sus procesos de control interno, factores operativos y de mercado de los inventarios en valuación. En la verificación de la valuación de sus inventarios de terrenos y obra en proceso, la Compañía estima los precios de venta, costos y márgenes de utilidad esperados en sus proyectos, demanda que tendrán sus productos, el acceso a subsidios gubernamentales y disponibilidad de financiamiento para los desarrollos habitacionales, determinando en función a ello las cancelaciones o reversiones necesarias para asegurar que los inventarios estén registrados al menor entre costo y valor neto de realización, lo cual requiere de juicio profesional significativo debido a que la industria por naturaleza es cíclica y altamente sensitiva a los cambios macroeconómicos del país y de las comunidades donde se ubican los desarrollos habitacionales en construcción. Los anteriores supuestos dependen de las condiciones del mercado y de factores competitivos para cada proyecto o desarrollo habitacional, los cuales pueden diferir de forma significativa entre ellos. Adicionalmente las pruebas de deterioro efectuadas incluyen una estimación de los costos necesarios para completar las obras y los ingresos futuros que recibirá la empresa al comercializar las obras actualmente en proceso. Las estimaciones de la Compañía fueron hechas considerando la información disponible a la fecha de la estimación o prueba; sin embargo, estos hechos y circunstancias pueden cambiar en el futuro, así como los supuestos de recuperabilidad de los proyectos o desarrollos habitacionales, por lo cual es probable que los resultados actuales difieran materialmente de las estimaciones efectuadas y puedan por lo tanto existir deterioros adicionales en el futuro.

- Recuperabilidad de las pérdidas fiscales. En base a la información actualmente disponible, la Compañía cree que es más probable que suceda, a que no suceda, la recuperación de las pérdidas fiscales acumuladas de ejercicios anteriores que han sido reservadas para efectos del cálculo de sus impuestos diferidos.
- Vida útil estimada de propiedades, planta y equipo. La Compañía deprecia sus propiedades, planta y equipo con base en una vida útil estimada sobre las condiciones particulares de operación y mantenimiento esperado. Las estimaciones se basan en la experiencia histórica con activos similares, anticipaciones de cambios tecnológicos y volúmenes de construcción, todo ello considerando las prácticas de otras compañías del mismo sector. Cada año la Compañía revisa la vida útil estimada para determinar si debe cambiarse, en ocasiones la ha cambiado, respecto de determinados activos (ver Nota 9).
- Impuestos - referirse a la Nota 15 g).
- Valor razonable de activos y pasivos financieros. La Compañía posee activos y pasivos financieros sustanciales que reconoce a su valor razonable, que es una estimación del monto al cual el instrumento podría intercambiarse en una transacción actual entre las partes dispuestas a hacerla. Las metodologías e hipótesis que se usan para estimar el valor razonable de un instrumento depende del tipo de instrumento y sus características específicas. El uso de hipótesis o metodologías diferentes a las usadas al momento de calcular el valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Compañía podría impactar sustancialmente los resultados reportados.
- Deterioro del valor de los activos de larga duración. La Compañía reconoce en sus estados financieros activos de larga duración. De acuerdo con las NIIF, se está obligado a comprobar el deterioro del valor de los activos de larga duración cuando las circunstancias indiquen un deterioro potencial o, en algunos casos, al menos anualmente. El análisis de deterioro del valor de los activos de larga duración requiere que se estime el valor de recuperación del activo, que sería su valor justo (menos cualquier costo de disposición) o su valor en uso, el monto que resulte mayor. Para calcular el valor justo de un activo de larga duración, normalmente se consideran las transacciones de mercado recientes o, si no se pueden identificar dichas transacciones, se usa un modelo de valuación que requiere hacer ciertos cálculos y estimaciones. Igualmente, para calcular el valor en uso de los activos de larga duración, normalmente se hacen varias hipótesis sobre las perspectivas futuras del negocio relacionado con el activo en cuestión, considerando factores de mercado específicos de ese negocio y se calculan los flujos de efectivo futuros que ese negocio generará. Con base en este análisis de deterioro del valor de los activos, incluyendo todas las hipótesis y estimaciones relacionadas, así como las guías proporcionadas por las NIIF en relación con el deterioro del valor de los activos de larga duración, se

determina si se necesita hacer un cargo por deterioro patrimonial para reducir el valor neto en libros de dicho activo como aparece en el estado situación financiera. Los cálculos y estimaciones sobre los valores futuros y la vida útil restante son complejos y a menudo subjetivos. Pueden resultar afectados por una gran variedad de factores, incluso por factores externos como las tendencias económicas y de la industria, y por factores internos, como los cambios en las estrategias de negocios y los pronósticos internos. Las diversas hipótesis y estimaciones pueden afectar sustancialmente los resultados financieros informados. Los cálculos más conservadores de los beneficios futuros anticipados de estos negocios podrían provocar cargos por deterioro del valor de los activos, que reduciría los márgenes de utilidad y disminuiría los valores de los activos del estado de situación financiera. Por el contrario, los cálculos menos conservadores podrían generar cargos por deterioro del valor de los activos inferiores o nulos, generando mayores márgenes de utilidad y mayor valor de los activos.

- **Costos por incurrir.** La Compañía determina una estimación de los costos que planea incurrir por cada desarrollo de vivienda. Con base en dicha estimación se asigna una proporción de los costos a incurrir a cada unidad y se determina el costo. La estimación se basa en un estudio técnico que considera una serie de factores que involucran juicio profesional para su determinación, por lo cual los resultados actuales podrían diferir.
- **Costos de infraestructura por realizar y donaciones.** La Compañía realiza una estimación para determinar y reconocer las obligaciones adquiridas por la construcción de diversas obras de infraestructura y donaciones que beneficiarán a los proyectos y desarrollos habitacionales que construirá, tales como escuelas, parques, semaforización, vialidades, etc., de conformidad con los acuerdos alcanzados con las entidades gubernamentales al momento de obtener las licencias para construcción; estos costos forman parte de los presupuestos de cada proyecto o desarrollo habitacional. Las estimaciones de estos costos pueden diferir de los costos reales incurridos en cada proyecto o desarrollo habitacional.
- **Provisiones.** Las provisiones se registran cuando, al final del periodo, se tiene una obligación presente como resultado de eventos pasados cuya liquidación requiere un flujo de recursos que se considera probable y que puede medirse de manera confiable. Esta obligación puede ser legal o asumida derivada de entre otras cosas, regulaciones, contratos, práctica común o compromisos públicos, los cuales han creado una expectativa válida de terceros de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades. El monto registrado es la mejor estimación hecha por la administración de la Compañía con respecto al gasto que se requerirá para cumplir

con las obligaciones, considerando toda la información disponible a la fecha de los estados financieros consolidados condensados, la cual incluye la opinión de expertos externos, como consejeros legales o consultores. Las provisiones se ajustan para contabilizar los cambios en las circunstancias de los asuntos actuales y el establecimiento de provisiones adicionales por nuevos asuntos. Si no se puede medir confiablemente la obligación, no se registra una provisión y la información se presenta entonces en las notas incluidas en los estados financieros consolidados condensados que se acompañan. Debido a las incertidumbres inherentes a estas estimaciones, los gastos reales pueden ser diferentes al monto reconocido estimado originalmente.

La Compañía tiene varios reclamos y contingencias relativas a impuestos, obligaciones laborales y juicios legales que se describen en la Nota 13.

- Los estados financieros consolidados condensados han sido preparados asumiendo que la Compañía continúa como negocio en marcha. Referirse a la Nota 3.2 para mayor comprensión.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de marzo de 2017, es posible que los acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (incrementándolas o disminuyéndolas) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros consolidados condensados.

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]

Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

NO APLICA

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos biológicos, productos agrícolas en el punto de la cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Efectivo	\$ 2,634	\$ 3,169

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Equivalentes de efectivo	215,881	254,053
	218,515	257,222
Efectivo restringido	(3,019)	(2,997)
	\$ 215,496	\$ 254,225

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el efectivo restringido por \$ 3,019 y \$ 2,997, respectivamente, se compone de depósitos en efectivo mantenidos en cuentas bancarias que han sido embargadas como consecuencia de procesos legales promovidos por diversos acreedores.

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

Compromisos y contingencias

a) De conformidad con las leyes mexicanas, la Compañía otorga a sus clientes garantías asociadas a las viviendas adquiridas hasta de dos años por defectos de construcción, tales como daños estructurales o defectos asociados a los materiales utilizados en las instalaciones eléctricas, sanitarias o de gas. Adicionalmente, la Compañía contrata seguros contra defectos de construcción, ocultos o visibles, de las casas de nivel bajo que construye.

La Compañía exige a sus contratistas que entreguen una fianza de cumplimiento contra vicios ocultos o visibles, la cual tiene la misma vigencia que la garantía hacia el cliente final. De igual forma, se obtiene por parte de los contratistas, un fondo de garantía para poder cubrir eventuales reclamos de los clientes, el cual se reembolsa una vez que el período de garantía concluye.

b) La Compañía por las actividades que desarrolla, se encuentra sujeta a diversas disposiciones en materia ambiental y reglamentaciones de consumo y descargas de aguas residuales y otras leyes que preservan el medio ambiente y zonas protegidas, por lo que pudiese ser sujeta a revisiones y auditorías de tipo ambiental.

c) La Compañía se encuentra involucrada en varios juicios y demandas principalmente de tipo laboral y mercantil. Las demandas en las cuales está involucrada la Compañía son reservadas hasta el monto de los reclamos efectuados. Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el monto de la provisión de contingencias mercantiles y laborales asciende a \$ 602,616 y \$ 604,521, respectivamente.

d) A partir de marzo de 2013, la Compañía fue objeto de diversas demandas y requerimientos de pago de diversos acreedores financieros, nacionales y extranjeros debido a la falta de cumplimiento de sus obligaciones financieras. Dichas demandas y requerimientos fueron atendidas en su momento antes de la entrada al procedimiento concursal, y continuaron siendo atendidas con posterioridad a la entrada en el mismo, bajo la supervisión del Conciliador de manera paralela con el procedimiento de concurso mercantil. Las deudas asociadas con estos litigios fueron capitalizadas de acuerdo a los términos del convenio concursal, sin embargo, algunos de los acreedores que

demandaron a la Compañía han continuado con sus procesos legales, los cuales la administración de la Compañía estima no tendrán ningún impacto material en la situación financiera de la Empresa.

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

La deuda de la Compañía se integra como sigue:

	Al 31 de marzo de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Crédito puente para capital de trabajo con Banco Mercantil del Norte, S.A., denominado en pesos, con vencimientos originalmente en noviembre y diciembre de 2013.	\$ 194,854	\$ 197,951
Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominados en pesos, con vencimientos originalmente en junio y diciembre de 2013, abril, octubre y noviembre de 2014, y agosto de 2015. El monto de intereses ordinarios acumulados al 31 de marzo de 2017 es de \$ 247.	141,872	148,070
Crédito simple con el Fideicomiso F/10943 en el cual Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones tiene el carácter de fiduciario en primer lugar. Este crédito genera intereses a la tasa THIE a 28 días más 667 puntos base, al 31 de marzo de 2017 el monto de	7,480	3,727

intereses ordinarios acumulados es de \$ 38.

		344,206		349,748
Deuda y pasivos bancarios a corto plazo	(336,725)		(346,021)
Deuda a largo plazo	\$	7,481	\$	3,727

Avales

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

A continuación se muestra la deuda y pasivos bancarios en la cual las diversas subsidiarias de la Compañía han otorgado su aval y aquellas en las cuales la controladora otorgó su aval a deudas contraídas por sus subsidiarias:

Deuda	Deudor	Aval
<ul style="list-style-type: none"> Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A. por \$ 141,872. (2),(3) 		(1)
<ul style="list-style-type: none"> Crédito simple con el Fideicomiso F/10943 en el cual Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones (2) tiene el carácter de fiduciario en primer lugar por \$ 7,480. 	(1),(5),(6),(7),(8),(9),(10),(12), , (13),(14),(15),(16),(17)	

Las entidades consolidadas y la nomenclatura utilizada para efectos de identificación de deudor y aval, es como sigue:

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- | | |
|---|--|
| (1) Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. | (11) Fideicomiso AAA Urbi |
| (2) CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V. | (12) Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V. |
| (3) Ingeniería y Obras, S.A. de C.V. | (13) Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V. |
| (4) Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. | (14) Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V. |
| (5) Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. | (15) Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V. |
| (6) TEC Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V. | (16) Lufro Desarrolladora del Bajío, S.A. de C.V. |
| (7) Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V. | (17) Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S.A. de C.V. |
| (8) Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V. | (18) Flujos Empresariales, S.A. de C.V. |
| (9) Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V. | (19) Finsete, S.A. de C.V. |
| (10) Financiera Urbi, S.A. de C.V. | |

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

Información a revelar sobre los segmentos de operación de la entidad [bloque de texto]

La NIIF 8, Segmentos de operación, requiere que la información financiera sea presentada considerando las mismas bases sobre las que es revisada internamente. La administración de la Compañía tradicionalmente toma decisiones estratégicas considerando seis segmentos de operación:

- Vivienda de interés social
- Vivienda media baja
- Vivienda media alta y residencial
- Venta de tierra para proyectos inmobiliarios
- Servicios de construcción y comercialización
- Servicios de gestión

Estos segmentos de negocio le permiten a la administración de la Compañía: i) medir el desempeño del negocio, ii) evaluar los riesgos y beneficios de la operación y, iii) la correcta toma de decisiones. La Compañía no genera reportes

individuales por cada uno de estos segmentos, la siguiente información por segmentos se presenta acorde con la información que utiliza la administración para efectos de toma de decisiones.

Los segmentos de vivienda utilizados por la Compañía coinciden con los niveles en los que la mayoría de las instituciones financieras categorizan sus financiamientos y en general con la agrupación efectuada por la industria de la vivienda.

Características de los segmentos

La industria de la vivienda en general ofrece tres tipos de vivienda, las cuales son clasificadas en función al costo de construcción: vivienda de interés social, vivienda media y vivienda residencial, la Compañía edifica y comercializa los tres tipos de vivienda.

Las viviendas de interés social desarrolladas por la Compañía típicamente incluyen cocina, sala-comedor, de dos a tres recámaras y un baño. La vivienda tipo media baja incluye cocina, comedor, sala, de dos a tres recámaras y dos baños.

La vivienda media alta y residencial incluye como mínimo cocina, sala, comedor, estancia, de tres a cuatro recámaras y de dos a tres baños.

El número de viviendas construidas en los fraccionamientos desarrollados por la Compañía varían considerablemente dependiendo de su ubicación y el tipo de vivienda a construir. Los precios de las viviendas vendidas por la Compañía varían dependiendo de diversos factores muchos de ellos fuera del alcance de la Compañía. El precio de la vivienda de interés social se considera que fluctúa en un rango de \$ 100 a \$ 400, el precio de la vivienda media se estima que fluctúa entre \$ 400 a \$ 1,350 y las viviendas tipo residencial se considera que su precio comienza a partir de los \$ 1,350.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios incluye los ingresos derivados de la venta de terrenos, lotes comerciales, lotes para edificación de vivienda y terrenos para construcción de centros comerciales.

El segmento de servicios de construcción y comercialización agrupa principalmente los ingresos derivados de los servicios de construcción y comercialización de proyectos de vivienda de terceros.

El segmento de servicios de gestión agrupa los ingresos derivados de los servicios de intermediación.

A continuación se muestra la información más relevante por segmento de operación sin incluir los efectos de las partidas excepcionales indicadas en la Nota 19:

Al 31 de marzo de 2017

	Vivienda de interés social	Vivienda media baja	Vivienda media alta y residencial	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de construcción y comercialización	Servicios de gestión	Total
Unidades vendidas	100	60	1				
Precio promedio de venta	\$ 330	\$ 586	\$ 1,520				
Ventas	\$ 32,970	\$ 35,171	\$ 1,520	\$ 9,401	\$ 6,774	\$ 53,465	\$ 139,301
Utilidad bruta	8,395	8,411	719	3,311	3,150	43,295	67,281
Depreciación	170	182	8	49	35	276	720
Utilidad (pérdida) de operación	145	(389)	338	958	1,455	29,918	32,425

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 31 de diciembre de 2016

	Vivienda de interés social	Vivienda media baja	Vivienda media alta y residencial	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de construcción y comercialización	Servicios de gestión	Total
Unidades vendidas	276	83	34				
Precio promedio de venta	\$ 306	\$ 463	\$ 1,058				
Ventas	\$ 84,468	\$ 38,459	\$ 35,975	\$ 85,512	\$ 49,341	\$ 105,861	\$ 399,616
Utilidad bruta	35,403	15,981	15,746	50,864	29,335	90,044	237,373
Depreciación	2,294	1,044	977	2,322	1,340	2,875	10,852
Utilidad de operación	553,926	252,065	236,585	575,793	332,225	739,887	2,690,481

Al 31 de marzo de 2016

	Vivienda de interés social	Vivienda media baja	Vivienda media alta y residencial	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de construcción y comercialización	Servicios de gestión	Total
Unidades vendidas	1	1	-				
Precio promedio de venta	\$ 220	\$ 526	-				
Ventas	\$ 220	\$ 526	\$ -	\$ 1,155	\$ 7,028	\$ 27,658	\$ 36,587
Utilidad (pérdida)							
Bruta	68	348	-	466	(833)	22,458	22,507
Depreciación	21	50	-	111	675	2,654	3,511

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Utilidad de operación	1,680	4,202	-	8,928	50,655	225,080	290,545
-----------------------	-------	-------	---	-------	--------	---------	---------

Los ingresos por segmento se basan en las ventas que representa cada segmento del total de las ventas consolidadas. El gasto por depreciación, resultado bruto y de operación fue asignado a cada segmento utilizando las mismas bases que los ingresos.

La Compañía no segrega su estado de situación financiera ni su estado de flujos de efectivo por segmento operativo.

A continuación se muestra la conciliación de la utilidad de operación por segmentos y la utilidad de operación mostrada en el estado de resultados:

	Al 31 de marzo de	
	2017	2016
Utilidad de operación según nota de segmentos	\$ 32,425	\$ 290,545
Partidas excepcionales:		
Gastos generales y de administración	(7,203)	(64,680)
Utilidad de operación según estado de resultados	\$ 25,222	\$ 225,865

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

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

Las principales partidas que se incluyen en los gastos generales y de administración son las siguientes:

	Al 31 de marzo de	
	2017	2016
Sueldos y salarios	\$ 59,492	\$ 96,681
Honorarios a asesores	24,178	24,856
Estimación para cuentas de cobro dudoso	5,818	14,052
Provisiones de honorarios y garantías	3,275	1,400
Otros gastos	44,251	20,572
	\$ 137,014	\$ 157,561

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

NO APLICA

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

Información a revelar sobre subvenciones del gobierno [bloque de texto]

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Impuestos a la utilidad

a) URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. y cada una de sus subsidiarias, están sujetas al pago de impuesto sobre la renta (ISR). Este impuesto no se determina con base en las cifras consolidadas de la Compañía, sino que se calcula individualmente a nivel de cada una de las empresas y cada una de estas presenta por separado su declaración de impuestos.

b) El impuesto sobre la renta se calcula sobre la base del principio de devengado. La Ley del impuesto sobre la renta (LISR) establece que la utilidad fiscal se determina disminuyendo de los ingresos las deducciones fiscales, aplicando al resultado de esta operación las pérdidas fiscales de años anteriores a que tenga derecho la Compañía, multiplicando el resultado que se obtenga por la tasa del 30%.

De acuerdo a la Ley del impuesto sobre la renta, los ingresos se consideran gravados cuando ocurra cualquiera de los siguientes supuestos: i) se cobre el ingreso, ii) se proporcione el servicio iii) se emita la factura o, iv) se escriture. Los gastos son deducibles para fines fiscales generalmente en forma devengada, con algunas excepciones, y siempre que se cumplan todos los requisitos establecidos en la LISR.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

c) Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, la Compañía ha reconocido impuesto sobre la renta diferido al 30%, sobre las siguientes partidas temporales:

	Al 31 de marzo de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Impuesto diferido activo:		
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	\$ 6,939,152	\$ 6,939,152
Estimación para cuentas de cobro dudoso	474,349	492,210
Efecto diferido en otras partidas de resultado	994	994
integral por obligaciones laborales	7,414,495	7,432,356
Impuesto diferido pasivo:		
Inventarios	(1,365,564)	(1,283,008)
	(1,365,564)	(1,283,008)
Estimación para impuestos a la utilidad	(6,153,378)	(6,252,581)
diferidos activos		
Pasivo por impuesto diferido, neto	\$ (104,447)	\$ (103,233)

d) Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el movimiento en el pasivo de impuestos diferidos se analiza como sigue:

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Al 31 de marzo de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Saldo al inicio del periodo	\$ 103,233	\$ 101,243
Reconocido en resultados	1,214	1,798
Reconocido en otras partidas de resultado integral	-	192
Saldo al final del periodo	\$ 104,447	\$ 103,233

e) El impuesto del estado de resultados por los periodos terminados al 31 de marzo de 2017, 31 de diciembre de 2016 y 31 de marzo de 2016, se integra como sigue:

	Al 31 de marzo de 2017	Al 31 de diciembre de 2016	Al 31 de marzo de 2016
Diferido	\$ 1,214	\$ 1,798	\$ (343)

f) Las autoridades federales encargadas de la recaudación de impuestos tienen el derecho, según lo establecido en el Código Fiscal de la Federación, de llevar a cabo revisiones de los impuestos pagados por la Compañía por un período de cinco años; por lo cual los ejercicios fiscales desde 2012 están sujetos a posibles revisiones.

g) La Compañía adoptó ciertas posiciones en declaraciones de impuesto presentadas en años anteriores, las cuales se reconocen para efectos de información financiera como posturas fiscales inciertas, las cuales son reservadas completamente e integradas al rubro de Provisión para posturas fiscales inciertas. Las posturas fiscales inciertas adoptadas por la Compañía se refieren a interpretaciones de la Ley del ISR, con respecto a ciertos gastos relacionados a operaciones realizadas por la Compañía en años anteriores. Al 31 de diciembre de 2013, fecha de su reconocimiento inicial, las posturas fiscales inciertas ascendían a \$ 228,677 y fueron reconocidas como parte del costo por impuesto a la utilidad. La provisión para posturas fiscales inciertas es considerada un pasivo a corto plazo debido

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

a que podría ser exigible en cualquier fecha que sea requerida, el saldo de esta provisión al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es de \$ 255,047.

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

Información a revelar sobre personal clave de la gerencia [bloque de texto]

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

a) Los inventarios se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Terrenos en proceso de desarrollo	\$ 3,968,933	\$ 3,994,512
Obras en proceso	1,364,999	1,369,921
Materiales para construcción	57	131
Casas para venta	19,694	19,694
	5,353,683	5,384,258
Terrenos para desarrollos a largo plazo	(4,564,767)	(4,584,731)
	\$ 788,916	\$ 799,527

b) La Compañía realiza de forma anual según lo indicado en la NIC 2, *Inventarios*, una revisión del valor neto realizable de sus inventarios, a fin de determinar si el valor de los mismos es menor al costo al cual están registrados. Al 31 de diciembre de 2016 se reconoció un deterioro de inventarios de \$ 1,419.

c) La Compañía ha otorgado en garantía de los créditos puente y deudas que se indican en la Nota 10 algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 asciende a \$ 293,603 y \$ 462,530, respectivamente. En adición a lo anterior, algunos de los inventarios de la Compañía han sido embargados de forma precautoria por algunos de sus acreedores; el monto de dichos inventarios a la fecha de los estados financieros consolidados condensados asciende a \$ 395,679. Durante el periodo terminado el 31 de marzo de 2017 no se han liberado embargos, y por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron liberados embargos por \$ 1,556,961.

Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

a) Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, el capital social de la Compañía consiste en un mínimo fijo de \$115,544, sin derecho a retiro y capital variable de \$38,521,108. El capital social está representado por 155,003,382 acciones sin expresión de valor nominal debidamente suscritas y pagadas.

b) Con fecha 8 de enero de 2016, el Consejo de Administración de la Compañía resolvió unánimemente otorgar un paquete de opciones de suscripción por un total de 13,320,115 acciones representativas del capital social en favor de los acreedores que suscribieron los respectivos convenios concursales de la Compañía, dichas acciones opcionales se conservan en la tesorería de la Compañía, estando pendientes de suscripción y pago, estando libres del derecho de suscripción preferente del que gozaron los accionistas anteriores al último aumento de capital social. Durante el periodo, la Compañía otorgó a ciertos acreedores el derecho y la opción de suscribir acciones opcionales para ser ejercidas en el futuro. Al 31 de marzo de 2017 la Compañía ha entregado un total de 7,929,724 acciones opcionales, las cuales están pendientes de suscripción

c) Mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 21 de junio de 2016, se resolvió llevar a cabo una concentración accionaria (split inverso) de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Compañía, y la consecuente emisión de nuevas acciones, con los mismos derechos y características de las acciones existentes actualmente, libres de pago, a un factor de conversión de una nueva acción por cada mil acciones existentes.

d) El 5 de febrero de 2016, en ejercicio de su derecho de preferencia ciertos accionistas de la Compañía suscribieron y pagaron: (a) 200,000 acciones de las 54,719,086,404 emitidas con motivo del primer tramo del aumento de capital social pagando por las mismas \$190, y (b) en adición a lo anterior suscribieron y pagaron 2,434,929,282 acciones de

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

las 182,525'426,444 acciones emitidas con motivo del segundo tramo de dicho aumento de capital pagando por estas acciones \$ 25,915.

Una vez que transcurrió el plazo establecido por la Asamblea de Accionistas para el ejercicio del derecho de preferencia para los accionistas con derecho a ello en aquella fecha, las acciones remanentes fueron conservadas en la tesorería de la Compañía. Las acciones remanentes que permanecieron en custodia son: (i) 54,718'886,404 acciones representativas del primer tramo del aumento de capital, y (ii) 180,090'497,162 representativas del segundo tramo del aumento de capital, las cuales fueron destinadas a los fines que acordó posteriormente la Asamblea de Accionistas.

El 26 de mayo de 2016, como parte del proceso de reestructura, la Compañía recibió aportaciones de sus nuevos inversionistas hasta por un monto de \$ 886,778 necesarios para darle viabilidad a su plan de negocio, con lo cual concluyó su reestructura. Esta aportación fue realizada mediante la suscripción y pago de 79,209 millones de acciones de la Compañía, correspondientes al segundo tramo del aumento de capital decretado en la Asamblea General de Accionistas celebrada el 28 de diciembre de 2015. Con dicha aportación de capital surtió plenos efectos el convenio concursal de la Compañía aprobado mediante sentencia dictada el 4 de febrero de 2016 por el Juzgado Quinto de Distrito de Mexicali, Baja California, y en virtud de lo cual procedió la capitalización de la totalidad de los créditos a cargo de la Compañía reconocidos en el concurso mercantil.

El 29 de junio de 2016, concluyó la capitalización de la Compañía en virtud de que recibió aportaciones adicionales a esa fecha por \$ 380,000 equivalentes a 33,504 millones de acciones correspondientes al segundo tramo del aumento de capital decretado en la Asamblea General de Accionistas celebrada el 28 de diciembre de 2015, de esta forma el total de aportaciones de capital recibidas por la Compañía ascendieron a \$ 1,266,778.

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el capital social de la Compañía se integra como sigue:

	Acciones en circulación	Acciones en tesorería	Importe
Saldo al 31 de diciembre de 2015	976,445	-	\$ 115,544
Capitalización de pasivos	38,081,366	15,840,072	36,470,836

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Derecho de preferencia (suscripción de acciones)	2,435,129	-	26,105
Dación en pago HSBC México, S.A. Institución de	697,069	-	661,887
Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC Dación en pago GE Capital CEF México, S. de	100,579	-	95,502
R.L. de C.V.		-	
Nuevas inversiones de capital	112,712,794	67,377,504	1,266,778
Saldo al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016	155,003,382	83,217,576	\$ 38,636,652

La capitalización de pasivos indicada en el cuadro anterior se integra como sigue:

	Importe
Deuda y pasivos bancarios	\$ 28,083,354

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Arrendamientos financieros	719,507
Proveedores de tierra	794,356
Proveedores para la construcción	771,420
Programa de cadenas productivas	2,435,044
Líneas de crédito	281,314
Acreedores por negocios conjuntos	1,875,888
Acreedores diversos	1,509,953
Total capitalización de pasivos	\$ 36,470,836

e) Durante el segundo y tercer trimestre de 2016, un grupo de empleados de la alta dirección, decidió participar en la capitalización de la Compañía, por lo cual suscribieron y pagaron acciones de la Compañía. Este grupo de empleados suscribió y pago un total de 3,548,756 acciones, las cuales les fueron adquiridas al mismo precio al cual las adquirieron los nuevos inversionistas. Al 31 de marzo de 2017, la participación accionaria de este grupo de empleados en el capital social contable de la Compañía, considerando el valor de sus acciones al momento de su suscripción y pago, es equivalente al 2%.

f) La Ley General de Sociedades Mercantiles requiere que un mínimo equivalente al 5% de la utilidad neta de cada año se destine a incrementar la reserva legal hasta que ésta sea igual al 20% del capital social emitido. Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, la reserva legal de la Compañía asciende a \$ 38,239 y se incluye en el renglón de resultados acumulados.

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

?

Las otras inversiones y participación en negocios conjuntos se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Fideicomiso Irrevocable de Administración F/741723	\$ 1,105,752	\$ 1,105,752
HITO, S.A.P.I. de C.V.	-	1,838
	<u>1,105,752</u>	<u>1,107,590</u>

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Deterioro de otras inversiones	(1,052,447)	(1,052,447)
	<u>\$ 53,305</u>	<u>\$ 55,143</u>

De acuerdo a lo indicado en la NIC 36, *Deterioro del valor de los activos*, durante los ejercicios de 2017, 2016 y 2015 la Compañía realizó pruebas de deterioro sobre sus inversiones en negocio conjunto a raíz de la pérdida de control conjunto en las mismas y sus características específicas, determinando la necesidad de reconocer un deterioro en estas inversiones hasta por el monto indicado en esta nota.

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas
[bloque de texto]

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como
mantenidos para la venta [bloque de texto]

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

La partida de otros ingresos (gastos), netos se analiza como sigue:

	Al 31 de marzo de	
	2017	2016
Liberación y cancelación de provisiones	\$ 80,189	\$ 332,650
Pérdida en venta y baja de propiedades, planta y equipo	(26)	-
Otros ingresos, netos	14,792	28,269
	\$ 94,955	\$ 360,919

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre ganancias (pérdidas) por actividades de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

a. El rubro de propiedades, planta y equipo se integra como sigue:

	Al 31 de marzo de		Al 31 de diciembre de 2016	
	2017			
Terrenos y edificios	\$ 86,249	\$	86,249	
Maquinaria y equipo	1,018,801		1,018,819	

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Equipo de cómputo	396,194	396,185
	1,501,244	1,501,253
Menos:		
Depreciación acumulada	(1,018,477)	(1,017,786)
Deterioro	(447,772)	(447,772)
	\$ 34,995	\$ 35,695

b) El gasto por depreciación al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 fue de \$ 720 y \$ 10,852, respectivamente.

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

Información a revelar sobre reservas dentro de capital [bloque de texto]

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable [bloque de texto]

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

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

Las políticas y prácticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados, son consistentes con los que se siguieron en la elaboración de los estados financieros consolidados de la Compañía en años anteriores y se describen a continuación:

4.1 Efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo

El rubro de efectivo y equivalentes de efectivo consiste de depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones altamente líquidas a corto plazo, fácilmente convertibles en efectivo con vencimientos inferiores a tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos de cambios en valor poco importantes. Estas partidas son registradas al costo histórico más intereses devengados, importe que no difiere significativamente de su valor razonable.

La Compañía reconoce como efectivo restringido aquellos saldos bancarios que dejan de ser líquidos, que no pueden fácilmente ser convertidos en efectivo o que no pueden utilizarse para liquidar un pasivo.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, existen cuentas bancarias cuyo uso está restringido a consecuencia de procedimientos de índole legal promovidos por algunos de sus acreedores, tales como demandas y embargos. Los saldos de estas cuentas han sido clasificadas como parte del activo no circulante y su monto asciende a \$ 2,997 y \$ 2,918, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente.

4.2 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valúan a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectivo, menos la estimación de deterioro. La Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias significativas con respecto al monto facturado en las cuentas por cobrar en el corto plazo debido a que la transacción no tiene costos relevantes asociados. La Compañía tiene la práctica de determinar estimaciones para cuentas de cobro dudoso en consideración a la antigüedad de las cuentas, evidencia objetiva de que no será posible recuperar las cuentas pendientes de cobro según lo establecido en las condiciones originales concertadas, el tipo de segmento de mercado al cual pertenece el cliente y la experiencia histórica de recuperación de saldos vencidos.

La Compañía reconoce como cuentas por cobrar circulantes aquellas que serán recuperadas o convertidas en efectivo en un período no mayor a doce meses. Todas aquellas cuentas cuya recuperación sea superior a este período o que las características de la cuenta no aseguren su recuperación en el corto plazo son reconocidas como partidas no circulantes.

4.3 Inventarios

Los inventarios se valúan al menor entre su costo de adquisición y su valor neto de realización. El valor neto de realización representa el precio estimado de venta menos los costos estimados para terminación y los costos estimados necesarios para llevar a cabo su venta.

Los inventarios de terrenos en proceso de desarrollo y obras en proceso incluyen los costos directos del terreno, materiales, mano de obra, costo de subcontratos, costos de licencias y permisos y otros costos asociados directa e indirectamente con los proyectos en proceso de desarrollo.

La Compañía capitaliza los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción y desarrollo de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que estén listos para su uso o venta. Los costos por préstamos que se capitalizan son aquellos que resultan de la aplicación de la tasa de capitalización promedio ponderada de los financiamientos, al promedio ponderado de las inversiones en construcciones en proceso y terrenos en proceso de desarrollo. La capitalización de los costos por financiamiento inicia cuando comienzan las actividades necesarias para desarrollar los terrenos, y continúa durante el período en el cual la Compañía sigue desarrollando dichos proyectos. En el caso de financiamientos en moneda extranjera, las fluctuaciones cambiarias asociadas con los activos aptos son capitalizadas como parte de los costos por préstamos, en tanto éstas representen un ajuste a los costos por interés.

La Compañía clasifica sus inventarios como de naturaleza circulante cuando espera realizarlos o venderlos en su ciclo normal de operaciones, se mantienen con fines de negociación o se espera realizarlos dentro de los siguientes doce meses. La entidad considera ciclo normal de operaciones el periodo comprendido entre la adquisición de los

inventarios, su desarrollo y su realización en efectivo.

Los terrenos para desarrollo a largo plazo representan tierras cuyo desarrollo y venta está programado para un plazo mayor a doce meses.

Los terrenos en breña y proyectos en desarrollo periódicamente son sujetos a evaluación con el propósito de identificar cualquier indicio de deterioro en su valor, considerando aspectos tales como demanda, ubicación, regulaciones gubernamentales, subsidios, permisos de construcción, valor actual y la probabilidad de materializar los planes de desarrollo asociadas con el mismo. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la

Compañía reconoció deterioros de sus inventarios por \$ 1,419 y \$1,632,190, respectivamente (ver Notas 8 y 27).

4.4 Pagos anticipados

Los pagos anticipados se reconocen por el monto pagado en el momento en que éste se realiza, siempre y cuando se estime que el beneficio económico futuro asociado fluya hacia la Compañía. Una vez que el bien o servicio es recibido, la Compañía reconoce el importe relativo a los pagos anticipados como un activo o gasto del período, dependiendo si se tiene o no la certeza de que el bien adquirido le generará un beneficio económico futuro.

4.5 Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo se valúan inicialmente al costo de adquisición y posteriormente al valor razonable neto de la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro, si las hubiera. El costo de adquisición incluye el precio de compra y cualquier costo directamente atribuible al traslado del activo a su ubicación final y al acondicionamiento necesario para que comience a operar.

Los desembolsos posteriores a la adquisición, incluyendo las mejoras mayores, se capitalizan y son incluidos en el valor en libros del activo o son reconocidos como un elemento por separado, cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados con el activo fluyan a la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Las reparaciones y mantenimientos se reconocen en el estado de resultados cuando se incurren. Las mejoras mayores son depreciadas durante la vida útil remanente del activo relacionado. Las mejoras a propiedades arrendadas se amortizan durante el plazo del arrendamiento o la vida útil, el que sea menor.

La depreciación se calcula sobre el costo del activo menos su valor residual, si lo hubiera, considerando por separado cada uno de sus componentes. La depreciación se reconoce en resultados con base en el método de línea recta y aplicando tasas anuales que reflejan la vida útil estimada de los activos, a partir del mes siguiente en que se encuentran disponibles para su uso.

Las vidas útiles estimadas de las propiedades, planta y equipo se resumen como sigue:

Vida útil estimada

en años

Edificios 5 a 20

Maquinaria 4

Equipo de transporte 4

Mobiliario y equipo de oficina 10

Equipo de cómputo 3 a 5

Las vidas útiles, los valores residuales y los métodos de depreciación de los activos se revisan periódicamente y se ajustan prospectivamente de ser necesario.

Cuando existen indicios de deterioro en el valor de los activos de larga duración, se estima su valor de recuperación, que es el mayor entre el precio estimado de venta de dichos activos y su valor de uso, el cual se calcula con base en flujos descontados. Cuando el valor de recuperación es inferior al valor neto en libros, la diferencia se reconoce en resultados como pérdida por deterioro. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía no reconoció importe alguno derivado de deterioro de propiedades, planta y equipo.

Los componentes de propiedades, planta y equipo y cualquier parte significativa reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su disposición o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Cualquier ganancia o pérdida en el momento de dar de baja el activo (calculado como la diferencia entre el importe neto de la disposición y el importe en libros del activo), se incluye en el resultado del ejercicio cuando se da de baja el activo.

Las utilidades y pérdidas por la venta de activos, resultan de la diferencia entre los ingresos de la transacción y el valor en libros de los activos; estas se incluyen en el estado de resultados dentro de otros gastos, neto.

4.6 Arrendamientos

La determinación de si un contrato es o contiene un arrendamiento, se basa en el análisis de la naturaleza del acuerdo y requiere la evaluación de si el cumplimiento del contrato recae sobre el uso de un activo específico y si el acuerdo traspasa el derecho de uso del activo a la Compañía. Considerando lo anterior y las características específicas de cada contrato los arrendamientos son reconocidos como:

Operativos

Los arrendamientos en los cuales la Compañía retiene una porción poco significativa de los riesgos y beneficios de la propiedad se clasifican como arrendamientos operativos. Las rentas devengadas de acuerdo con los contratos de arrendamiento operativo se reconocen en resultados utilizando el método de línea recta durante el período que cubre el arrendamiento.

Financieros

Aquellos acuerdos de arrendamiento que transfieren a la Compañía los riesgos y beneficios significativos característicos de la propiedad de los bienes, reciben el tratamiento de contratos de arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del plazo del arrendamiento, ya sea al valor razonable de la propiedad arrendada, o al valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento, el que sea menor, reconociéndose adicionalmente un pasivo hasta por el monto indicado anteriormente. Para descontar el valor presente de los pagos mínimos, se utiliza la tasa de interés implícita del arrendamiento, en caso de ser práctica su determinación; de lo contrario se utiliza la tasa de interés incremental de los préstamos de la Compañía.

Los pagos por arrendamiento son distribuidos entre los gastos financieros y la reducción del pasivo pendiente de pago, a fin de alcanzar una tasa de interés constante sobre el saldo remanente del pasivo. Los gastos financieros son cargados directamente a los resultados del ejercicio en que se devengan, a menos que puedan ser directamente atribuibles a activos calificables para la capitalización, en cuyo caso son capitalizados conforme a la política general de la Compañía para los costos por préstamos.

Las propiedades, planta y equipo bajo arrendamiento financiero se deprecian considerando los mismos criterios aplicados a los activos propios, atendiendo a su naturaleza y vida útil.

4.7 Deterioro del valor de los activos de larga duración

Periódicamente la Compañía revisa los valores en libros de sus activos de larga duración a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso se calcula, el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro. Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para las cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso son sometidos a pruebas de deterioro anualmente, o con mayor frecuencia si existe cualquier indicación de que podría haberse deteriorado su valor.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de disposición y el valor de uso. Al estimar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados al valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto del valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo por los cuales no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros. Si el monto recuperable de un activo (unidad generadora de efectivo) es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Ante la mejora a los valores de recuperación, la entidad revierte una parte o la totalidad de las pérdidas por deterioro reconocidas en períodos anteriores. Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su monto recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo (unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro es reconocida inmediatamente en resultados.

4.8 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

Una asociada es una empresa sobre la cual la Compañía tiene influencia significativa. Influencia significativa es el poder de participar en decidir políticas financieras y de operación en la empresa que se invierte pero, no implica control o control conjunto sobre esas políticas.

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

Los resultados de las compañías asociadas o negocios conjuntos son incorporados a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación, excepto si la inversión o una parte de la misma es clasificada como disponible para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas .

Conforme al método de participación, las inversiones en entidades asociadas o negocios conjuntos se contabilizan inicialmente al costo en el estado consolidado de situación financiera, el cual es ajustado por cambios posteriores a la adquisición, tales como la participación de la Compañía en los activos netos de la asociada o negocio conjunto, menos

cualquier deterioro en el valor de dichas inversiones.

Las pérdidas de una asociada o negocio conjunto en exceso a la participación de la Compañía en las mismas (la cual incluye cualquier inversión a largo plazo que, en sustancia, forme parte de la inversión neta de la Compañía en la empresa asociada) se reconocen como un pasivo siempre y cuando la Compañía haya contraído alguna obligación legal o implícita en nombre de la asociada o negocio conjunto.

Cualquier exceso del costo de adquisición sobre la participación de la Compañía en el valor razonable neto de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables de la empresa asociada reconocido a la fecha de adquisición, se reconoce como crédito mercantil. El crédito mercantil se incluye en el valor en libros de la inversión y es evaluado por deterioro como parte de la inversión. Cualquier exceso de la participación de la Compañía en el valor razonable neto de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables sobre el costo de adquisición, luego de su revaluación, se reconoce inmediatamente en resultados del período en el cual la inversión se adquirió.

Los requerimientos de la NIC 39 Instrumentos financieros: Reconocimiento y Medición se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Compañía en una asociada o negocio conjunto. Cuando es necesario, se hace una prueba de deterioro del valor total en libros de la inversión (incluyendo el crédito mercantil) de conformidad con la NIC 36, Deterioro de activos como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro se reconoce en los resultados del período formando parte del valor en libros de la inversión. La reversión de cualquier pérdida por deterioro se reconoce en los resultados del período de conformidad con la NIC 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión se incrementa posteriormente.

Al disponer de una asociada o negocio conjunto que resulta en que la Compañía pierde influencia significativa o control conjunto sobre la misma, cualquier inversión retenida se mide a valor razonable en la fecha en que esto ocurre y se considera como su valor razonable al momento del reconocimiento inicial como activo financiero de conformidad con la NIC 39. La diferencia entre el valor en libros anterior de la asociada o negocio conjunto atribuible a la participación retenida y su valor razonable se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida por disposición de la asociada o negocio conjunto. Adicionalmente, la Compañía contabiliza todos los montos previamente reconocidos en otros resultados integrales en relación con dicha asociada o negocio conjunto con la misma base que se requeriría si dicha asociada hubiese dispuesto directamente de los activos o pasivos relativos. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otros resultados integrales por dicha asociada o negocio conjunto se hubiere reclasificado a la utilidad o pérdida neta al disponer de los activos o pasivos relativos, la Compañía reclasifica la ganancia o pérdida del capital al resultado del ejercicio (como un ajuste por reclasificación) cuando pierde la influencia significativa o control conjunto sobre dicha asociada o negocio conjunto.

Cuando la Compañía lleva a cabo transacciones con su asociada o negocio conjunto, las utilidades o pérdidas resultantes de dichas transacciones son eliminadas en los estados financieros consolidados de la Compañía, sólo en la medida en la que corresponde al porcentaje de participación en dicha asociada o negocio conjunto.

4.9 Operaciones conjuntas

Una operación conjunta es un acuerdo mediante el cual las partes que tienen control conjunto tienen derecho a los activos y obligaciones por los pasivos, relacionados con el acuerdo. Control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control de un acuerdo, que sólo existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren el

consentimiento unánime de las partes que comparten el control.

Cuando una subsidiaria de la Compañía desarrolla sus actividades en el marco de operaciones conjuntas, la Compañía como operador conjunto reconoce en relación con su participación en una operación conjunta:

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

Cuando una subsidiaria de la Compañía realiza transacciones con una operación conjunta en la que ésta es un operador conjunto (como una venta o aportación de activos), la Compañía considera la realización de la transacción con las otras partes de la operación conjunta, y las ganancias y pérdidas resultantes de las operaciones se registran en los estados financieros consolidados únicamente en la parte que corresponde a los otros en la operación conjunta.

Cuando una subsidiaria de la Compañía realiza transacciones con una operación conjunta en la que una entidad de la Compañía es un operador conjunto (como una compra de activos), la Compañía no reconoce su parte de las ganancias y pérdidas hasta que revende dichos activos a un tercero.

4.10 Activos y pasivos financieros

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial como: (i) activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, (ii) préstamos y cuentas por cobrar, (iii) inversiones mantenidas hasta su vencimiento y (iv) activos financieros disponibles para su venta.

• Reconocimiento inicial

Los activos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más, en el caso de los activos financieros no registrados a valor razonable con cambios en resultados, los costos directamente atribuibles a su compra o emisión.

• Valuación posterior

La valuación posterior de los activos financieros está condicionada por la forma en que se clasifican en: (i) activos financieros a valor razonable con cambios en resultados (ii) inversiones mantenidas hasta el vencimiento, (iii) activos financieros disponibles para la venta y (iv) préstamos y cuentas por cobrar.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Esta categoría incluye los activos financieros mantenidos para negociar y los activos financieros designados en su reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados. Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de ser vendidos o recomprados en un futuro cercano. Los derivados, incluidos los derivados implícitos que se han separado, también se clasifican como mantenidos para negociar, a menos que se designen como instrumentos de cobertura eficaces tal como define la NIC 39 Instrumentos financieros: Reconocimiento y Medición. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en el estado de situación financiera a su valor razonable y los cambios netos en el valor razonable se presentan como gastos financieros (cambios netos negativos en el valor razonable) o ingresos financieros (cambios netos positivos en el valor razonable) en el estado de resultados.

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Las inversiones conservadas al vencimiento son aquellas que la Compañía tiene la intención y capacidad de

mantener hasta su vencimiento, y se registran al costo de adquisición, el cual incluye gastos de compra, primas o descuentos relacionados con la inversión, posterior a su valuación inicial, las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valúan al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los intereses de las inversiones clasificadas como mantenidas al vencimiento se incluyen dentro de los intereses devengados a favor o a cargo.

Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta incluyen inversiones en instrumentos de patrimonio e instrumentos representativos de deuda. Los instrumentos de patrimonio clasificados como disponibles para la venta son aquellos que no se encuentran clasificados como mantenidos para negociar, ni se han definido como a valor razonable con cambios en resultados. Los instrumentos representativos de deuda que figuran en esta categoría son aquellos que se pretende mantener por un periodo de tiempo indefinido y que pueden ser vendidos para dar respuesta a necesidades de liquidez o a cambios en las condiciones del mercado. Tras la valuación inicial, los activos financieros disponibles para la venta se valúan a valor razonable y las ganancias o pérdidas no realizadas se reconocen como Otras partidas del resultado integral, hasta que se da de baja la inversión o activo financiero, momento en el que las ganancias o pérdidas acumuladas se reconocen en otros ingresos o se determina que la inversión está deteriorada, reconociendo la pérdida acumulada como un gasto del periodo. Los intereses generados durante el periodo en el que se mantienen los activos financieros como disponibles para la venta se registran como ingresos por intereses utilizando el método del tipo de interés efectivo.

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Posterior a su valuación inicial, estos activos se valúan al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento de intereses es inmaterial.

Esta categoría aplica generalmente a las cuentas por cobrar a clientes, deudores diversos y otras cuentas por cobrar.

Para mayor información sobre cuentas por cobrar (ver Notas 7 y 9).

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, en su caso, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja principalmente (es decir, eliminado del estado consolidado de situación financiera) cuando: Los derechos a recibir flujos de efectivo del activo han vencido o la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar los flujos de efectivo recibidos sin demora material a un tercero en virtud de un acuerdo de "transferencia", y (i) la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo , o bien (ii) la Compañía no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero se ha transferido el control del activo.

Cuando la Compañía haya transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo de un activo o ha llegado a un acuerdo de transferencia, se evalúa si, y en qué medida, retiene los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Cuando no se ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ni retiene el control del activo transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo transferido en la medida del involucramiento continuo de la Compañía. En ese caso, la Compañía también reconoce un pasivo asociado. El activo transferido y el pasivo asociado se miden sobre una base que refleje los derechos y obligaciones que la Compañía ha contratado.

Deterioro de activos financieros

Al cierre del período sobre el que se reporta, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (un evento de pérdida incurrida), y ese evento causa una pérdida que tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o un grupo de activos financieros, siempre y cuando todo esto pueda estimarse de manera confiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que ciertos clientes o un grupo de clientes se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos del principal de la deuda o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

Activos financieros a costo amortizado

Para los activos financieros contabilizados a costo amortizado, la Compañía evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro de su valor, de manera individual para los activos financieros que son individualmente significativos, o de forma colectiva para aquellos activos financieros que no son individualmente significativos. Si la Compañía determina que no existe evidencia objetiva de deterioro del valor de un activo financiero el cual fue evaluado de manera individual, independientemente de su materialidad, incluye a ese activo en un grupo de activos financieros con características de riesgo de crédito similares, y los evalúa de manera colectiva para determinar si existe deterioro de su valor. Los activos que se evalúan de manera individual para determinar si existe deterioro de su valor, y para los cuales se reconoce una pérdida por deterioro o se sigue reconociendo, no son incluidos en la evaluación de deterioro del valor de manera colectiva.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías de acuerdo a la naturaleza de los instrumentos financieros contratados o emitidos: (i) pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, (ii) pasivos financieros medidos a su costo amortizado. Los pasivos financieros de la Compañía incluyen las cuentas por pagar a proveedores de terrenos y para la construcción, anticipos de clientes, préstamos y líneas de crédito, documentos por pagar y otras cuentas por pagar. La deuda a corto y largo plazo y las cuentas por pagar son contabilizadas como pasivos financieros o medidas a su costo amortizado.

- Reconocimiento inicial

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y, en el caso de la deuda y préstamos y las cuentas por pagar, neto de costos de transacción directamente atribuibles.

- Valoración posterior

La medición de los pasivos financieros depende de su clasificación, como se describe a continuación:

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociar y los pasivos financieros designados al momento del reconocimiento inicial como a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contratan con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados adquiridos por la Compañía, que no se designan como instrumentos de cobertura según lo define la NIC 39, Instrumentos financieros: Reconocimiento y Medición .

Los derivados implícitos separados también se clasifican como mantenidos para negociar, salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficiente.

Las ganancias o pérdidas por pasivos financieros mantenidos para negociar se reconocen en el estado consolidado de resultados integral.

Los pasivos financieros designados en su reconocimiento inicial a valor razonable en resultados se designan en la fecha inicial de reconocimiento, y sólo si los criterios de la NIC 39 se cumplen. La Compañía no designó pasivos financieros como al valor razonable con cambios en el estado consolidado de resultados integral.

Deuda y préstamos

Después del reconocimiento inicial, la deuda y préstamos que devengan intereses se miden posteriormente al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado consolidado de resultado integral cuando los pasivos se dan de baja, así también como a través del proceso de amortización, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado consolidado de resultado integral.

Esta categoría se aplica en general a los préstamos que devengan intereses. Para obtener más información ver Nota 13.

A partir de la fecha en que la Compañía fue declarada en estado de concurso mercantil sus deudas y préstamos fueron tratados de acuerdo a lo indicado en la Ley de Concurso Mercantil (Ver Nota 2.2).

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se deja de reconocer cuando la obligación derivada del pasivo ha sido pagada o cancelada, o bien haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo acreedor en términos sustancialmente diferentes, o los términos del pasivo existente se modifican sustancialmente, dicho reemplazo o modificación se trata como la baja del pasivo original y se reconoce un pasivo nuevo. La diferencia de los respectivos valores en libros se reconoce en el estado consolidado de resultados integral.

- Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan y el monto neto se reporta en el estado consolidado de situación financiera si, y solo si:

- (i) Existe un derecho legalmente exigible para compensar los montos reconocidos, y
- (ii) Existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y liquidar los pasivos en forma simultánea.

- 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

corredores (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 adecuadas. 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.

En la Nota 18 se proporciona un análisis de los valores razonables de los instrumentos financieros.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía no tiene instrumentos financieros derivados.

4.11 Anticipos de clientes

Esta partida se integra de depósitos en efectivo recibidos de clientes interesados en adquirir una vivienda o terreno y que están en proceso de cumplir los requisitos exigidos para la adquisición de estos bienes, por lo cual realizan estos depósitos a fin de que las viviendas o terrenos sean reservados a su nombre. Estos importes se reconocen como anticipos hasta que la vivienda o terreno son escriturados.

4.12 Provisiones

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 pueda 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 es determinada antes de impuestos y refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado consolidado 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.

La Compañía reconoce las provisiones por pasivos contingentes solamente cuando existe la probabilidad de una salida de recursos derivada de dicha contingencia; asimismo, las contingencias solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

La Compañía evalúa periódicamente sus posiciones fiscales inciertas para determinar si estas cumplen con el criterio de que es más probable que suceda a que no suceda el que sean reconocidas en los estados financieros por el monto mayor, mientras más grande sea el beneficio es más probable que sea detectado en una revisión de las autoridades fiscales. La Compañía provisiona intereses, recargos y actualizaciones relacionados con el saldo de estos beneficios por impuestos no reconocidos.

Los montos que se reconocen como provisiones corresponden a la mejor estimación que se tiene del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las certidumbres asociadas con la obligación.

La Compañía reconoce una provisión de garantías al momento de efectuar la venta de una vivienda por el costo que estima incurrir en consideración a las características de la vivienda y su experiencia de años anteriores. Esta garantía tiene una duración de hasta dos años y cubre defectos y/o fallas que aparezcan en la vivienda derivadas de su uso normal en ciertos elementos estructurales, instalaciones eléctricas, impermeabilización, instalaciones hidráulicas, instalaciones sanitarias y de gas, etc.

La Compañía reconoce una provisión por obligaciones de infraestructura por realizar y donaciones conforme

construye sus desarrollos habitacionales. Las obligaciones de infraestructura por realizar derivan de acuerdos celebrados con entidades gubernamentales al momento que le son otorgados los permisos de construcción de vivienda de sus diversos desarrollos habitacionales, estas obligaciones consisten principalmente en la realización de obras de urbanización e infraestructura en beneficio de los desarrollos habitacionales que serán construidos.

4.13 Beneficios a empleados

Beneficios a los empleados a corto plazo

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo son cargados al estado de resultados sobre la base de los servicios devengados de acuerdo a los sueldos y salarios que la entidad espera pagar, incluyendo las contribuciones relacionadas a cargo de la Compañía. Las ausencias remuneradas por vacaciones y primas vacacionales se reconocen en la medida en que los empleados prestan los servicios que les permitan disfrutarlas.

Adicionalmente, si la Compañía posee una obligación legal o implícita presente de pagar, derivada de un servicio proporcionado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada, se reconoce un pasivo.

Primas de antigüedad

De acuerdo a lo establecido en la Ley Federal del Trabajo (LFT), la Compañía está obligada a pagar a sus empleados una prima de antigüedad equivalente a doce días de salario por cada año laborado, siempre que hayan cumplido 15 años de servicio. La Compañía reconoce esta obligación como un beneficio post-empleo establecida en un plan de beneficios definidos.

El pasivo reconocido por el plan de beneficio definido representa el valor presente de dicha obligación, la cual es calculada anualmente por actuarios independientes utilizando el método de crédito unitario proyectado.

El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se determina al descontar los flujos estimados de efectivo futuros utilizando tasas de descuento nominales (corrientes) con vencimientos que se aproximan a los términos del pasivo.

Beneficios por terminación

Los beneficios por terminación son pagaderos como resultado de la decisión de la Compañía de terminar con la relación laboral antes de su fecha normal de retiro.

La Compañía reconoce los beneficios por terminación como un pasivo únicamente si tiene un plan formal detallado de la terminación y no existe posibilidad de cancelarlo. Los beneficios por terminación que no cumplen con este requisito se reconocen en el estado de resultados del período en que se incurren.

Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La Compañía tiene la política de considerar la PTU como compensación a sus empleados y, de conformidad con la LFT, les otorga el equivalente al 10% de su ingreso fiscal gravable anual, reconociendo dicho monto como un gasto del período.

4.14 Impuestos a la utilidad

Impuesto a la utilidad del período

El impuesto corriente a cargo o a favor por el período actual o períodos anteriores se reconoce hasta el importe que se espera recuperar o pagar a las autoridades fiscales. Las tasas de impuestos y leyes fiscales utilizadas para calcular el importe son aquellas que han sido promulgadas o cuyo proceso de aprobación y/o promulgación se encuentra próximo a completarse al final del ejercicio sobre el que se reporta.

El impuesto corriente relacionado a partidas reconocidas directamente en el capital contable se reconoce en el capital contable y no en el estado de resultados. La administración evalúa periódicamente las posiciones fiscales en las declaraciones de impuestos con respecto a situaciones donde las regulaciones fiscales correspondientes son sujetas a interpretación y establecen las provisiones donde es apropiado.

Impuesto a la utilidad diferido

Los impuestos diferidos se determinan con base en el método de activos y pasivos a la fecha del estado financiero, bajo este método, a todas las diferencias que surgen entre los valores contables y fiscales se les aplica la tasa de impuesto a la utilidad vigente a dicha fecha.

Los impuestos a la utilidad diferidos pasivos se reconocen por todas las diferencias temporales excepto en el caso de aquellas diferencias temporales asociadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, donde el tiempo de reversa de las diferencias temporales pueda ser controlado y sea probable que las diferencias temporales no se reversen en un futuro cercano.

Los impuestos a la utilidad diferidos activos se reconocen por todas las diferencias temporales deducibles, pérdidas y créditos fiscales por amortizar, mientras sea probable que la utilidad gravable esté disponible donde las diferencias temporales deducibles y las pérdidas y créditos fiscales por amortizar puedan ser utilizadas, excepto:

- Cuando el activo por impuesto a la utilidad diferido relacionado a las diferencias temporales derive del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en la transacción que no sea una combinación de negocios y al tiempo de la transacción, no afecte la utilidad contable ni fiscal.
- Con respecto a las diferencias temporales deducibles asociadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, los impuestos diferidos activos podrán ser reconocidos solo mientras sea probable que las diferencias temporales sean reversibles en un futuro cercano y la utilidad gravable sea disponible cuando las diferencias temporales puedan ser utilizadas.

El valor en libros de los activos diferidos se revisa periódicamente y se reduce en tanto no sea probable que exista suficiente utilidad gravable que pueda permitir que todo o una parte del impuesto diferido activo sea utilizado.

Los impuestos diferidos activos y pasivos se miden a las tasas fiscales que se espera aplicar en el año en que el activo sea realizado o el pasivo pagado, basado en tasas fiscales que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del estado financiero.

Los activos y pasivos diferidos se netean si existe un derecho legal para netear los activos contra los pasivos y los impuestos diferidos están relacionados a la misma entidad y a la misma autoridad fiscal.

Los impuestos diferidos activos y pasivos son clasificados como activos y pasivos no corrientes.

4.15 Clasificación de corriente y no corriente

La Compañía presenta activos y pasivos en los estados de posición financiera con base en una clasificación de corriente o no corriente. Un activo se clasifica como corriente (circulante) cuando:

- a. Se espera que sea realizado, destinado a venderse o a ser consumido en el ciclo normal de operación del negocio.
- b. Es mantenido fundamentalmente para fines de negociación.
- c. Se espera que sea realizado dentro de los doce meses siguientes a la fecha de reporte.

d. El efectivo o equivalente de efectivo que no sea restringido, es intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos en los doce meses siguientes a la fecha de reporte.

Todos los demás activos son clasificados como no corrientes (no circulantes).

Un pasivo es corriente (a corto plazo) cuando:

- a. Se espera que sea cancelado en el ciclo normal de operación del negocio.
- b. Es mantenido fundamentalmente para fines de negociación.
- c. Se debe liquidar dentro de los doce meses siguientes a la fecha de reporte.
- d. No existe un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo por al menos doce meses después de la fecha de reporte.

La Compañía clasifica los demás pasivos como no corrientes (a largo plazo).

Al 31 de diciembre de 2015, los estados financieros de la Compañía muestran la totalidad de sus pasivos con instituciones financieras como corrientes en virtud de que incumplió con restricciones financieras establecidas en los contratos de deuda, por lo cual son exigibles a solicitud del acreedor y adicionalmente porque a partir de la declaración de la Compañía en estado de concurso mercantil las deudas se consideran como vencidas de forma anticipada.

4.16 Reconocimiento de ingresos y costos

La Compañía reconoce ingresos siempre que sea probable que los beneficios económicos vayan a fluir a la entidad y los mismos puedan ser confiablemente medidos, sin importar cuando el pago sea realizado. El ingreso se mide al valor razonable de la consideración recibida o a ser recibida, tomando en cuenta los términos contractuales de pago y excluyendo los impuestos o aranceles. La Compañía frecuentemente evalúa sus contratos de ingresos con criterio específico para poder determinar si está actuando como principal o agente. La Compañía ha concluido que está actuando como principal con respecto a sus contratos de ingresos. Los siguientes son criterios específicos de reconocimiento de ingresos que deberán ser cumplidos para que el ingreso pueda ser reconocido:

(i) Venta de viviendas

Los ingresos, costos y gastos por venta de viviendas se reconocen, según lo establecido en la NIC 8 Ingresos de actividades ordinarias, cuando se cumplen las siguientes condiciones:

- a) la Compañía ha transferido al comprador el control, es decir, los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad o titularidad de los bienes;
- b) la Compañía no conserva para sí alguna participación continua en la gestión actual de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- c) el monto de los ingresos puede determinarse confiablemente;
- d) es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- e) los costos y gastos incurridos o por incurrir, en relación con la transacción, pueden determinarse confiablemente.

Las condiciones anteriores se cumplen normalmente al finalizar la construcción de la vivienda, y al efectuarse la firma de la escritura respectiva por parte de la Compañía, el cliente y la institución financiera. En ese momento, el cliente recibe la vivienda debido a que posee el derecho legal de tomar posesión de la misma.

A partir de 2010, además de vender viviendas de forma individual, la Compañía comenzó a vender conjuntos de viviendas a compañías inversionistas del sector inmobiliario (clientes corporativos), quienes revendían dichas viviendas a personas que obtienen financiamiento público o privado. Estos clientes corporativos adquieren los conjuntos de viviendas sin otorgar un enganche o con un enganche no superior al diez por ciento y, por lo general, reciben términos de crédito extendidos de tres a doce meses. Desde el momento en que la Compañía realiza la venta

a este tipo de clientes, cesa su injerencia o participación en la construcción, gestión de la vivienda, su reventa o en su asistencia a los compradores de los clientes corporativos para la obtención de financiamiento. Al momento de efectuar la venta a los clientes corporativos la Compañía les transfiere el título legal, los riesgos y beneficios significativos relacionados con las viviendas. Al recibir la propiedad de dichas viviendas, los clientes corporativos

firman pagarés sin garantías hasta por el valor total de las viviendas adquiridas.

El costo de ventas representa los costos incurridos en el desarrollo de la construcción de las viviendas durante el año. Estos costos incluyen terrenos, materiales directos, mano de obra y todos los costos indirectos relacionados con el desarrollo del proyecto tales como mano de obra indirecta, equipos, reparaciones, depreciación y la capitalización del resultado integral de financiamiento.

(ii) Servicios de construcción

Los ingresos y costos por servicios de construcción se registran de conformidad con el método de porcentaje de avance de obra ejecutada, medido por el porcentaje de los costos incurridos sobre los costos totales estimados para cada desarrollo y cada proyecto, de acuerdo a la NIC 11, Contratos de construcción. Bajo este método, los ingresos totales previstos para cada desarrollo y proyecto se multiplican por el porcentaje de terminación para determinar el importe de los ingresos que deben reconocerse. La administración evalúa periódicamente la razonabilidad de las estimaciones utilizadas para determinar el porcentaje de avance. Si como resultado de dicha evaluación, se hace evidente que los costos estimados de los proyectos superan los ingresos previstos, se registra una provisión para los costos estimados adicionales en el período en que esos costos se determinan.

4.17 Costos por préstamos

Los costos por préstamos relacionados directamente con la adquisición o construcción de activos calificables, los cuales constituyen activos que requieren de un período substancial hasta que estén listos para su comercialización, se adicionan al costo de esos activos durante la fase de construcción y hasta que estén listos para su venta (ver Nota 4.3). El ingreso obtenido por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de utilizar en activos calificables, se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados. Todos los demás costos por préstamos se reconocen en resultados durante el período en que se incurra.

4.18 Transacciones en monedas extranjeras

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio aplicable a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en monedas extranjeras se valúan al tipo de cambio de la fecha del balance general. Las partidas no monetarias calculadas en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no son reconvertidas. Las diferencias cambiarias entre la fecha de celebración y la de su cobro o pago, así como las derivadas de la conversión de los saldos denominados en monedas extranjeras a la fecha de los estados financieros, se aplican a resultados, excepto por:

- Diferencias en cambio provenientes de préstamos denominados en moneda extranjera relacionados con los activos calificables para la capitalización de intereses, los cuales se incluyen en el costo de dichos activos a ser considerados como un ajuste a los costos por intereses sobre dichos préstamos denominados en moneda extranjera.
- Diferencias en cambios provenientes de transacciones relacionadas con coberturas de riesgo de tipo de cambio.

4.19 Partidas excepcionales

El rubro de partidas excepcionales comprende gastos que son materiales en monto, que es poco probable que se repitan y que requieren ser separados a fin de tener un entendimiento del rendimiento financiero de la Compañía. Algunos ejemplos de eventos que dan lugar a la revelación por separado de gastos como partidas excepcionales incluyen, pero no se limitan a, la reorganización de las operaciones de la entidad y eventos de tipo financiero que requieren que la Compañía revise la valuación de sus activos (ver Nota 27).

4.20 Utilidad por acción

La utilidad por acción resulta de dividir la utilidad integral del período entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el ejercicio.

4.21 Segmentos operativos

La información por segmentos se presenta de acuerdo a la información que utiliza la administración para la toma de decisiones. La información se presenta considerando los tipos de vivienda que comercializa la Compañía.

La administración de la Compañía es responsable de decidir sobre los recursos que deben asignarse a los segmentos así como evaluar su rendimiento (ver Nota 26).

4.22 Riesgos financieros

Los principales instrumentos financieros de financiamiento de las operaciones de la Compañía están compuestos por bonos, certificados bursátiles, créditos bancarios, arrendamientos financieros y cuentas por pagar. La Compañía posee varios activos financieros tales como efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y pagos anticipados que provienen directamente de su operación.

Los principales riesgos financieros a que está expuesta la Compañía son: (i) riesgo de liquidez, (ii) riesgo de mercado (riesgos de fluctuación en los tipos de cambio de moneda extranjera y riesgos de tasas de interés) y (iii) riesgo de crédito y riesgo de la contraparte.

i. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras asociadas con instrumentos financieros cuando estos sean exigibles. En las Notas 13, 14, 15 y 16 se incluyen las obligaciones financieras y compromisos a cargo de la Compañía.

(ii) Riesgo de mercado

La Compañía está expuesta a riesgos de mercado provenientes de cambios en tasas de interés y de las fluctuaciones en los tipos de cambio de moneda extranjera principalmente al dólar estadounidense, que no es su moneda funcional. Con el objetivo de disminuir los riesgos relacionados con las variaciones de tipo de cambio de moneda extranjera y de tasas de interés la Compañía utilizó, hasta el 31 de diciembre de 2012, instrumentos financieros derivados. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía no posee instrumentos financieros derivados que cubran el valor de sus instrumentos financieros, por lo cual en caso de existir un cambio importante en las tasas de interés y/o de tipo de cambio, la situación financiera de la Compañía podría verse afectada de forma significativa.

(iii) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que alguna contraparte no cumpla con sus obligaciones bajo un contrato comercial o de instrumentos financieros generando una pérdida financiera para la Compañía.

La Compañía está expuesta al riesgo de crédito derivado de sus actividades de operación (principalmente en cuentas por cobrar) y de sus actividades de financiamiento, incluyendo depósitos en bancos e instituciones financieras,

operaciones con divisas y otros instrumentos financieros.

Los instrumentos financieros que exponen a la Compañía a algún riesgo de crédito se refieren principalmente a cuentas por cobrar. El riesgo de crédito sobre las cuentas por cobrar se relaciona principalmente con los montos por cobrar a los clientes corporativos. Estas cuentas por cobrar tienen una estimación para cuentas de cobro dudoso que cubre la mayor parte de su saldo. La estimación para cuentas de cobro dudoso es periódicamente evaluada y adecuada (ver Nota 7).

(iv) Riesgo de industria de la vivienda

La Compañía está expuesta al riesgo de cambios significativos en su giro, en sus procesos de construcción, en la composición de sus activos u otras circunstancias que pudieran afectar su desempeño financiero. Estos factores a su vez son generados por factores fuera del control de la entidad tales como políticas gubernamentales, disponibilidad de tierras, confianza de la opinión pública y niveles de empleo, los cuales durante los últimos años han tenido un impacto excepcional en la industria.

El riesgo de industria no puede ser mitigado por la Compañía debido a sus características macroeconómicas; sin embargo, es constantemente monitoreado por la administración, quien toma decisiones para mitigar tales riesgos.

(v) Administración de capital

El objetivo fundamental de la administración del capital de la Compañía es asegurar que se mantenga un nivel de solvencia adecuado y razones financieras de capital positivas para apoyar el negocio y maximizar el valor de los accionistas.

Las actividades relacionadas con la administración de capital han sido seriamente afectadas por la falta de liquidez de la empresa, su proceso de reestructura financiera y la inminente solicitud de declaración de Concurso Mercantil (ver Nota 3.2).

Nuevos pronunciamientos contables

Las políticas y prácticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados condensados, son consistentes con las que se siguieron en la elaboración de los estados financieros consolidados de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2016.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados condensados, se han emitido nuevas NIIF que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2017 o con posterioridad a esta fecha. La Administración anticipa que todos los pronunciamientos relevantes serán adoptados en las políticas contables de la Compañía para el primer período que inicie a partir de la fecha de vigencia del pronunciamiento. El detalle es como sigue:

Con entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017 (se permite su aplicación anticipada):

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- *Modificaciones a la NIC 12, Impuestos a la utilidad*
- *Modificaciones a la NIC 7, Estados de flujo de efectivo*

Con entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 (se permite su aplicación anticipada):

- *Modificaciones a la NIIF 2, Pagos basados en acciones*
- NIIF 9, *Instrumentos financieros* - Modificaciones varias
- NIIF 15, *Ingresos procedentes de contratos con clientes*

Con entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019 (se permite su aplicación anticipada):

- NIIF 16, *Arrendamientos*

Un detalle de las principales características de las nuevas NIIF, o las modificaciones a las existentes, se presenta a continuación:

Modificaciones a la NIC 12, *Impuestos a la utilidad* - Reconocimiento de activos por impuesto diferido por pérdidas no realizadas, aclarar cómo contabilizar los activos por impuestos diferidos relacionados con instrumentos de deuda medidos a valor razonable

La NIC 12 establece requisitos sobre el reconocimiento y la valuación de pasivos o activos por impuestos causados o diferidos. Las enmiendas aclaran los requisitos sobre el reconocimiento de activos por impuestos diferidos derivados de pérdidas no realizadas, con el fin de abordar la diversidad existente en la práctica.

Modificaciones a la NIC 7, *Estados de Flujos de efectivo* - Proporcionar revelaciones

Las modificaciones con iniciativa de revelación buscan como objetivo que las compañías proporcionen revelaciones que permitan a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos derivados de las actividades de financiamiento. Por lo que, para alcanzar este objetivo, el IASB requiere que los siguientes cambios en los pasivos que surjan de actividades de financiamiento sean revelados: (a) cambios en los flujos de efectivo de financiamiento; (b) cambios derivados de la obtención o pérdida de control de subsidiarias u otros negocios; (c) el efecto de las variaciones en los tipos de cambio; (d) cambios en valor razonable; y (e) otros cambios.

Modificaciones a la NIIF 2, *Pagos basados en acciones* - Clasificación y medición de los Pagos Basados en Acciones

Las modificaciones contienen aclaraciones y modificaciones dirigidas a: (a) la contabilización de transacciones de pagos basados en acciones liquidados en efectivo; (b) la clasificación de transacciones de pagos basados en acciones con características de liquidación neta; y (c) la contabilización por modificaciones de transacciones de pagos basados en acciones liquidados en efectivo a liquidables mediante instrumentos de capital.

NIIF 9, *Instrumentos financieros*

La NIIF 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La Norma fue modificada posteriormente (octubre de 2010) para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y nuevamente en noviembre de 2014 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la NIIF 9 fueron emitidas en julio de 2015 principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y medición al introducir la categoría de medición de “valor razonable a través de otros resultados integrales” para algunos instrumentos simples de deuda.

NIIF 15, *Ingresos de contratos con clientes*

En mayo de 2014 se emitió la NIIF 15 que establece un solo modelo integral para ser utilizado por las entidades en la contabilización de ingresos provenientes de contratos con clientes. Con la adopción de la NIIF 15 se remplazarán las guías de reconocimiento de ingresos actuales incluidas en la NIC 18, *Ingresos*, NIC 11, *Contratos de construcción*, así como sus interpretaciones.

El principio básico de la NIIF 15 es que una compañía debe reconocer los ingresos que representen la transferencia prometida de bienes o servicios a los clientes por los montos que reflejen las contraprestaciones que la compañía espera recibir a cambio de dichos bienes o servicios (una compañía reconoce el ingreso cuando se satisface la obligación es decir, cuando el “control” de los bienes o los servicios subyacentes de la obligación de desempeño ha sido transferido al cliente). De manera más particular, la Norma introduce un modelo de cinco pasos para reconocer los ingresos:

- 1 - Identificación del contrato o contratos con el cliente
- 2 - Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- 3 - Determinar el precio de la transacción;
- 4 - Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato;
- 5 - Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño.

Asimismo, se han incluido guías en la NIIF 15 para hacer frente a situaciones específicas. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

Durante septiembre de 2015, se modificó la fecha de entrada en vigor de la Norma para diferir su adopción a ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2018.

NIIF 16, *Arrendamientos*

La NIIF 16 fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la NIC 17, Arrendamientos, así como las interpretaciones relacionadas. Esta nueva norma genera para los arrendatarios que la mayoría de sus arrendamientos se presenten en el estado de posición financiera, por lo que opera bajo un modelo único, eliminando la distinción entre los arrendamientos operativos y financieros. Por su parte, la contabilidad para los arrendadores permanece sin mayor cambio; es decir, con la distinción entre dichas clasificaciones de arrendamiento.

De conformidad con la NIIF 16, los arrendatarios reconocerán el derecho de uso de un activo y el pasivo por arrendamiento correspondiente. El derecho de uso se trata de manera similar a cualquier otro activo (no financiero), con su depreciación correspondiente, mientras que el pasivo devengará intereses. Esto origina una tendencia de reconocimiento acelerado del gasto, debido a que la depreciación lineal del derecho de uso y el interés decreciente del pasivo financiero, conllevan a una disminución general del gasto a lo largo del tiempo (bajo NIC 17 los arrendamientos operativos reconocían gastos de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento).

Como excepción, para contratos con vigencia de 12 meses o menos, un arrendatario podrá elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, siempre que dichos contratos no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por cada clase de activo). Similarmente, para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo, el tratamiento en resultados será el mismo (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La NIIF 16 establece distintas opciones para su transición, incluyendo aplicación retrospectiva o retrospectiva modificada donde el periodo comparativo no se reestructura.

La Compañía considera que la adopción de las NIIF (y modificaciones) mencionadas anteriormente, tomando en cuenta la actual estructura financiera y las operaciones que realiza, pudieran originar ciertos cambios en cuanto a la valuación, clasificación y/o presentación de sus estados financieros consolidados y las revelaciones en sus notas; sin embargo, se encuentra en proceso de análisis de las mismas para determinar, en su caso, los efectos que llegarán a tener en su información financiera al momento de su adopción.

La Compañía considera que la adopción de las NIIF (y modificaciones) mencionadas anteriormente, tomando en cuenta la actual estructura financiera y las operaciones que realiza, pudieran originar ciertos cambios en cuanto a la valuación, clasificación y/o presentación de sus estados financieros y las revelaciones en sus notas; sin embargo, se

encuentra en proceso de análisis de las mismas para determinar, en su caso, los efectos que llegarán a tener en su información financiera al momento de su adopción.

4.2 Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados condensados por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada al 31 de marzo de 2017.

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

Impuestos por pagar

Los impuestos por pagar se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Impuesto a la utilidad por pagar	\$ 477	\$ 477
Contribuciones de seguridad social	84,180	95,287
Otros impuestos federales y estatales	27,250	26,919
	\$ 111,907	\$ 122,683

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Cuentas por pagar

- a. Las cuentas por pagar se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Proveedores para la construcción	\$ 18,133	\$ 13,663
Acreedores diversos y gastos provisionados (Ver 11b)	2,627,675	2,722,493
	\$ 2,645,808	\$ 2,736,156

b) Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el rubro de acreedores diversos y gastos provisionados se integra como sigue:

	Al 31 de marzo de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Provisión de infraestructura pendiente de realizar y	\$ 713,973	\$ 714,911
gastos de regularización de tierras		
Provisión de contingencias legales	602,616	604,521
Provisión de honorarios	341,535	364,934
Provisión de partidas fiscales inciertas	255,047	255,047
Acreedores diversos	146,638	164,235
Sueldos y salarios	144,126	144,047
Provisión de arrendamiento financiero	117,236	114,148
Provisión de impuesto al valor agregado no cobrado	84,427	82,321
Provisión de garantías	76,506	77,820
Otros acreedores diversos	145,571	200,509
	\$ 2,627,675	\$ 2,722,493

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Cuentas por cobrar

a) Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Clientes corporativos	\$ 1,531,361	\$ 1,531,295
Otros clientes	313,821	384,072
	1,845,182	1,915,367
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(1,581,218)	(1,640,700)
	263,964	274,667
Cuenta por cobrar a largo plazo	(215,537)	(215,537)
	\$ 48,427	\$ 59,130

A la fecha de los estados financieros consolidados condensados la Compañía, a solicitud de sus clientes corporativos, mantiene conversaciones a fin de reestructurar sus carteras vencidas.

Otros clientes incluyen saldos por cobrar derivados de la venta de lotes comerciales, terrenos habitacionales y viviendas.

b) Los movimientos en la estimación para cuentas de cobro dudoso por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2017 y de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016, son como sigue:

	Al 31 de marzo de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Saldo inicial	\$ 1,640,700	\$ 4,932,119
Incremento con cargo a gastos	5,818	482,180
Aplicaciones a la estimación	(65,300)	(3,773,599)
Saldo final	\$ 1,581,218	\$ 1,640,700

c) Por los periodos de tres y doce meses terminados el 31 de marzo de 2017 y 2016, respectivamente, no se realizaron transacciones con partes relacionadas.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

d) Durante los periodos de tres y doce meses terminados el 31 de marzo de 2017 y 2016, las remuneraciones totales a los consejeros y funcionarios clave pagadas o acumuladas a estas fechas por servicios prestados bajo diferentes caracteres fueron aproximadamente \$ 4,758 y \$ 1,037, respectivamente. Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 se pagaron \$ 614 y \$ 844, respectivamente, a los consejeros por las sesiones del Consejo de Administración y/o Comité de Auditoría y Prácticas Societarias a las que asistieron durante dichos periodos.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) comerciales [bloque de texto]

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

Las políticas y prácticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados, son consistentes con los que se siguieron en la elaboración de los estados financieros consolidados de la Compañía en años anteriores y se describen a continuación:

4.1 Efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo

El rubro de efectivo y equivalentes de efectivo consiste de depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones altamente líquidas a corto plazo, fácilmente convertibles en efectivo con vencimientos inferiores a tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos de cambios en valor poco importantes. Estas partidas son registradas al costo histórico más intereses devengados, importe que no difiere significativamente de su valor razonable.

La Compañía reconoce como efectivo restringido aquellos saldos bancarios que dejan de ser líquidos, que no pueden fácilmente ser convertidos en efectivo o que no pueden utilizarse para liquidar un pasivo.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, existen cuentas bancarias cuyo uso está restringido a consecuencia de procedimientos de índole legal promovidos por algunos de sus acreedores, tales como demandas y embargos. Los saldos de estas cuentas han sido clasificadas como parte del activo no circulante y su monto asciende a \$ 2,997 y \$ 2,918, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente.

4.2 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valúan a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectivo, menos la estimación de deterioro. La Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias significativas con respecto al monto facturado en las cuentas por cobrar en el corto plazo debido a que la transacción no tiene costos relevantes asociados. La Compañía tiene la práctica de determinar estimaciones para cuentas de cobro dudoso en consideración a la antigüedad de las cuentas, evidencia objetiva de que no será posible recuperar las cuentas pendientes de cobro según lo establecido en las condiciones originales concertadas, el tipo de segmento de mercado al cual pertenece el cliente y la experiencia histórica de recuperación de saldos vencidos.

La Compañía reconoce como cuentas por cobrar circulantes aquellas que serán recuperadas o convertidas en efectivo en un período no mayor a doce meses. Todas aquellas cuentas cuya recuperación sea superior a este período o que las características de la cuenta no aseguren su recuperación en el corto plazo son reconocidas como partidas no circulantes.

4.3 Inventarios

Los inventarios se valúan al menor entre su costo de adquisición y su valor neto de realización. El valor neto de realización representa el precio estimado de venta menos los costos estimados para terminación y los costos estimados necesarios para llevar a cabo su venta.

Los inventarios de terrenos en proceso de desarrollo y obras en proceso incluyen los costos directos del terreno,

materiales, mano de obra, costo de subcontratos, costos de licencias y permisos y otros costos asociados directa e indirectamente con los proyectos en proceso de desarrollo.

La Compañía capitaliza los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción y desarrollo de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que estén listos para su uso o venta. Los costos por préstamos que se capitalizan son aquellos que resultan de la aplicación de la tasa de capitalización promedio ponderada de los financiamientos, al promedio ponderado de las inversiones en construcciones en proceso y terrenos en proceso de desarrollo. La capitalización de los costos por financiamiento inicia cuando comienzan las actividades necesarias para desarrollar los terrenos, y continúa durante el período en el cual la Compañía sigue desarrollando dichos proyectos. En el caso de financiamientos en moneda extranjera, las fluctuaciones cambiarias asociadas con los activos aptos son capitalizadas como parte de los costos por préstamos, en tanto éstas representen un ajuste a los costos por interés.

La Compañía clasifica sus inventarios como de naturaleza circulante cuando espera realizarlos o venderlos en su ciclo normal de operaciones, se mantienen con fines de negociación o se espera realizarlos dentro de los siguientes doce meses. La entidad considera ciclo normal de operaciones el periodo comprendido entre la adquisición de los inventarios, su desarrollo y su realización en efectivo.

Los terrenos para desarrollo a largo plazo representan tierras cuyo desarrollo y venta está programado para un plazo mayor a doce meses.

Los terrenos en breña y proyectos en desarrollo periódicamente son sujetos a evaluación con el propósito de identificar cualquier indicio de deterioro en su valor, considerando aspectos tales como demanda, ubicación, regulaciones gubernamentales, subsidios, permisos de construcción, valor actual y la probabilidad de materializar los planes de desarrollo asociadas con el mismo. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la

Compañía reconoció deterioros de sus inventarios por \$ 1,419 y \$1,632,190, respectivamente (ver Notas 8 y 27).

4.4 Pagos anticipados

Los pagos anticipados se reconocen por el monto pagado en el momento en que éste se realiza, siempre y cuando se estime que el beneficio económico futuro asociado fluya hacia la Compañía. Una vez que el bien o servicio es recibido, la Compañía reconoce el importe relativo a los pagos anticipados como un activo o gasto del período, dependiendo si se tiene o no la certeza de que el bien adquirido le generará un beneficio económico futuro.

4.5 Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo se valúan inicialmente al costo de adquisición y posteriormente al valor razonable neto de la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro, si las hubiera. El costo de adquisición incluye el precio de compra y cualquier costo directamente atribuible al traslado del activo a su ubicación final y al acondicionamiento necesario para que comience a operar.

Los desembolsos posteriores a la adquisición, incluyendo las mejoras mayores, se capitalizan y son incluidos en el valor en libros del activo o son reconocidos como un elemento por separado, cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados con el activo fluyan a la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Las reparaciones y mantenimientos se reconocen en el estado de resultados cuando se incurren. Las mejoras mayores son depreciadas durante la vida útil remanente del activo relacionado. Las mejoras a propiedades arrendadas se amortizan durante el plazo del arrendamiento o la vida útil, el que sea menor.

La depreciación se calcula sobre el costo del activo menos su valor residual, si lo hubiera, considerando por separado cada uno de sus componentes. La depreciación se reconoce en resultados con base en el método de línea recta y aplicando tasas anuales que reflejan la vida útil estimada de los activos, a partir del mes siguiente en que se encuentran disponibles para su uso.

Las vidas útiles estimadas de las propiedades, planta y equipo se resumen como sigue:

Vida útil estimada

en años

Edificios 5 a 20

Maquinaria 4

Equipo de transporte 4

Mobiliario y equipo de oficina 10

Equipo de cómputo 3 a 5

Las vidas útiles, los valores residuales y los métodos de depreciación de los activos se revisan periódicamente y se ajustan prospectivamente de ser necesario.

Cuando existen indicios de deterioro en el valor de los activos de larga duración, se estima su valor de recuperación, que es el mayor entre el precio estimado de venta de dichos activos y su valor de uso, el cual se calcula con base en flujos descontados. Cuando el valor de recuperación es inferior al valor neto en libros, la diferencia se reconoce en resultados como pérdida por deterioro. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía no reconoció importe alguno derivado de deterioro de propiedades, planta y equipo.

Los componentes de propiedades, planta y equipo y cualquier parte significativa reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su disposición o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Cualquier ganancia o pérdida en el momento de dar de baja el activo (calculado como la diferencia entre el importe neto de la disposición y el importe en libros del activo), se incluye en el resultado del ejercicio cuando se da de baja el activo.

Las utilidades y pérdidas por la venta de activos, resultan de la diferencia entre los ingresos de la transacción y el valor en libros de los activos; estas se incluyen en el estado de resultados dentro de otros gastos, neto.

4.6 Arrendamientos

La determinación de si un contrato es o contiene un arrendamiento, se basa en el análisis de la naturaleza del acuerdo y requiere la evaluación de si el cumplimiento del contrato recae sobre el uso de un activo específico y si el acuerdo traspasa el derecho de uso del activo a la Compañía. Considerando lo anterior y las características específicas de cada contrato los arrendamientos son reconocidos como:

Operativos

Los arrendamientos en los cuales la Compañía retiene una porción poco significativa de los riesgos y beneficios de la propiedad se clasifican como arrendamientos operativos. Las rentas devengadas de acuerdo con los contratos de arrendamiento operativo se reconocen en resultados utilizando el método de línea recta durante el período que cubre el arrendamiento.

Financieros

Aquellos acuerdos de arrendamiento que transfieren a la Compañía los riesgos y beneficios significativos característicos de la propiedad de los bienes, reciben el tratamiento de contratos de arrendamientos financieros.

Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del plazo del arrendamiento, ya sea al valor razonable de la propiedad arrendada, o al valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento, el que sea menor, reconociéndose adicionalmente un pasivo hasta por el monto indicado anteriormente. Para descontar el valor presente de los pagos mínimos, se utiliza la tasa de interés implícita del arrendamiento, en caso de ser práctica su determinación; de lo contrario se utiliza la tasa de interés incremental de los préstamos de la Compañía.

Los pagos por arrendamiento son distribuidos entre los gastos financieros y la reducción del pasivo pendiente de pago, a fin de alcanzar una tasa de interés constante sobre el saldo remanente del pasivo. Los gastos financieros son cargados directamente a los resultados del ejercicio en que se devengan, a menos que puedan ser directamente atribuibles a activos calificables para la capitalización, en cuyo caso son capitalizados conforme a la política general

de la Compañía para los costos por préstamos.

Las propiedades, planta y equipo bajo arrendamiento financiero se deprecian considerando los mismos criterios aplicados a los activos propios, atendiendo a su naturaleza y vida útil.

4.7 Deterioro del valor de los activos de larga duración

Periódicamente la Compañía revisa los valores en libros de sus activos de larga duración a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso se calcula, el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro. Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para las cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso son sometidos a pruebas de deterioro anualmente, o con mayor frecuencia si existe cualquier indicación de que podría haberse deteriorado su valor.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de disposición y el valor de uso. Al estimar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados al valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto del valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo por los cuales no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros. Si el monto recuperable de un activo (unidad generadora de efectivo) es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Ante la mejora a los valores de recuperación, la entidad revierte una parte o la totalidad de las pérdidas por deterioro reconocidas en períodos anteriores. Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su monto recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo (unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro es reconocida inmediatamente en resultados.

4.8 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

Una asociada es una empresa sobre la cual la Compañía tiene influencia significativa. Influencia significativa es el poder de participar en decidir políticas financieras y de operación en la empresa que se invierte pero, no implica control o control conjunto sobre esas políticas.

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

Los resultados de las compañías asociadas o negocios conjuntos son incorporados a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación, excepto si la inversión o una parte de la misma es clasificada como disponible para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas .

Conforme al método de participación, las inversiones en entidades asociadas o negocios conjuntos se contabilizan inicialmente al costo en el estado consolidado de situación financiera, el cual es ajustado por cambios posteriores a la adquisición, tales como la participación de la Compañía en los activos netos de la asociada o negocio conjunto, menos cualquier deterioro en el valor de dichas inversiones.

Las pérdidas de una asociada o negocio conjunto en exceso a la participación de la Compañía en las mismas (la cual incluye cualquier inversión a largo plazo que, en sustancia, forme parte de la inversión neta de la Compañía en la empresa asociada) se reconocen como un pasivo siempre y cuando la Compañía haya contraído alguna obligación legal o implícita en nombre de la asociada o negocio conjunto.

Cualquier exceso del costo de adquisición sobre la participación de la Compañía en el valor razonable neto de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables de la empresa asociada reconocido a la fecha de adquisición, se reconoce como crédito mercantil. El crédito mercantil se incluye en el valor en libros de la inversión y es evaluado por deterioro como parte de la inversión. Cualquier exceso de la participación de la Compañía en el valor razonable neto de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables sobre el costo de adquisición, luego de su revaluación, se reconoce inmediatamente en resultados del período en el cual la inversión se adquirió.

Los requerimientos de la NIC 39 Instrumentos financieros: Reconocimiento y Medición se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Compañía en una asociada o negocio conjunto. Cuando es necesario, se hace una prueba de deterioro del valor total en libros de la inversión (incluyendo el crédito mercantil) de conformidad con la NIC 36, Deterioro de activos como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro se reconoce en los resultados del período formando parte del valor en libros de la inversión. La reversión de cualquier pérdida por deterioro se reconoce en los resultados del período de conformidad con la NIC 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión se incrementa posteriormente.

Al disponer de una asociada o negocio conjunto que resulta en que la Compañía pierde influencia significativa o control conjunto sobre la misma, cualquier inversión retenida se mide a valor razonable en la fecha en que esto ocurre y se considera como su valor razonable al momento del reconocimiento inicial como activo financiero de conformidad con la NIC 39. La diferencia entre el valor en libros anterior de la asociada o negocio conjunto atribuible a la participación retenida y su valor razonable se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida por disposición de la asociada o negocio conjunto. Adicionalmente, la Compañía contabiliza todos los montos previamente reconocidos

en otros resultados integrales en relación con dicha asociada o negocio conjunto con la misma base que se requeriría si dicha asociada hubiese dispuesto directamente de los activos o pasivos relativos. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otros resultados integrales por dicha asociada o negocio conjunto se hubiere reclasificado a la utilidad o pérdida neta al disponer de los activos o pasivos relativos, la Compañía reclasifica la ganancia o pérdida del capital al resultado del ejercicio (como un ajuste por reclasificación) cuando pierde la influencia significativa o control conjunto sobre dicha asociada o negocio conjunto.

Cuando la Compañía lleva a cabo transacciones con su asociada o negocio conjunto, las utilidades o pérdidas resultantes de dichas transacciones son eliminadas en los estados financieros consolidados de la Compañía, sólo en la medida en la que corresponde al porcentaje de participación en dicha asociada o negocio conjunto.

4.9 Operaciones conjuntas

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

Cuando una subsidiaria de la Compañía desarrolla sus actividades en el marco de operaciones conjuntas, la Compañía como operador conjunto reconoce en relación con su participación en una operación conjunta:

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

Cuando una subsidiaria de la Compañía realiza transacciones con una operación conjunta en la que ésta es un operador conjunto (como una venta o aportación de activos), la Compañía considera la realización de la transacción con las otras partes de la operación conjunta, y las ganancias y pérdidas resultantes de las operaciones se registran en los estados financieros consolidados únicamente en la parte que corresponde a los otros en la operación conjunta.

Cuando una subsidiaria de la Compañía realiza transacciones con una operación conjunta en la que una entidad de la Compañía es un operador conjunto (como una compra de activos), la Compañía no reconoce su parte de las ganancias y pérdidas hasta que revende dichos activos a un tercero.

4.10 Activos y pasivos financieros

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial como: (i) activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, (ii) préstamos y cuentas por cobrar, (iii) inversiones mantenidas hasta su vencimiento y (iv) activos financieros disponibles para su venta.

- Reconocimiento inicial

Los activos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más, en el caso de los activos financieros no registrados a valor razonable con cambios en resultados, los costos directamente atribuibles a su compra o emisión.

- Valuación posterior

La valuación posterior de los activos financieros está condicionada por la forma en que se clasifican en: (i) activos financieros a valor razonable con cambios en resultados (ii) inversiones mantenidas hasta el vencimiento, (iii) activos

financieros disponibles para la venta y (iv) préstamos y cuentas por cobrar.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Esta categoría incluye los activos financieros mantenidos para negociar y los activos financieros designados en su reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados. Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de ser vendidos o recomprados en un futuro cercano. Los derivados, incluidos los derivados implícitos que se han separado, también se clasifican como mantenidos para negociar, a menos que se designen como instrumentos de cobertura eficaces tal como define la NIC 39 Instrumentos financieros: Reconocimiento y Medición. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en el estado de situación financiera a su valor razonable y los cambios netos en el valor razonable se presentan como gastos financieros (cambios netos negativos en el valor razonable) o ingresos financieros (cambios netos positivos en el valor razonable) en el estado de resultados.

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Las inversiones conservadas al vencimiento son aquellas que la Compañía tiene la intención y capacidad de mantener hasta su vencimiento, y se registran al costo de adquisición, el cual incluye gastos de compra, primas o descuentos relacionados con la inversión, posterior a su valuación inicial, las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valúan al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los intereses de las inversiones clasificadas como mantenidas al vencimiento se incluyen dentro de los intereses devengados a favor o a cargo.

Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta incluyen inversiones en instrumentos de patrimonio e instrumentos representativos de deuda. Los instrumentos de patrimonio clasificados como disponibles para la venta son aquellos que no se encuentran clasificados como mantenidos para negociar, ni se han definido como a valor razonable con cambios en resultados. Los instrumentos representativos de deuda que figuran en esta categoría son aquellos que se pretende mantener por un periodo de tiempo indefinido y que pueden ser vendidos para dar respuesta a necesidades de liquidez o a cambios en las condiciones del mercado. Tras la valuación inicial, los activos financieros disponibles para la venta se valúan a valor razonable y las ganancias o pérdidas no realizadas se reconocen como Otras partidas del resultado integral, hasta que se da de baja la inversión o activo financiero, momento en el que las ganancias o pérdidas acumuladas se reconocen en otros ingresos o se determina que la inversión está deteriorada, reconociendo la pérdida acumulada como un gasto del periodo. Los intereses generados durante el periodo en el que se mantienen los activos financieros como disponibles para la venta se registran como ingresos por intereses utilizando el método del tipo de interés efectivo.

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Posterior a su valuación inicial, estos activos se valúan al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento de intereses es inmaterial.

Esta categoría aplica generalmente a las cuentas por cobrar a clientes, deudores diversos y otras cuentas por cobrar.

Para mayor información sobre cuentas por cobrar (ver Notas 7 y 9).

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, en su caso, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros

similares) es dado de baja principalmente (es decir, eliminado del estado consolidado de situación financiera) cuando: Los derechos a recibir flujos de efectivo del activo han vencido o la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar los flujos de efectivo recibidos sin demora material a un tercero en virtud de un acuerdo de "transferencia", y (i) la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo , o bien (ii) la Compañía no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero se ha transferido el control del activo.

Cuando la Compañía haya transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo de un activo o ha llegado a un acuerdo de transferencia, se evalúa si, y en qué medida, retiene los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Cuando no se ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ni retiene el control del activo transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo transferido en la medida del involucramiento continuo de la Compañía. En ese caso, la Compañía también reconoce un pasivo asociado. El activo transferido y el pasivo asociado se miden sobre una base que refleje los derechos y obligaciones que la Compañía ha contratado.

Deterioro de activos financieros

Al cierre del período sobre el que se reporta, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (un evento de pérdida incurrida), y ese evento causa una pérdida que tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o un grupo de activos financieros, siempre y cuando todo esto pueda estimarse de manera confiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que ciertos clientes o un grupo de clientes se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos del principal de la deuda o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de

efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

Activos financieros a costo amortizado

Para los activos financieros contabilizados a costo amortizado, la Compañía evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro de su valor, de manera individual para los activos financieros que son individualmente significativos, o de forma colectiva para aquellos activos financieros que no son individualmente significativos. Si la Compañía determina que no existe evidencia objetiva de deterioro del valor de un activo financiero el cual fue evaluado de manera individual, independientemente de su materialidad, incluye a ese activo en un grupo de activos financieros con características de riesgo de crédito similares, y los evalúa de manera colectiva para determinar si existe deterioro de su valor. Los activos que se evalúan de manera individual para determinar si existe deterioro de su valor, y para los cuales se reconoce una pérdida por deterioro o se sigue reconociendo, no son incluidos en la evaluación de deterioro del valor de manera colectiva.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías de acuerdo a la naturaleza de los instrumentos financieros contratados o emitidos: (i) pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, (ii) pasivos financieros medidos a su costo amortizado. Los pasivos financieros de la Compañía incluyen las cuentas por pagar a

proveedores de terrenos y para la construcción, anticipos de clientes, préstamos y líneas de crédito, documentos por pagar y otras cuentas por pagar. La deuda a corto y largo plazo y las cuentas por pagar son contabilizadas como pasivos financieros o medidas a su costo amortizado.

- Reconocimiento inicial

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y, en el caso de la deuda y préstamos y las cuentas por pagar, neto de costos de transacción directamente atribuibles.

- Valoración posterior

La medición de los pasivos financieros depende de su clasificación, como se describe a continuación:

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociar y los pasivos financieros designados al momento del reconocimiento inicial como a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contratan con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados adquiridos por la Compañía, que no se designan como instrumentos de cobertura según lo define la NIC 39, Instrumentos financieros: Reconocimiento y Medición .

Los derivados implícitos separados también se clasifican como mantenidos para negociar, salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficiente.

Las ganancias o pérdidas por pasivos financieros mantenidos para negociar se reconocen en el estado consolidado de resultados integral.

Los pasivos financieros designados en su reconocimiento inicial a valor razonable en resultados se designan en la fecha inicial de reconocimiento, y sólo si los criterios de la NIC 39 se cumplen. La Compañía no designó pasivos financieros como al valor razonable con cambios en el estado consolidado de resultados integral.

Deuda y préstamos

Después del reconocimiento inicial, la deuda y préstamos que devengan intereses se miden posteriormente al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado consolidado de resultado integral cuando los pasivos se dan de baja, así también como a través del proceso de amortización, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado consolidado de resultado integral.

Esta categoría se aplica en general a los préstamos que devengan intereses. Para obtener más información ver Nota 13.

A partir de la fecha en que la Compañía fue declarada en estado de concurso mercantil sus deudas y préstamos fueron tratados de acuerdo a lo indicado en la Ley de Concurso Mercantil (Ver Nota 2.2).

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se deja de reconocer cuando la obligación derivada del pasivo ha sido pagada o cancelada, o bien haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo acreedor en términos sustancialmente

diferentes, o los términos del pasivo existente se modifican sustancialmente, dicho reemplazo o modificación se trata como la baja del pasivo original y se reconoce un pasivo nuevo. La diferencia de los respectivos valores en libros se reconoce en el estado consolidado de resultados integral.

- Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan y el monto neto se reporta en el estado consolidado de situación financiera si, y solo si:

- (i) Existe un derecho legalmente exigible para compensar los montos reconocidos, y
- (ii) Existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y liquidar los pasivos en forma simultánea.

- 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 corredores (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 adecuadas. 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.

En la Nota 18 se proporciona un análisis de los valores razonables de los instrumentos financieros.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía no tiene instrumentos financieros derivados.

4.11 Anticipos de clientes

Esta partida se integra de depósitos en efectivo recibidos de clientes interesados en adquirir una vivienda o terreno y que están en proceso de cumplir los requisitos exigidos para la adquisición de estos bienes, por lo cual realizan estos depósitos a fin de que las viviendas o terrenos sean reservados a su nombre. Estos importes se reconocen como anticipos hasta que la vivienda o terreno son escriturados.

4.12 Provisiones

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 pueda 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 es determinada antes de impuestos y refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado consolidado 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.

La Compañía reconoce las provisiones por pasivos contingentes solamente cuando existe la probabilidad de una salida de recursos derivada de dicha contingencia; asimismo, las contingencias solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

La Compañía evalúa periódicamente sus posiciones fiscales inciertas para determinar si estas cumplen con el criterio de que es más probable que suceda a que no suceda el que sean reconocidas en los estados financieros por el monto

mayor, mientras más grande sea el beneficio es más probable que sea detectado en una revisión de las autoridades fiscales. La Compañía provisiona intereses, recargos y actualizaciones relacionados con el saldo de estos beneficios por impuestos no reconocidos.

Los montos que se reconocen como provisiones corresponden a la mejor estimación que se tiene del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las certidumbres asociadas con la obligación.

La Compañía reconoce una provisión de garantías al momento de efectuar la venta de una vivienda por el costo que estima incurrir en consideración a las características de la vivienda y su experiencia de años anteriores. Esta garantía tiene una duración de hasta dos años y cubre defectos y/o fallas que aparezcan en la vivienda derivadas de su uso normal en ciertos elementos estructurales, instalaciones eléctricas, impermeabilización, instalaciones hidráulicas, instalaciones sanitarias y de gas, etc.

La Compañía reconoce una provisión por obligaciones de infraestructura por realizar y donaciones conforme construye sus desarrollos habitacionales. Las obligaciones de infraestructura por realizar derivan de acuerdos celebrados con entidades gubernamentales al momento que le son otorgados los permisos de construcción de vivienda de sus diversos desarrollos habitacionales, estas obligaciones consisten principalmente en la realización de obras de urbanización e infraestructura en beneficio de los desarrollos habitacionales que serán construidos.

4.13 Beneficios a empleados

Beneficios a los empleados a corto plazo

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo son cargados al estado de resultados sobre la base de los servicios devengados de acuerdo a los sueldos y salarios que la entidad espera pagar, incluyendo las contribuciones relacionadas a cargo de la Compañía. Las ausencias remuneradas por vacaciones y primas vacacionales se reconocen en la medida en que los empleados prestan los servicios que les permitan disfrutarlas.

Adicionalmente, si la Compañía posee una obligación legal o implícita presente de pagar, derivada de un servicio proporcionado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada, se reconoce un pasivo.

Primas de antigüedad

De acuerdo a lo establecido en la Ley Federal del Trabajo (LFT), la Compañía está obligada a pagar a sus empleados una prima de antigüedad equivalente a doce días de salario por cada año laborado, siempre que hayan cumplido 15 años de servicio. La Compañía reconoce esta obligación como un beneficio post-empleo establecida en un plan de beneficios definidos.

El pasivo reconocido por el plan de beneficio definido representa el valor presente de dicha obligación, la cual es calculada anualmente por actuarios independientes utilizando el método de crédito unitario proyectado.

El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se determina al descontar los flujos estimados de efectivo futuros utilizando tasas de descuento nominales (corrientes) con vencimientos que se aproximan a los términos del pasivo.

Beneficios por terminación

Los beneficios por terminación son pagaderos como resultado de la decisión de la Compañía de terminar con la relación laboral antes de su fecha normal de retiro.

La Compañía reconoce los beneficios por terminación como un pasivo únicamente si tiene un plan formal detallado de la terminación y no existe posibilidad de cancelarlo. Los beneficios por terminación que no cumplen con este

requisito se reconocen en el estado de resultados del período en que se incurren.

Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La Compañía tiene la política de considerar la PTU como compensación a sus empleados y, de conformidad con la LFT, les otorga el equivalente al 10% de su ingreso fiscal gravable anual, reconociendo dicho monto como un gasto del período.

4.14 Impuestos a la utilidad

Impuesto a la utilidad del período

El impuesto corriente a cargo o a favor por el período actual o períodos anteriores se reconoce hasta el importe que se espera recuperar o pagar a las autoridades fiscales. Las tasas de impuestos y leyes fiscales utilizadas para calcular el importe son aquellas que han sido promulgadas o cuyo proceso de aprobación y/o promulgación se encuentra próximo a completarse al final del ejercicio sobre el que se reporta.

El impuesto corriente relacionado a partidas reconocidas directamente en el capital contable se reconoce en el capital contable y no en el estado de resultados. La administración evalúa periódicamente las posiciones fiscales en las declaraciones de impuestos con respecto a situaciones donde las regulaciones fiscales correspondientes son sujetas a interpretación y establecen las provisiones donde es apropiado.

Impuesto a la utilidad diferido

Los impuestos diferidos se determinan con base en el método de activos y pasivos a la fecha del estado financiero, bajo este método, a todas las diferencias que surgen entre los valores contables y fiscales se les aplica la tasa de impuesto a la utilidad vigente a dicha fecha.

Los impuestos a la utilidad diferidos pasivos se reconocen por todas las diferencias temporales excepto en el caso de aquellas diferencias temporales asociadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, donde el tiempo de reversa de las diferencias temporales pueda ser controlado y sea probable que las diferencias temporales no se revertan en un futuro cercano.

Los impuestos a la utilidad diferidos activos se reconocen por todas las diferencias temporales deducibles, pérdidas y créditos fiscales por amortizar, mientras sea probable que la utilidad gravable esté disponible donde las diferencias temporales deducibles y las pérdidas y créditos fiscales por amortizar puedan ser utilizadas, excepto:

- Cuando el activo por impuesto a la utilidad diferido relacionado a las diferencias temporales derive del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en la transacción que no sea una combinación de negocios y al tiempo de la transacción, no afecte la utilidad contable ni fiscal.
- Con respecto a las diferencias temporales deducibles asociadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, los impuestos diferidos activos podrán ser reconocidos solo mientras sea probable que las diferencias temporales sean reversibles en un futuro cercano y la utilidad gravable sea disponible cuando las diferencias temporales puedan ser utilizadas.

El valor en libros de los activos diferidos se revisa periódicamente y se reduce en tanto no sea probable que exista suficiente utilidad gravable que pueda permitir que todo o una parte del impuesto diferido activo sea utilizado.

Los impuestos diferidos activos y pasivos se miden a las tasas fiscales que se espera aplicar en el año en que el activo sea realizado o el pasivo pagado, basado en tasas fiscales que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del estado financiero.

Los activos y pasivos diferidos se netean si existe un derecho legal para netear los activos contra los pasivos y los impuestos diferidos están relacionados a la misma entidad y a la misma autoridad fiscal.

Los impuestos diferidos activos y pasivos son clasificados como activos y pasivos no corrientes.

4.15 Clasificación de corriente y no corriente

La Compañía presenta activos y pasivos en los estados de posición financiera con base en una clasificación de corriente o no corriente. Un activo se clasifica como corriente (circulante) cuando:

- a. Se espera que sea realizado, destinado a venderse o a ser consumido en el ciclo normal de operación del negocio.
- b. Es mantenido fundamentalmente para fines de negociación.
- c. Se espera que sea realizado dentro de los doce meses siguientes a la fecha de reporte.

d. El efectivo o equivalente de efectivo que no sea restringido, es intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos en los doce meses siguientes a la fecha de reporte.

Todos los demás activos son clasificados como no corrientes (no circulantes).

Un pasivo es corriente (a corto plazo) cuando:

- a. Se espera que sea cancelado en el ciclo normal de operación del negocio.
- b. Es mantenido fundamentalmente para fines de negociación.
- c. Se debe liquidar dentro de los doce meses siguientes a la fecha de reporte.
- d. No existe un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo por al menos doce meses después de la fecha de reporte.

La Compañía clasifica los demás pasivos como no corrientes (a largo plazo).

Al 31 de diciembre de 2015, los estados financieros de la Compañía muestran la totalidad de sus pasivos con instituciones financieras como corrientes en virtud de que incumplió con restricciones financieras establecidas en los contratos de deuda, por lo cual son exigibles a solicitud del acreedor y adicionalmente porque a partir de la declaración de la Compañía en estado de concurso mercantil las deudas se consideran como vencidas de forma anticipada.

4.16 Reconocimiento de ingresos y costos

La Compañía reconoce ingresos siempre que sea probable que los beneficios económicos vayan a fluir a la entidad y los mismos puedan ser confiablemente medidos, sin importar cuando el pago sea realizado. El ingreso se mide al valor razonable de la consideración recibida o a ser recibida, tomando en cuenta los términos contractuales de pago y excluyendo los impuestos o aranceles. La Compañía frecuentemente evalúa sus contratos de ingresos con criterio específico para poder determinar si está actuando como principal o agente. La Compañía ha concluido que está actuando como principal con respecto a sus contratos de ingresos. Los siguientes son criterios específicos de reconocimiento de ingresos que deberán ser cumplidos para que el ingreso pueda ser reconocido:

(i) Venta de viviendas

Los ingresos, costos y gastos por venta de viviendas se reconocen, según lo establecido en la NIC 8 Ingresos de actividades ordinarias, cuando se cumplen las siguientes condiciones:

- a) la Compañía ha transferido al comprador el control, es decir, los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad o titularidad de los bienes;
- b) la Compañía no conserva para sí alguna participación continua en la gestión actual de los bienes vendidos,

en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;

c) el monto de los ingresos puede determinarse confiablemente;

d) es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y

e) los costos y gastos incurridos o por incurrir, en relación con la transacción, pueden determinarse confiablemente.

Las condiciones anteriores se cumplen normalmente al finalizar la construcción de la vivienda, y al efectuarse la firma de la escritura respectiva por parte de la Compañía, el cliente y la institución financiera. En ese momento, el cliente recibe la vivienda debido a que posee el derecho legal de tomar posesión de la misma.

A partir de 2010, además de vender viviendas de forma individual, la Compañía comenzó a vender conjuntos de viviendas a compañías inversionistas del sector inmobiliario (clientes corporativos), quienes revendían dichas viviendas a personas que obtienen financiamiento público o privado. Estos clientes corporativos adquieren los conjuntos de viviendas sin otorgar un enganche o con un enganche no superior al diez por ciento y, por lo general, reciben términos de crédito extendidos de tres a doce meses. Desde el momento en que la Compañía realiza la venta a este tipo de clientes, cesa su injerencia o participación en la construcción, gestión de la vivienda, su reventa o en su asistencia a los compradores de los clientes corporativos para la obtención de financiamiento. Al momento de efectuar la venta a los clientes corporativos la Compañía les transfiere el título legal, los riesgos y beneficios significativos relacionados con las viviendas. Al recibir la propiedad de dichas viviendas, los clientes corporativos

firman pagarés sin garantías hasta por el valor total de las viviendas adquiridas.

El costo de ventas representa los costos incurridos en el desarrollo de la construcción de las viviendas durante el año. Estos costos incluyen terrenos, materiales directos, mano de obra y todos los costos indirectos relacionados con el desarrollo del proyecto tales como mano de obra indirecta, equipos, reparaciones, depreciación y la capitalización del resultado integral de financiamiento.

(ii) Servicios de construcción

Los ingresos y costos por servicios de construcción se registran de conformidad con el método de porcentaje de avance de obra ejecutada, medido por el porcentaje de los costos incurridos sobre los costos totales estimados para cada desarrollo y cada proyecto, de acuerdo a la NIC 11, Contratos de construcción. Bajo este método, los ingresos totales previstos para cada desarrollo y proyecto se multiplican por el porcentaje de terminación para determinar el importe de los ingresos que deben reconocerse. La administración evalúa periódicamente la razonabilidad de las estimaciones utilizadas para determinar el porcentaje de avance. Si como resultado de dicha evaluación, se hace evidente que los costos estimados de los proyectos superan los ingresos previstos, se registra una provisión para los costos estimados adicionales en el período en que esos costos se determinan.

4.17 Costos por préstamos

Los costos por préstamos relacionados directamente con la adquisición o construcción de activos calificables, los cuales constituyen activos que requieren de un período substancial hasta que estén listos para su comercialización, se adicionan al costo de esos activos durante la fase de construcción y hasta que estén listos para su venta (ver Nota 4.3). El ingreso obtenido por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de utilizar en activos calificables, se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados. Todos los demás costos por préstamos se reconocen en resultados durante el período en que se incurra.

4.18 Transacciones en monedas extranjeras

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio aplicable a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en monedas extranjeras se valúan al tipo de cambio de la fecha del balance general. Las partidas no monetarias calculadas en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no son reconvertidas. Las diferencias cambiarias entre la fecha de celebración y la de su cobro o pago, así como las derivadas de la conversión de los saldos denominados en monedas extranjeras a la fecha de los estados financieros, se aplican a resultados, excepto por:

- Diferencias en cambio provenientes de préstamos denominados en moneda extranjera relacionados con los activos calificables para la capitalización de intereses, los cuales se incluyen en el costo de dichos activos a ser considerados como un ajuste a los costos por intereses sobre dichos préstamos denominados en moneda extranjera.
- Diferencias en cambios provenientes de transacciones relacionadas con coberturas de riesgo de tipo de cambio.

4.19 Partidas excepcionales

El rubro de partidas excepcionales comprende gastos que son materiales en monto, que es poco probable que se repitan y que requieren ser separados a fin de tener un entendimiento del rendimiento financiero de la Compañía. Algunos ejemplos de eventos que dan lugar a la revelación por separado de gastos como partidas excepcionales incluyen, pero no se limitan a, la reorganización de las operaciones de la entidad y eventos de tipo financiero que requieren que la Compañía revise la valuación de sus activos (ver Nota 27).

4.20 Utilidad por acción

La utilidad por acción resulta de dividir la utilidad integral del período entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el ejercicio.

4.21 Segmentos operativos

La información por segmentos se presenta de acuerdo a la información que utiliza la administración para la toma de decisiones. La información se presenta considerando los tipos de vivienda que comercializa la Compañía.

La administración de la Compañía es responsable de decidir sobre los recursos que deben asignarse a los segmentos así como evaluar su rendimiento (ver Nota 26).

4.22 Riesgos financieros

Los principales instrumentos financieros de financiamiento de las operaciones de la Compañía están compuestos por bonos, certificados bursátiles, créditos bancarios, arrendamientos financieros y cuentas por pagar. La Compañía posee varios activos financieros tales como efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y pagos anticipados que provienen directamente de su operación.

Los principales riesgos financieros a que está expuesta la Compañía son: (i) riesgo de liquidez, (ii) riesgo de mercado (riesgos de fluctuación en los tipos de cambio de moneda extranjera y riesgos de tasas de interés) y (iii) riesgo de crédito y riesgo de la contraparte.

i. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras asociadas con instrumentos financieros cuando estos sean exigibles. En las Notas 13, 14, 15 y 16 se incluyen las obligaciones financieras y compromisos a cargo de la Compañía.

(ii) Riesgo de mercado

La Compañía está expuesta a riesgos de mercado provenientes de cambios en tasas de interés y de las fluctuaciones en los tipos de cambio de moneda extranjera principalmente al dólar estadounidense, que no es su moneda funcional. Con el objetivo de disminuir los riesgos relacionados con las variaciones de tipo de cambio de moneda extranjera y de tasas de interés la Compañía utilizó, hasta el 31 de diciembre de 2012, instrumentos financieros derivados. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía no posee instrumentos financieros derivados que cubran el valor de sus instrumentos financieros, por lo cual en caso de existir un cambio importante en las tasas de interés y/o de tipo de cambio, la situación financiera de la Compañía podría verse afectada de forma significativa.

(iii) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que alguna contraparte no cumpla con sus obligaciones bajo un contrato comercial o de instrumentos financieros generando una pérdida financiera para la Compañía.

La Compañía está expuesta al riesgo de crédito derivado de sus actividades de operación (principalmente en cuentas por cobrar) y de sus actividades de financiamiento, incluyendo depósitos en bancos e instituciones financieras, operaciones con divisas y otros instrumentos financieros.

Los instrumentos financieros que exponen a la Compañía a algún riesgo de crédito se refieren principalmente a cuentas por cobrar. El riesgo de crédito sobre las cuentas por cobrar se relaciona principalmente con los montos por cobrar a los clientes corporativos. Estas cuentas por cobrar tienen una estimación para cuentas de cobro dudoso que cubre la mayor parte de su saldo. La estimación para cuentas de cobro dudoso es periódicamente evaluada y adecuada (ver Nota 7).

(iv) Riesgo de industria de la vivienda

La Compañía está expuesta al riesgo de cambios significativos en su giro, en sus procesos de construcción, en la composición de sus activos u otras circunstancias que pudieran afectar su desempeño financiero. Estos factores a su vez son generados por factores fuera del control de la entidad tales como políticas gubernamentales, disponibilidad de tierras, confianza de la opinión pública y niveles de empleo, los cuales durante los últimos años han tenido un impacto excepcional en la industria.

El riesgo de industria no puede ser mitigado por la Compañía debido a sus características macroeconómicas; sin embargo, es constantemente monitoreado por la administración, quien toma decisiones para mitigar tales riesgos.

(v) Administración de capital

El objetivo fundamental de la administración del capital de la Compañía es asegurar que se mantenga un nivel de solvencia adecuado y razones financieras de capital positivas para apoyar el negocio y maximizar el valor de los accionistas.

Las actividades relacionadas con la administración de capital han sido seriamente afectadas por la falta de liquidez de la empresa, su proceso de reestructura financiera y la inminente solicitud de declaración de Concurso Mercantil (ver Nota 3.2).

Nuevos pronunciamientos contables

Las políticas y prácticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados condensados, son consistentes con las que se siguieron en la elaboración de los estados financieros consolidados de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2016.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados condensados, se han emitido nuevas NIIF que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2017 o con posterioridad a esta fecha. La Administración anticipa que todos los pronunciamientos relevantes serán adoptados en las políticas contables de la Compañía para el primer período que inicie a partir de la fecha de vigencia del pronunciamiento. El detalle es como sigue:

Con entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017 (se permite su aplicación anticipada):

- *Modificaciones a la NIC 12, Impuestos a la utilidad*
- *Modificaciones a la NIC 7, Estados de flujo de efectivo*

Con entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 (se permite su aplicación anticipada):

- *Modificaciones a la NIIF 2, Pagos basados en acciones*
- *NIIF 9, Instrumentos financieros - Modificaciones varias*
- *NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes*

Con entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019 (se permite su aplicación anticipada):

- *NIIF 16, Arrendamientos*

Un detalle de las principales características de las nuevas NIIF, o las modificaciones a las existentes, se presenta a continuación:

Modificaciones a la NIC 12, *Impuestos a la utilidad* - Reconocimiento de activos por impuesto diferido por pérdidas no realizadas, aclarar cómo contabilizar los activos por impuestos diferidos relacionados con instrumentos de deuda medidos a valor razonable

La NIC 12 establece requisitos sobre el reconocimiento y la valuación de pasivos o activos por impuestos causados o diferidos. Las enmiendas aclaran los requisitos sobre el reconocimiento de activos por impuestos diferidos derivados de pérdidas no realizadas, con el fin de abordar la diversidad existente en la práctica.

Modificaciones a la NIC 7, *Estados de Flujos de efectivo* - Proporcionar revelaciones

Las modificaciones con iniciativa de revelación buscan como objetivo que las compañías proporcionen revelaciones que permitan a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos derivados de las actividades de financiamiento. Por lo que, para alcanzar este objetivo, el IASB requiere que los siguientes cambios en los pasivos que surjan de actividades de financiamiento sean revelados: (a) cambios en los flujos de efectivo de financiamiento; (b) cambios derivados de la obtención o pérdida de control de subsidiarias u otros negocios; (c) el efecto de las variaciones en los tipos de cambio; (d) cambios en valor razonable; y (e) otros cambios.

Modificaciones a la NIIF 2, *Pagos basados en acciones* - Clasificación y medición de los Pagos Basados en Acciones

Las modificaciones contienen aclaraciones y modificaciones dirigidas a: (a) la contabilización de transacciones de pagos basados en acciones liquidados en efectivo; (b) la clasificación de transacciones de pagos basados en acciones con características de liquidación neta; y (c) la contabilización por modificaciones de transacciones de pagos basados en acciones liquidados en efectivo a liquidables mediante instrumentos de capital.

La NIIF 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La Norma fue modificada posteriormente (octubre de 2010) para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y nuevamente en noviembre de 2014 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la NIIF 9 fueron emitidas en julio de 2015 principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y medición al introducir la categoría de medición de “valor razonable a través de otros resultados integrales” para algunos instrumentos simples de deuda.

NIIF 15, *Ingresos de contratos con clientes*

En mayo de 2014 se emitió la NIIF 15 que establece un solo modelo integral para ser utilizado por las entidades en la contabilización de ingresos provenientes de contratos con clientes. Con la adopción de la NIIF 15 se remplazarán las guías de reconocimiento de ingresos actuales incluidas en la NIC 18, *Ingresos*, NIC 11, *Contratos de construcción*, así como sus interpretaciones.

El principio básico de la NIIF 15 es que una compañía debe reconocer los ingresos que representen la transferencia prometida de bienes o servicios a los clientes por los montos que reflejen las contraprestaciones que la compañía espera recibir a cambio de dichos bienes o servicios (una compañía reconoce el ingreso cuando se satisface la obligación es decir, cuando el “control” de los bienes o los servicios subyacentes de la obligación de desempeño ha sido transferido al cliente). De manera más particular, la Norma introduce un modelo de cinco pasos para reconocer los ingresos:

- 1 - Identificación del contrato o contratos con el cliente
- 2 - Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- 3 - Determinar el precio de la transacción;
- 4 - Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato;
- 5 - Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño.

Asimismo, se han incluido guías en la NIIF 15 para hacer frente a situaciones específicas. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

Durante septiembre de 2015, se modificó la fecha de entrada en vigor de la Norma para diferir su adopción a ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2018.

NIIF 16, *Arrendamientos*

La NIIF 16 fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la NIC 17, Arrendamientos, así como las interpretaciones relacionadas. Esta nueva norma genera para los arrendatarios que la mayoría de sus arrendamientos se presenten en el estado de posición financiera, por lo que opera bajo un modelo único, eliminando la distinción entre los arrendamientos operativos y financieros. Por su parte, la contabilidad para los arrendadores permanece sin mayor cambio; es decir, con la distinción entre dichas clasificaciones de arrendamiento.

De conformidad con la NIIF 16, los arrendatarios reconocerán el derecho de uso de un activo y el pasivo por arrendamiento correspondiente. El derecho de uso se trata de manera similar a cualquier otro activo (no financiero), con su depreciación correspondiente, mientras que el pasivo devengará intereses. Esto origina una tendencia de reconocimiento acelerado del gasto, debido a que la depreciación lineal del derecho de uso y el interés decreciente del pasivo financiero, conllevan a una disminución general del gasto a lo largo del tiempo (bajo NIC 17 los arrendamientos operativos reconocían gastos de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento).

Como excepción, para contratos con vigencia de 12 meses o menos, un arrendatario podrá elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, siempre que dichos contratos no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por cada clase de activo). Similarmente, para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo, el tratamiento en resultados será el mismo (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La NIIF 16 establece distintas opciones para su transición, incluyendo aplicación retrospectiva o retrospectiva modificada donde el periodo comparativo no se reestructura.

La Compañía considera que la adopción de las NIIF (y modificaciones) mencionadas anteriormente, tomando en cuenta la actual estructura financiera y las operaciones que realiza, pudieran originar ciertos cambios en cuanto a la valuación, clasificación y/o presentación de sus estados financieros consolidados y las revelaciones en sus notas; sin embargo, se encuentra en proceso de análisis de las mismas para determinar, en su caso, los efectos que llegarán a tener en su información financiera al momento de su adopción.

La Compañía considera que la adopción de las NIIF (y modificaciones) mencionadas anteriormente, tomando en cuenta la actual estructura financiera y las operaciones que realiza, pudieran originar ciertos cambios en cuanto a la valuación, clasificación y/o presentación de sus estados financieros y las revelaciones en sus notas; sin embargo, se encuentra en proceso de análisis de las mismas para determinar, en su caso, los efectos que llegarán a tener en su información financiera al momento de su adopción.

4.2 Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados condensados por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada al 31 de marzo de 2017.

Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos biológicos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para subvenciones gubernamentales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos de minería [bloque de texto]

Descripción de la política contable para derechos de minería [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Descripción de la política contable para activos de petróleo y gas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Descripción de la política contable para ingresos y gastos comerciales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

Clave de Cotización: **URBI**

Trimestre: **I** Año: **2017**

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34**Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]****URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**

Notas a los estados financieros consolidados condensados

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016

(Cifras en miles de pesos [\$], y miles de dólares [US\$],

excepto que se indique otra denominación)

1. Información Corporativa

URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (en lo sucesivo la “Compañía”) fue constituida el 24 de noviembre de 1981, la Compañía se dedica al diseño, desarrollo, promoción y comercialización de desarrollos habitacionales de interés social, medio y residencial. Asimismo, sus actividades incluyen también la venta de terrenos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, servicios de gestión, servicios de administración de construcción y comercialización de vivienda a terceros.

Las principales actividades realizadas por la Compañía en sus desarrollos habitacionales incluyen, entre otras, la compra de terrenos, la obtención de los permisos y licencias necesarias para el desarrollo de los conjuntos

habitacionales, la creación de la infraestructura requerida por cada desarrollo, el diseño, construcción y comercialización de viviendas, así como la asistencia para que sus clientes obtengan créditos hipotecarios.

La Compañía emplea subcontratistas para la construcción de sus desarrollos habitacionales, a través de contratos de obra. Estos contratos obligan al subcontratista a ejecutar por sí mismo o por medio de terceros la obra convenida de acuerdo a las especificaciones técnicas requeridas por la Compañía.

La Compañía vende vivienda a través de los principales fondos de vivienda del país, tales como el Instituto Nacional del Fondo de Ahorro para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT), el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOL) a través de fondos suministrados por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF); adicionalmente, participa en el mercado financiado por la banca comercial y esporádicamente efectúa ventas de contado.

El domicilio principal de la Compañía se ubica en Avenida Álvaro Obregón 1137, colonia Nueva, Mexicali, Baja California, código postal 21100. El número de teléfono de este domicilio es (686) 523-8620 y su dirección en internet es www.urbi.com.

El período de operaciones de la Compañía y su ejercicio fiscal, comprenden del 1 de enero al 31 de diciembre.

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 17 de abril de 2017, por la dirección de la entidad. Estos estados financieros también serán aprobados por el comité de auditoría y el consejo de administración de la Compañía en próximas reuniones. Los eventos subsecuentes fueron considerados hasta esta fecha.

2. Eventos significativos

Durante el primer trimestre de 2017, como parte de su línea de negocio que comprende la venta de tierra y proyectos inmobiliarios en marcha (Línea B), la Compañía, a través de la escisión de 6 de sus subsidiarias, reasignó activos no

estratégicos para un mejor control, aprovechamiento y utilización más eficiente, dando lugar a la creación de 16 nuevas subsidiarias (Ver Nota 3.3).

3. Bases de presentación de los estados financieros consolidados condensados

3.1 Bases de preparación y medición

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés). Las NIIF incluyen además todas las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) vigentes, así como todas las interpretaciones relacionadas emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRIC por sus siglas en inglés), incluyendo aquellas emitidas previamente por el anterior Comité de Interpretaciones (SIC por sus siglas en inglés).

Los estados financieros consolidados condensados por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2017 han sido preparados de acuerdo con la NIC 34, *Información Financiera a Fechas Intermedias*. Estos estados financieros consolidados condensados no incluyen toda la información y revelaciones que se requieren en los estados financieros consolidados anuales, por lo que se deberán leer en conjunto con los estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2016.

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos han sido preparados sobre la base del modelo de costo histórico. El modelo de costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de bienes y servicios.

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

3.2 Negocio en marcha

Antecedentes

La posición financiera de la Compañía, sus flujos de efectivo, liquidez y deuda son descritos en los estados financieros consolidados condensados adjuntos y sus notas, en las cuales se incluyen los objetivos y políticas de administración de riesgos financieros, así como una descripción de los riesgos de mercado, crédito y liquidez a los cuales está expuesta la Compañía.

La Compañía tradicionalmente ha financiado sus operaciones mediante la combinación de recursos provenientes de sus accionistas, préstamos bancarios, emisión de deuda y créditos comerciales.

En los últimos años, la Compañía logró administrar su liquidez a través de una serie de iniciativas que le permitieron reducir sus costos y gastos de operación, así como transacciones de financiamiento y venta de activos. Sin embargo, los cambios en el modelo de negocio y la publicación en julio de 2013 de la nueva política de vivienda que (i) fomentó la edificación vertical, la cual por sus características requiere de mayores recursos y tiempo para su desarrollo, (ii) definió los subsidios a otorgar mediante categorías de vivienda en función de su ubicación y disponibilidad de servicios, entre más cerca esté la vivienda a las zonas intraurbanas de las ciudades, mayor es el subsidio que pueden recibir, (iii) incentivó la remodelación de viviendas usadas, ampliando la alternativa para otorgar créditos para ampliaciones y la modalidad de autoconstrucción e (iv) impulsó el mercado de arrendamiento de viviendas mediante el uso de la subcuenta de vivienda como garantía de pago de viviendas que no fueran propiedad de INFONAVIT. Tal como se mencionó anteriormente, estos cambios tuvieron un impacto severo en el desempeño de corto plazo de la industria y en particular en la Compañía, lo cual la afectó de forma significativa ya que su capacidad para operar, efectuar transacciones de capital o realizar venta de activos, fue limitándose gradualmente.

Esta situación provocó que la liquidez de la Compañía y su rendimiento financiero fueran afectados, provocando flujos de efectivo negativos, el incumplimiento de sus obligaciones financieras y la reducción sustancial de operaciones.

La Compañía incurrió en pérdidas significativas durante los años terminados el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, las cuales son atribuibles principalmente a los resultados de sus operaciones comerciales, al reconocimiento del impacto en sus inventarios de la nueva política de vivienda y a costos relacionados con la reorganización del negocio, todo ello producto de los cambios que ocurrieron en la industria de la vivienda como consecuencia de lo indicado en el párrafo anterior.

Reestructura

La situación económica de la industria y en particular de la Compañía creó incertidumbre sobre el nivel de demanda futuro que tendrían las viviendas construidas por la entidad y sobre todo la habilidad que tendría de obtener recursos para financiar sus operaciones. En consideración a lo anterior, desde finales del año 2012, la Compañía, con apoyo de sus asesores legales y financieros, desarrolló un plan de negocio viable y acorde a las nuevas condiciones de la industria, el cual fue la base para su plan de reestructura financiera. El plan de reestructura fue resultado de un estudio profundo de la situación financiera y de operación de la Compañía efectuado por la administración de la entidad y sus asesores e incluye la ejecución de actividades tales como análisis de liquidez, preparación de un plan de negocio para los próximos años, análisis de capacidad de endeudamiento y una serie de valuaciones específicas. El plan de reestructura fue presentado a los acreedores comerciales, financieros y de otra clase obteniendo el apoyo de la mayoría, en virtud de que el mismo estableció una estructura de capital que refleja la capacidad de pago de la Compañía.

Concurso Mercantil y Plan de Negocios

La Compañía y la mayoría de sus acreedores decidieron que la reestructura financiera de la Compañía se realizaría a través de un Concurso Mercantil con “Plan de Reestructura Previo”, a efecto de acordar con la totalidad de acreedores las condiciones establecidas en dicho plan. De esta forma, el 1 de diciembre de 2014, la Compañía presentó en el Juzgado Quinto de Distrito del Estado de Baja California solicitud de Concurso Mercantil. El “Plan de Reestructura Previo” incluido en la solicitud de Concurso Mercantil incluye: (i) la potencial reanudación de créditos puente de los principales acreedores bancarios de la Compañía; (ii) la aportación de nuevos recursos para financiar el Plan de Negocios de la Compañía; y (iii) modificaciones materiales a los términos de deuda garantizada y quirografaria existente a la fecha de solicitud del Concurso Mercantil.

El “Plan de Negocios”, que a su vez forma parte del “Plan de Reestructura Previo”, cubre un período de cinco años o 60 meses. Este plan está basado en cuatro consideraciones clave: (i) la adecuación de los productos y servicios de la Compañía a las condiciones actuales del mercado, (ii) un fortalecimiento de las capacidades operativas de la Compañía, (iii) el aprovechamiento de la experiencia y talento de su capital humano y (iv) un plan de reestructura financiera sólido y viable.

El “Plan de Negocios” asume un crecimiento gradual en la venta de viviendas durante el período cubierto por el plan, estimando ventas de aproximadamente 3,200 unidades al arranque del Plan hasta alcanzar un volumen de ventas superior a las 16,000 unidades.

La Compañía considera que su “Plan de Negocios” se encuentra alineado a la Política Nacional de Vivienda que ha establecido las condiciones para tener un crecimiento sostenido durante los próximos años, promoviendo el desarrollo de comunidades sustentables que generen calidad de vida a sus habitantes. El “Plan de Negocio” de la Compañía se encuentra disponible para su consulta en el ciber sitio de la Compañía.

El 16 de febrero de 2016, fue publicada la sentencia en la cual el Juzgado Quinto de Distrito del estado de Baja California, con sede en Mexicali, aprobó el convenio concursal de la Compañía.

Capitalización

Durante los meses de mayo y junio de 2016, la Compañía recibió aportaciones de sus nuevos inversionistas por un monto total de \$ 1,266,778 necesarios para darle viabilidad a su plan de negocio (ver Nota 14).

Con base en el análisis de la capitalización realizada por sus nuevos accionistas y de su Plan de Negocio futuro, la dirección de la Compañía ha confirmado las fuentes de recursos y los requerimientos futuros de flujos de efectivo, concluyendo que dichas fuentes de recurso son suficientes para cubrir las necesidades de uso futuro de recursos, concluyendo que a la fecha de aprobación de los estados financieros consolidados condensados adjuntos existe una expectativa razonable de que la Compañía podrá continuar sus operaciones de forma regular en el futuro, razón por la cual adoptó el principio de negocio en marcha en la preparación de los estados financieros consolidados condensados adjuntos.

3.3 Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos incluyen los de URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V., y los de las subsidiarias sobre las que ejerce control. El control existe cuando la Compañía está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su inversión (implicación) en una entidad (participada) y tiene la capacidad de influir en sus rendimientos a través de su poder sobre esta.

La Compañía controla una participada en la cual ha invertido, cuando se reúnen los siguientes elementos:

- Poder sobre la participada, es decir, los derechos que le otorgan la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes de la participada.
- Exposición o derecho, a los rendimientos variables derivados de su implicación en la participada, y
- La capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en sus rendimientos.

La Compañía evalúa periódicamente si controla o no una inversión, si los hechos y circunstancias indican que hay cambios en uno o más de los tres elementos del control mencionados anteriormente.

Cuando la Compañía tiene menos de la mayoría de los derechos de voto o derechos similares de una entidad participada, considera todos los hechos y circunstancias relevantes para determinar si tiene poder sobre la participada, entre ellos los siguientes:

- El acuerdo contractual con los otros tenedores de voto de la entidad participada.
- Derechos derivados de otros acuerdos contractuales; y
- Derechos de voto de la Compañía y derechos de voto potenciales.

La consolidación de una subsidiaria comienza cuando la Compañía adquiere el control de la subsidiaria y cesa cuando lo pierde. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados condensados de resultados integrales desde la fecha en que se obtuvo el control hasta la fecha en que la Compañía deja de controlar a la subsidiaria.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para adecuar sus políticas contables con las políticas contables de la Compañía. Los estados financieros de las subsidiarias son preparados considerando el mismo período contable que la Compañía. Los saldos y operaciones intercompañías han sido eliminados en los estados financieros consolidados condensados.

Durante el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2017 la Compañía escindió a seis de sus subsidiarias con la intención de reasignar activos no estratégicos para un mejor control, aprovechamiento y utilizarlos de forma más eficiente en beneficio de la Compañía, lo anterior dio lugar a la creación de las siguientes 16 entidades escindidas las cuales son controladas por Urbi Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. y cuyas principales actividades estarán relacionadas con el diseño, promoción y comercialización de desarrollos habitacionales. A continuación se identifican las nuevas subsidiarias de la Compañía y el porcentaje de participación sobre su capital contable:

	Al 31 de marzo de 2017
Subsidiaria	
Alche Desarrollos, S.A. de C.V.	99.99%
Desarrollos Gradeo, S.A. de C.V.	99.99%
Desarrolladora Aror, S.A. de C.V.	99.99%
Desarrollos del Centro Areva, S.A. de C.V.	99.99%
Constructora y Desarrolladora Loame, S.A. de C.V.	99.99%
Desarrolladora Glicam, S.A. de C.V.	99.99%
Desarrollos Constructivos Larg, S.A. de C.V.	99.99%
Constructora Cinarly, S.A. de C.V.	99.99%
Construcciones Rolema, S.A. de C.V.	99.99%
Constructora Gilnes del Noroeste, S.A. de C.V.	99.99%
Desarrollos Lialecor, S.A. de C.V.	99.99%
Construcciones Juyasa, S.A. de C.V.	99.99%
Construcciones Mofru, S.A. de C.V.	99.99%
Desarrollos Areflo, S.A. de C.V.	99.99%
Floliva Construcciones, S.A. de C.V.	99.99%
Desarrollos Dasisto, S.A. de C.V.	99.99%

3.4 Moneda de reporte

Los estados financieros consolidados condensados están preparados en miles de pesos mexicanos, que es la moneda de registro, funcional y de reporte de la Compañía.

3.5 Estados consolidados condensados de resultados integrales

La Compañía optó por presentar el estado consolidado condensado de resultados y otras partidas de utilidad integral en un solo estado denominado estado consolidado condensado de resultados integrales, el cual se preparó en base a su función, lo que permite conocer y revelar el costo de ventas separado de los demás costos y gastos. De acuerdo a lo establecido por la NIC 1, *Presentación de estados financieros* y a la práctica de la industria, se han incluido renglones

separados para la utilidad (pérdida) bruta y la utilidad (pérdida) de operación, para un mejor entendimiento del desempeño operativo del negocio.

4. Políticas y prácticas contables significativas

4.1 Nuevos pronunciamientos contables

Las políticas y prácticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados condensados, son consistentes con las que se siguieron en la elaboración de los estados financieros consolidados de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2016.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados condensados, se han emitido nuevas NIIF que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2017 o con posterioridad a esta fecha. La Administración anticipa que todos los pronunciamientos relevantes serán adoptados en las políticas contables de la Compañía para el primer período que inicie a partir de la fecha de vigencia del pronunciamiento. El detalle es como sigue:

Con entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017 (se permite su aplicación anticipada):

- *Modificaciones a la NIC 12, Impuestos a la utilidad*
- *Modificaciones a la NIC 7, Estados de flujo de efectivo*

Con entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 (se permite su aplicación anticipada):

- *Modificaciones a la NIIF 2, Pagos basados en acciones*
- *NIIF 9, Instrumentos financieros - Modificaciones varias*
- *NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes*

Con entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019 (se permite su aplicación anticipada):

- *NIIF 16, Arrendamientos*

Un detalle de las principales características de las nuevas NIIF, o las modificaciones a las existentes, se presenta a continuación:

Modificaciones a la NIC 12, *Impuestos a la utilidad* - Reconocimiento de activos por impuesto diferido por pérdidas no realizadas, aclarar cómo contabilizar los activos por impuestos diferidos relacionados con instrumentos de deuda medidos a valor razonable

La NIC 12 establece requisitos sobre el reconocimiento y la valuación de pasivos o activos por impuestos causados o diferidos. Las enmiendas aclaran los requisitos sobre el reconocimiento de activos por impuestos diferidos derivados de pérdidas no realizadas, con el fin de abordar la diversidad existente en la práctica.

Modificaciones a la NIC 7, *Estados de Flujos de efectivo* - Proporcionar revelaciones

Las modificaciones con iniciativa de revelación buscan como objetivo que las compañías proporcionen revelaciones que permitan a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos derivados de las actividades de financiamiento. Por lo que, para alcanzar este objetivo, el IASB requiere que los siguientes cambios en los pasivos que surjan de actividades de financiamiento sean revelados: (a) cambios en los flujos de efectivo de financiamiento; (b) cambios derivados de la obtención o pérdida de control de subsidiarias u otros negocios; (c) el efecto de las variaciones en los tipos de cambio; (d) cambios en valor razonable; y (e) otros cambios.

Modificaciones a la NIIF 2, *Pagos basados en acciones* - Clasificación y medición de los Pagos Basados en Acciones

Las modificaciones contienen aclaraciones y modificaciones dirigidas a: (a) la contabilización de transacciones de pagos basados en acciones liquidados en efectivo; (b) la clasificación de transacciones de pagos basados en acciones con características de liquidación neta; y (c) la contabilización por modificaciones de transacciones de pagos basados en acciones liquidados en efectivo a liquidables mediante instrumentos de capital.

NIIF 9, *Instrumentos financieros*

La NIIF 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La Norma fue modificada posteriormente (octubre de 2010) para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y nuevamente en noviembre de 2014 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la NIIF 9 fueron emitidas en julio de 2015 principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y medición al introducir la categoría de medición de “valor razonable a través de otros resultados integrales” para algunos instrumentos simples de deuda.

NIIF 15, *Ingresos de contratos con clientes*

En mayo de 2014 se emitió la NIIF 15 que establece un solo modelo integral para ser utilizado por las entidades en la contabilización de ingresos provenientes de contratos con clientes. Con la adopción de la NIIF 15 se reemplazarán las guías de reconocimiento de ingresos actuales incluidas en la NIC 18, *Ingresos*, NIC 11, *Contratos de construcción*, así como sus interpretaciones.

El principio básico de la NIIF 15 es que una compañía debe reconocer los ingresos que representen la transferencia prometida de bienes o servicios a los clientes por los montos que reflejen las contraprestaciones que la compañía espera recibir a cambio de dichos bienes o servicios (una compañía reconoce el ingreso cuando se satisface la obligación es decir, cuando el “control” de los bienes o los servicios subyacentes de la obligación de desempeño ha

sido transferido al cliente). De manera más particular, la Norma introduce un modelo de cinco pasos para reconocer los ingresos:

- 1 - Identificación del contrato o contratos con el cliente
- 2 - Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- 3 - Determinar el precio de la transacción;
- 4 - Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato;
- 5 - Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño.

Asimismo, se han incluido guías en la NIIF 15 para hacer frente a situaciones específicas. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

Durante septiembre de 2015, se modificó la fecha de entrada en vigor de la Norma para diferir su adopción a ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2018.

NIIF 16, *Arrendamientos*

La NIIF 16 fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la NIC 17, Arrendamientos, así como las interpretaciones relacionadas. Esta nueva norma genera para los arrendatarios que la mayoría de sus arrendamientos se presenten en el estado de posición financiera, por lo que opera bajo un modelo único, eliminando la distinción entre los arrendamientos operativos y financieros. Por su parte, la contabilidad para los arrendadores permanece sin mayor cambio; es decir, con la distinción entre dichas clasificaciones de arrendamiento.

De conformidad con la NIIF 16, los arrendatarios reconocerán el derecho de uso de un activo y el pasivo por arrendamiento correspondiente. El derecho de uso se trata de manera similar a cualquier otro activo (no financiero), con su depreciación correspondiente, mientras que el pasivo devengará intereses. Esto origina una tendencia de reconocimiento acelerado del gasto, debido a que la depreciación lineal del derecho de uso y el interés decreciente del

pasivo financiero, conllevan a una disminución general del gasto a lo largo del tiempo (bajo NIC 17 los arrendamientos operativos reconocían gastos de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento).

Como excepción, para contratos con vigencia de 12 meses o menos, un arrendatario podrá elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, siempre que dichos contratos no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por cada clase de activo). Similarmente, para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo, el tratamiento en resultados será el mismo (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La NIIF 16 establece distintas opciones para su transición, incluyendo aplicación retrospectiva o retrospectiva modificada donde el periodo comparativo no se reestructura.

La Compañía considera que la adopción de las NIIF (y modificaciones) mencionadas anteriormente, tomando en cuenta la actual estructura financiera y las operaciones que realiza, pudieran originar ciertos cambios en cuanto a la valuación, clasificación y/o presentación de sus estados financieros consolidados y las revelaciones en sus notas; sin embargo, se encuentra en proceso de análisis de las mismas para determinar, en su caso, los efectos que llegarán a tener en su información financiera al momento de su adopción.

La Compañía considera que la adopción de las NIIF (y modificaciones) mencionadas anteriormente, tomando en cuenta la actual estructura financiera y las operaciones que realiza, pudieran originar ciertos cambios en cuanto a la valuación, clasificación y/o presentación de sus estados financieros y las revelaciones en sus notas; sin embargo, se encuentra en proceso de análisis de las mismas para determinar, en su caso, los efectos que llegarán a tener en su información financiera al momento de su adopción.

4.2 Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados condensados por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada al 31 de marzo de 2017.

5. Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

En la aplicación de las políticas contables la Compañía debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados condensados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia, opiniones a las que llega la administración con base en la información que tiene disponible y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de dichas estimaciones debido a cambios en el mercado y circunstancias que están fuera del control de la Compañía.

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

Las siguientes son las transacciones en las cuales la administración ha ejercido juicio profesional en el proceso de la aplicación de las políticas contables y que tienen un impacto importante en los montos registrados en los estados financieros consolidados condensados. El siguiente análisis aborda sólo aquellas estimaciones que se consideran más importantes con base en el grado de incertidumbre y la probabilidad de un impacto sustancial que si se utilizara una estimación diferente. Los estados financieros consolidados condensados incluyen otras estimaciones sobre asuntos inciertos pero en los cuales el efecto razonablemente probable de usar estimaciones diferentes no es sustancial respecto de la presentación financiera.

Los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos de los estados financieros consolidados condensados adjuntos incluyen, pero no necesariamente se limitan a, lo siguiente:

- Probabilidad de cobranza de las cuentas por cobrar a clientes. Las estimaciones sobre la probabilidad de cobranza impacta la capacidad de la Compañía para reconocer primeramente los ingresos, y el nivel de estimación para cuentas de cobro dudoso en periodos futuros. La Compañía, para determinar la estimación

para cuentas de cobro dudoso, considera entre otros, condiciones concertadas en los contratos de venta, antigüedad de las cuentas pendientes de cobro y la experiencia de recuperación de saldos vencidos (ver Nota 7).

- Inventarios.

- a. Recuperabilidad. La Compañía clasifica los inventarios como de naturaleza circulante o no circulante basada, en parte, en sus estimaciones de la actividad de construcción y las ventas que tendrán lugar de acuerdo a su ciclo normal de operaciones los próximos meses. Los importes que actualmente serán recuperables en el próximo año podrían ser sujetos de ajustes basados en las tendencias actuales económicas de la industria de la construcción.

- b. Valor contable. Periódicamente la Compañía realiza estimaciones para valuar sus inventarios a valor neto de realización, comúnmente denominados análisis de deterioro, considerando sus procesos de control interno, factores operativos y de mercado de los inventarios en valuación. En la verificación de la valuación de sus inventarios de terrenos y obra en proceso, la Compañía estima los precios de venta, costos y márgenes de utilidad esperados en sus proyectos, demanda que tendrán sus productos, el acceso a subsidios gubernamentales y disponibilidad de financiamiento para los desarrollos habitacionales, determinando en función a ello las cancelaciones o reversiones necesarias para asegurar que los inventarios estén registrados al menor entre costo y valor neto de realización, lo cual requiere de juicio profesional significativo debido a que la industria por naturaleza es cíclica y altamente sensitiva a los cambios macroeconómicos del país y de las comunidades donde se ubican los desarrollos habitacionales en construcción. Los anteriores supuestos dependen de las condiciones del mercado y de factores competitivos para cada proyecto o desarrollo habitacional, los cuales pueden diferir de forma significativa entre ellos. Adicionalmente las pruebas de deterioro efectuadas incluyen una estimación de los costos necesarios para completar las obras y los ingresos futuros que recibirá la empresa al comercializar las obras actualmente en proceso. Las estimaciones de la Compañía fueron hechas considerando la información disponible a la fecha de la estimación o prueba; sin embargo, estos hechos y circunstancias pueden cambiar en el futuro, así como los supuestos de recuperabilidad de los proyectos o desarrollos habitacionales, por lo cual es probable que los resultados actuales difieran materialmente de las estimaciones efectuadas y puedan por lo tanto existir deterioros adicionales en el futuro.

- Recuperabilidad de las pérdidas fiscales. En base a la información actualmente disponible, la Compañía cree que es más probable que suceda, a que no suceda, la recuperación de las pérdidas fiscales acumuladas de ejercicios anteriores que han sido reservadas para efectos del cálculo de sus impuestos diferidos.

- Vida útil estimada de propiedades, planta y equipo. La Compañía deprecia sus propiedades, planta y equipo con base en una vida útil estimada sobre las condiciones particulares de operación y mantenimiento esperado. Las estimaciones se basan en la experiencia histórica con activos similares, anticipaciones de cambios tecnológicos y volúmenes de construcción, todo ello considerando las prácticas de otras compañías del mismo sector. Cada año la Compañía revisa la vida útil estimada para determinar si debe cambiarse, en ocasiones la ha cambiado, respecto de determinados activos (ver Nota 9).
- Impuestos - referirse a la Nota 15 g).
- Valor razonable de activos y pasivos financieros. La Compañía posee activos y pasivos financieros sustanciales que reconoce a su valor razonable, que es una estimación del monto al cual el instrumento podría intercambiarse en una transacción actual entre las partes dispuestas a hacerla. Las metodologías e hipótesis que se usan para estimar el valor razonable de un instrumento depende del tipo de instrumento y sus características específicas. El uso de hipótesis o metodologías diferentes a las usadas al momento de calcular el valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Compañía podría impactar sustancialmente los resultados reportados.
- Deterioro del valor de los activos de larga duración. La Compañía reconoce en sus estados financieros activos de larga duración. De acuerdo con las NIIF, se está obligado a comprobar el deterioro del valor de los activos de larga duración cuando las circunstancias indiquen un deterioro potencial o, en algunos casos, al menos anualmente. El análisis de deterioro del valor de los activos de larga duración requiere que se estime el valor de recuperación del activo, que sería su valor justo (menos cualquier costo de disposición) o su valor en uso, el monto que resulte mayor. Para calcular el valor justo de un activo de larga duración, normalmente se consideran las transacciones de mercado recientes o, si no se pueden identificar dichas transacciones, se usa un modelo de valuación que requiere hacer ciertos cálculos y estimaciones. Igualmente, para calcular el valor en uso de los activos de larga duración, normalmente se hacen varias hipótesis sobre las perspectivas futuras del negocio relacionado con el activo en cuestión, considerando factores de mercado específicos de ese negocio y se calculan los flujos de efectivo futuros que ese negocio generará. Con base en este análisis de deterioro del valor de los activos, incluyendo todas las hipótesis y estimaciones relacionadas, así como las guías proporcionadas por las NIIF en relación con el deterioro del valor de los activos de larga duración, se determina si se necesita hacer un cargo por deterioro patrimonial para reducir el valor neto en libros de dicho activo como aparece en el estado situación financiera. Los cálculos y estimaciones sobre los valores futuros y la vida útil restante son complejos y a menudo subjetivos. Pueden resultar afectados por una gran variedad de factores, incluso por factores externos como las tendencias económicas y de la industria, y por factores

internos, como los cambios en las estrategias de negocios y los pronósticos internos. Las diversas hipótesis y estimaciones pueden afectar sustancialmente los resultados financieros informados. Los cálculos más conservadores de los beneficios futuros anticipados de estos negocios podrían provocar cargos por deterioro del valor de los activos, que reduciría los márgenes de utilidad y disminuiría los valores de los activos del estado de situación financiera. Por el contrario, los cálculos menos conservadores podrían generar cargos por deterioro del valor de los activos inferiores o nulos, generando mayores márgenes de utilidad y mayor valor de los activos.

- **Costos por incurrir.** La Compañía determina una estimación de los costos que planea incurrir por cada desarrollo de vivienda. Con base en dicha estimación se asigna una proporción de los costos a incurrir a cada unidad y se determina el costo. La estimación se basa en un estudio técnico que considera una serie de factores que involucran juicio profesional para su determinación, por lo cual los resultados actuales podrían diferir.
- **Costos de infraestructura por realizar y donaciones.** La Compañía realiza una estimación para determinar y reconocer las obligaciones adquiridas por la construcción de diversas obras de infraestructura y donaciones que beneficiarán a los proyectos y desarrollos habitacionales que construirá, tales como escuelas, parques, semaforización, vialidades, etc., de conformidad con los acuerdos alcanzados con las entidades gubernamentales al momento de obtener las licencias para construcción; estos costos forman parte de los presupuestos de cada proyecto o desarrollo habitacional. Las estimaciones de estos costos pueden diferir de los costos reales incurridos en cada proyecto o desarrollo habitacional.
- **Provisiones.** Las provisiones se registran cuando, al final del periodo, se tiene una obligación presente como resultado de eventos pasados cuya liquidación requiere un flujo de recursos que se considera probable y que puede medirse de manera confiable. Esta obligación puede ser legal o asumida derivada de entre otras cosas, regulaciones, contratos, práctica común o compromisos públicos, los cuales han creado una expectativa válida de terceros de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades. El monto registrado es la mejor estimación hecha por la administración de la Compañía con respecto al gasto que se requerirá para cumplir con las obligaciones, considerando toda la información disponible a la fecha de los estados financieros consolidados condensados, la cual incluye la opinión de expertos externos, como consejeros legales o consultores. Las provisiones se ajustan para contabilizar los cambios en las circunstancias de los asuntos actuales y el establecimiento de provisiones adicionales por nuevos asuntos. Si no se puede medir

confiablemente la obligación, no se registra una provisión y la información se presenta entonces en las notas incluidas en los estados financieros consolidados condensados que se acompañan. Debido a las incertidumbres inherentes a estas estimaciones, los gastos reales pueden ser diferentes al monto reconocido estimado originalmente.

La Compañía tiene varios reclamos y contingencias relativas a impuestos, obligaciones laborales y juicios legales que se describen en la Nota 13.

- Los estados financieros consolidados condensados han sido preparados asumiendo que la Compañía continúa como negocio en marcha. Referirse a la Nota 3.2 para mayor comprensión.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de marzo de 2017, es posible que los acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (incrementándolas o disminuyéndolas) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros consolidados condensados.

6. efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Efectivo	\$ 2,634	\$ 3,169
Equivalentes de efectivo	215,881	254,053
	218,515	257,222
Efectivo restringido	(3,019)	(2,997)
	\$ 215,496	\$ 254,225

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el efectivo restringido por \$ 3,019 y \$ 2,997, respectivamente, se compone de depósitos en efectivo mantenidos en cuentas bancarias que han sido embargadas como consecuencia de procesos legales promovidos por diversos acreedores.

7. Cuentas por cobrar

a) Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Clientes corporativos	\$ 1,531,361	\$ 1,531,295
Otros clientes	313,821	384,072
	1,845,182	1,915,367
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(1,581,218)	(1,640,700)
	263,964	274,667
Cuenta por cobrar a largo plazo	(215,537)	(215,537)
	\$ 48,427	\$ 59,130

A la fecha de los estados financieros consolidados condensados la Compañía, a solicitud de sus clientes corporativos, mantiene conversaciones a fin de reestructurar sus carteras vencidas.

Otros clientes incluyen saldos por cobrar derivados de la venta de lotes comerciales, terrenos habitacionales y viviendas.

b) Los movimientos en la estimación para cuentas de cobro dudoso por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2017 y de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016, son como sigue:

	Al 31 de marzo de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Saldo inicial	\$ 1,640,700	\$ 4,932,119
Incremento con cargo a gastos	5,818	482,180
Aplicaciones a la estimación	(65,300)	(3,773,599)
Saldo final	\$ 1,581,218	\$ 1,640,700

c) Por los periodos de tres y doce meses terminados el 31 de marzo de 2017 y 2016, respectivamente, no se realizaron transacciones con partes relacionadas.

d) Durante los periodos de tres y doce meses terminados el 31 de marzo de 2017 y 2016, las remuneraciones totales a los consejeros y funcionarios clave pagadas o acumuladas a estas fechas por servicios prestados bajo diferentes caracteres fueron aproximadamente \$ 4,758 y \$ 1,037, respectivamente. Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 se pagaron \$ 614 y \$ 844, respectivamente, a los consejeros por las sesiones del Consejo de Administración y/o Comité de Auditoría y Prácticas Societarias a las que asistieron durante dichos periodos.

8. Inventarios

a) Los inventarios se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Terrenos en proceso de desarrollo	\$ 3,968,933	\$ 3,994,512
Obras en proceso	1,364,999	1,369,921

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Materiales para construcción	57	131
Casas para venta	19,694	19,694
	5,353,683	5,384,258
Terrenos para desarrollos a largo plazo	(4,564,767)	(4,584,731)
	\$ 788,916	\$ 799,527

b) La Compañía realiza de forma anual según lo indicado en la NIC 2, *Inventarios*, una revisión del valor neto realizable de sus inventarios, a fin de determinar si el valor de los mismos es menor al costo al cual están registrados. Al 31 de diciembre de 2016 se reconoció un deterioro de inventarios de \$ 1,419.

c) La Compañía ha otorgado en garantía de los créditos puente y deudas que se indican en la Nota 10 algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 asciende a \$ 293,603 y \$ 462,530, respectivamente. En adición a lo anterior, algunos de los inventarios de la Compañía han sido embargados de forma precautoria por algunos de sus acreedores; el monto de dichos inventarios a la fecha de los estados financieros consolidados condensados asciende a \$ 395,679. Durante el periodo terminado el 31 de marzo de 2017 no se han liberado embargos, y por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron liberados embargos por \$ 1,556,961.

9. Propiedades, planta y equipo

a. El rubro de propiedades, planta y equipo se integra como sigue:

	Al 31 de marzo de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Terrenos y edificios	\$ 86,249	\$ 86,249
Maquinaria y equipo	1,018,801	1,018,819
Equipo de cómputo	396,194	396,185
	1,501,244	1,501,253
Menos:		
Depreciación acumulada	(1,018,477)	(1,017,786)
Deterioro	(447,772)	(447,772)

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

\$	34,995	\$	35,695
----	--------	----	--------

b) El gasto por depreciación al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 fue de \$ 720 y \$ 10,852, respectivamente.

10. Deuda y pasivos bancarios

La deuda de la Compañía se integra como sigue:

	Al 31 de marzo de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Crédito puente para capital de trabajo con Banco Mercantil del Norte, S.A., denominado en pesos, con vencimientos originalmente en noviembre y diciembre de 2013.	\$ 194,854	\$ 197,951
Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominados en pesos, con vencimientos originalmente en junio y diciembre de 2013, abril, octubre y noviembre de 2014, y agosto de 2015. El monto de intereses ordinarios acumulados al 31 de marzo de 2017 es de \$ 247.	141,872	148,070
Crédito simple con el Fideicomiso F/10943 en el cual Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones tiene el carácter de fiduciario en primer lugar. Este crédito genera intereses a la tasa TIIE a 28 días más 667 puntos base, al 31 de marzo de 2017 el monto de intereses ordinarios acumulados es de \$ 38.	7,480	3,727
	344,206	349,748

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Deuda y pasivos bancarios a corto plazo	(336,725)	(346,021)
Deuda a largo plazo	\$	7,481	\$	3,727

Avales

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

A continuación se muestra la deuda y pasivos bancarios en la cual las diversas subsidiarias de la Compañía han otorgado su aval y aquellas en las cuales la controladora otorgó su aval a deudas contraídas por sus subsidiarias:

Deuda	Deudor	Aval
• Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A. por \$ 141,872. (2),(3)		(1)
• Crédito simple con el Fideicomiso F/10943 en el cual Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones (2) tiene el carácter de fiduciario en primer lugar por \$ 7,480.	(1),(5),(6),(7),(8),(9),(10),(12), (13),(14),(15),(16),(17)	

Las entidades consolidadas y la nomenclatura utilizada para efectos de identificación de deudor y aval, es como sigue:

(1) Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.

(11) Fideicomiso AAA Urbi

(2) CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.

(12) Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V.

(3) Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.	(13) Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V.
(4) Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.	(14) Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V.
(5) Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.	(15) Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V.
(6) TEC Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V.	(16) Lufro Desarrolladora del Bajío, S.A. de C.V.
(7) Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V.	(17) Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S.A. de C.V.
(8) Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V.	(18) Flujos Empresariales, S.A. de C.V.
(9) Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V.	(19) Finsete, S.A. de C.V.
(10) Financiera Urbi, S.A. de C.V.	

11. Cuentas por pagar

a. Las cuentas por pagar se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Proveedores para la construcción	\$ 18,133	\$ 13,663
Acreedores diversos y gastos provisionados (Ver 11b)	2,627,675	2,722,493
	\$ 2,645,808	\$ 2,736,156

b) Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el rubro de acreedores diversos y gastos provisionados se integra como sigue:

	Al 31 de marzo de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Provisión de infraestructura pendiente de realizar y	\$ 713,973	\$ 714,911
gastos de regularización de tierras		
Provisión de contingencias legales	602,616	604,521

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Provisión de honorarios	341,535	364,934
Provisión de partidas fiscales inciertas	255,047	255,047
Acreedores diversos	146,638	164,235
Sueldos y salarios	144,126	144,047
Provisión de arrendamiento financiero	117,236	114,148
Provisión de impuesto al valor agregado no cobrado	84,427	82,321
Provisión de garantías	76,506	77,820
Otros acreedores diversos	145,571	200,509
	\$ 2,627,675	\$ 2,722,493

12. Impuestos por pagar

Los impuestos por pagar se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Impuesto a la utilidad por pagar	\$ 477	\$ 477
Contribuciones de seguridad social	84,180	95,287
Otros impuestos federales y estatales	27,250	26,919
	\$ 111,907	\$ 122,683

13. Compromisos y contingencias

a) De conformidad con las leyes mexicanas, la Compañía otorga a sus clientes garantías asociadas a las viviendas adquiridas hasta de dos años por defectos de construcción, tales como daños estructurales o defectos asociados a los materiales utilizados en las instalaciones eléctricas, sanitarias o de gas. Adicionalmente, la Compañía contrata seguros contra defectos de construcción, ocultos o visibles, de las casas de nivel bajo que construye.

La Compañía exige a sus contratistas que entreguen una fianza de cumplimiento contra vicios ocultos o visibles, la cual tiene la misma vigencia que la garantía hacia el cliente final. De igual forma, se obtiene por parte de los

contratistas, un fondo de garantía para poder cubrir eventuales reclamos de los clientes, el cual se reembolsa una vez que el período de garantía concluye.

b) La Compañía por las actividades que desarrolla, se encuentra sujeta a diversas disposiciones en materia ambiental y reglamentaciones de consumo y descargas de aguas residuales y otras leyes que preservan el medio ambiente y zonas protegidas, por lo que pudiese ser sujeta a revisiones y auditorías de tipo ambiental.

c) La Compañía se encuentra involucrada en varios juicios y demandas principalmente de tipo laboral y mercantil. Las demandas en las cuales está involucrada la Compañía son reservadas hasta el monto de los reclamos efectuados. Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el monto de la provisión de contingencias mercantiles y laborales asciende a \$ 602,616 y \$ 604,521, respectivamente.

d) A partir de marzo de 2013, la Compañía fue objeto de diversas demandas y requerimientos de pago de diversos acreedores financieros, nacionales y extranjeros debido a la falta de cumplimiento de sus obligaciones financieras. Dichas demandas y requerimientos fueron atendidas en su momento antes de la entrada al procedimiento concursal, y continuaron siendo atendidas con posterioridad a la entrada en el mismo, bajo la supervisión del Conciliador de manera paralela con el procedimiento de concurso mercantil. Las deudas asociadas con estos litigios fueron capitalizadas de acuerdo a los términos del convenio concursal, sin embargo, algunos de los acreedores que demandaron a la Compañía han continuado con sus procesos legales, los cuales la administración de la Compañía estima no tendrán ningún impacto material en la situación financiera de la Empresa.

14. Capital contable

a) Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, el capital social de la Compañía consiste en un mínimo fijo de \$ 115,544, sin derecho a retiro y capital variable de \$ 38,521,108. El capital social está representado por 155,003,382 acciones sin expresión de valor nominal debidamente suscritas y pagadas.

b) Con fecha 8 de enero de 2016, el Consejo de Administración de la Compañía resolvió unánimemente otorgar un paquete de opciones de suscripción por un total de 13,320,115 acciones representativas del capital social en favor de

los acreedores que suscribieron los respectivos convenios concursales de la Compañía, dichas acciones opcionales se conservan en la tesorería de la Compañía, estando pendientes de suscripción y pago, estando libres del derecho de suscripción preferente del que gozaron los accionistas anteriores al último aumento de capital social. Durante el periodo, la Compañía otorgó a ciertos acreedores el derecho y la opción de suscribir acciones opcionales para ser ejercidas en el futuro. Al 31 de marzo de 2017 la Compañía ha entregado un total de 7,929,724 acciones opcionales, las cuales están pendientes de suscripción

c) Mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 21 de junio de 2016, se resolvió llevar a cabo una concentración accionaria (split inverso) de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Compañía, y la consecuente emisión de nuevas acciones, con los mismos derechos y características de las acciones existentes actualmente, libres de pago, a un factor de conversión de una nueva acción por cada mil acciones existentes.

d) El 5 de febrero de 2016, en ejercicio de su derecho de preferencia ciertos accionistas de la Compañía suscribieron y pagaron: (a) 200,000 acciones de las 54,719'086,404 emitidas con motivo del primer tramo del aumento de capital social pagando por las mismas \$ 190, y (b) en adición a lo anterior suscribieron y pagaron 2,434'929,282 acciones de las 182,525'426,444 acciones emitidas con motivo del segundo tramo de dicho aumento de capital pagando por estas acciones \$ 25,915.

Una vez que transcurrió el plazo establecido por la Asamblea de Accionistas para el ejercicio del derecho de preferencia para los accionistas con derecho a ello en aquella fecha, las acciones remanentes fueron conservadas en la tesorería de la Compañía. Las acciones remanentes que permanecieron en custodia son: (i) 54,718'886,404 acciones representativas del primer tramo del aumento de capital, y (ii) 180,090'497,162 representativas del segundo tramo del aumento de capital, las cuales fueron destinadas a los fines que acordó posteriormente la Asamblea de Accionistas.

El 26 de mayo de 2016, como parte del proceso de reestructura, la Compañía recibió aportaciones de sus nuevos inversionistas hasta por un monto de \$ 886,778 necesarios para darle viabilidad a su plan de negocio, con lo cual concluyó su reestructura. Esta aportación fue realizada mediante la suscripción y pago de 79,209 millones de acciones de la Compañía, correspondientes al segundo tramo del aumento de capital decretado en la Asamblea General de Accionistas celebrada el 28 de diciembre de 2015. Con dicha aportación de capital surtió plenos efectos el convenio concursal de la Compañía aprobado mediante sentencia dictada el 4 de febrero de 2016 por el Juzgado

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Quinto de Distrito de Mexicali, Baja California, y en virtud de lo cual procedió la capitalización de la totalidad de los créditos a cargo de la Compañía reconocidos en el concurso mercantil.

El 29 de junio de 2016, concluyó la capitalización de la Compañía en virtud de que recibió aportaciones adicionales a esa fecha por \$ 380,000 equivalentes a 33,504 millones de acciones correspondientes al segundo tramo del aumento de capital decretado en la Asamblea General de Accionistas celebrada el 28 de diciembre de 2015, de esta forma el total de aportaciones de capital recibidas por la Compañía ascendieron a \$ 1,266,778.

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el capital social de la Compañía se integra como sigue:

	Acciones en circulación	Acciones en tesorería	Importe
Saldo al 31 de diciembre de 2015	976,445	-	\$ 115,544
Capitalización de pasivos	38,081,366	15,840,072	36,470,836
Derecho de preferencia (suscripción de acciones)	2,435,129	-	26,105
Dación en pago HSBC México, S.A. Institución de	697,069	-	661,887
Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC		-	
Dación en pago GE Capital CEF México, S. de	100,579	-	95,502
R.L. de C.V.		-	
Nuevas inversiones de capital	112,712,794	67,377,504	1,266,778
Saldo al 31 de marzo de 2017 y 31 de	155,003,382		\$ 38,636,652
diciembre de 2016		83,217,576	

La capitalización de pasivos indicada en el cuadro anterior se integra como sigue:

	Importe
Deuda y pasivos bancarios	\$ 28,083,354
Arrendamientos financieros	719,507
Proveedores de tierra	794,356
Proveedores para la construcción	771,420
Programa de cadenas productivas	2,435,044
Líneas de crédito	281,314
Acreedores por negocios conjuntos	1,875,888
Acreedores diversos	1,509,953
Total capitalización de pasivos	\$ 36,470,836

e) Durante el segundo y tercer trimestre de 2016, un grupo de empleados de la alta dirección, decidió participar en la capitalización de la Compañía, por lo cual suscribieron y pagaron acciones de la Compañía. Este grupo de empleados suscribió y pago un total de 3,548,756 acciones, las cuales les fueron adquiridas al mismo precio al cual las adquirieron los nuevos inversionistas. Al 31 de marzo de 2017, la participación accionaria de este grupo de

empleados en el capital social contable de la Compañía, considerando el valor de sus acciones al momento de su suscripción y pago, es equivalente al 2%.

f) La Ley General de Sociedades Mercantiles requiere que un mínimo equivalente al 5% de la utilidad neta de cada año se destine a incrementar la reserva legal hasta que ésta sea igual al 20% del capital social emitido. Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, la reserva legal de la Compañía asciende a \$ 38,239 y se incluye en el renglón de resultados acumulados.

15. Impuestos a la utilidad

a) URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. y cada una de sus subsidiarias, están sujetas al pago de impuesto sobre la renta (ISR). Este impuesto no se determina con base en las cifras consolidadas de la Compañía, sino que se calcula individualmente a nivel de cada una de las empresas y cada una de estas presenta por separado su declaración de impuestos.

b) El impuesto sobre la renta se calcula sobre la base del principio de devengado. La Ley del impuesto sobre la renta (LISR) establece que la utilidad fiscal se determina disminuyendo de los ingresos las deducciones fiscales, aplicando al resultado de esta operación las pérdidas fiscales de años anteriores a que tenga derecho la Compañía, multiplicando el resultado que se obtenga por la tasa del 30%.

De acuerdo a la Ley del impuesto sobre la renta, los ingresos se consideran gravados cuando ocurra cualquiera de los siguientes supuestos: i) se cobre el ingreso, ii) se proporcione el servicio iii) se emita la factura o, iv) se escriture. Los gastos son deducibles para fines fiscales generalmente en forma devengada, con algunas excepciones, y siempre que se cumplan todos los requisitos establecidos en la LISR.

c) Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, la Compañía ha reconocido impuesto sobre la renta diferido al 30%, sobre las siguientes partidas temporales:

	Al 31 de marzo de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Impuesto diferido activo:		
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	\$ 6,939,152	\$ 6,939,152
Estimación para cuentas de cobro dudoso	474,349	492,210
Efecto diferido en otras partidas de resultado	994	994
integral por obligaciones laborales	7,414,495	7,432,356
Impuesto diferido pasivo:		
Inventarios	(1,365,564)	(1,283,008)
	(1,365,564)	(1,283,008)
Estimación para impuestos a la utilidad	(6,153,378)	(6,252,581)
diferidos activos		
Pasivo por impuesto diferido, neto	\$ (104,447)	\$ (103,233)

d) Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el movimiento en el pasivo de impuestos diferidos se analiza como sigue:

	Al 31 de marzo de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Saldo al inicio del periodo	\$ 103,233	\$ 101,243
Reconocido en resultados	1,214	1,798
Reconocido en otras partidas de resultado integral	-	192
Saldo al final del periodo	\$ 104,447	\$ 103,233

e) El impuesto del estado de resultados por los periodos terminados al 31 de marzo de 2017, 31 de diciembre de 2016 y 31 de marzo de 2016, se integra como sigue:

	Al 31 de marzo de 2017	Al 31 de diciembre de 2016	Al 31 de marzo de 2016
Diferido	\$ 1,214	\$ 1,798	\$ (343)

f) Las autoridades federales encargadas de la recaudación de impuestos tienen el derecho, según lo establecido en el Código Fiscal de la Federación, de llevar a cabo revisiones de los impuestos pagados por la Compañía por un período de cinco años; por lo cual los ejercicios fiscales desde 2012 están sujetos a posibles revisiones.

g) La Compañía adoptó ciertas posiciones en declaraciones de impuesto presentadas en años anteriores, las cuales se reconocen para efectos de información financiera como posturas fiscales inciertas, las cuales son reservadas completamente e integradas al rubro de Provisión para posturas fiscales inciertas. Las posturas fiscales inciertas adoptadas por la Compañía se refieren a interpretaciones de la Ley del ISR, con respecto a ciertos gastos relacionados a operaciones realizadas por la Compañía en años anteriores. Al 31 de diciembre de 2013, fecha de su reconocimiento inicial, las posturas fiscales inciertas ascendían a \$ 228,677 y fueron reconocidas como parte del costo por impuesto a la utilidad. La provisión para posturas fiscales inciertas es considerada un pasivo a corto plazo debido a que podría ser exigible en cualquier fecha que sea requerida, el saldo de esta provisión al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es de \$ 255,047.

16. Gastos generales y de administración

Las principales partidas que se incluyen en los gastos generales y de administración son las siguientes:

	Al 31 de marzo de	
	2017	2016
Sueldos y salarios	\$ 59,492	\$ 96,681
Honorarios a asesores	24,178	24,856
Estimación para cuentas de cobro dudoso	5,818	14,052
Provisiones de honorarios y garantías	3,275	1,400
Otros gastos	44,251	20,572
	\$ 137,014	\$ 157,561

17. Otros ingresos

La partida de otros ingresos (gastos), netos se analiza como sigue:

	Al 31 de marzo de	
	2017	2016
Liberación y cancelación de provisiones	\$ 80,189	\$ 332,650
Pérdida en venta y baja de propiedades, planta y equipo	(26)	-

Otros ingresos, netos		14,792		28,269
	\$	94,955	\$	360,919

18. Segmentos

La NIIF 8, Segmentos de operación, requiere que la información financiera sea presentada considerando las mismas bases sobre las que es revisada internamente. La administración de la Compañía tradicionalmente toma decisiones estratégicas considerando seis segmentos de operación:

- Vivienda de interés social
- Vivienda media baja
- Vivienda media alta y residencial
- Venta de tierra para proyectos inmobiliarios
- Servicios de construcción y comercialización
- Servicios de gestión

Estos segmentos de negocio le permiten a la administración de la Compañía: i) medir el desempeño del negocio, ii) evaluar los riesgos y beneficios de la operación y, iii) la correcta toma de decisiones. La Compañía no genera reportes individuales por cada uno de estos segmentos, la siguiente información por segmentos se presenta acorde con la información que utiliza la administración para efectos de toma de decisiones.

Los segmentos de vivienda utilizados por la Compañía coinciden con los niveles en los que la mayoría de las instituciones financieras categorizan sus financiamientos y en general con la agrupación efectuada por la industria de la vivienda.

Características de los segmentos

La industria de la vivienda en general ofrece tres tipos de vivienda, las cuales son clasificadas en función al costo de construcción: vivienda de interés social, vivienda media y vivienda residencial, la Compañía edifica y comercializa los tres tipos de vivienda.

Las viviendas de interés social desarrolladas por la Compañía típicamente incluyen cocina, sala-comedor, de dos a tres recámaras y un baño. La vivienda tipo media baja incluye cocina, comedor, sala, de dos a tres recámaras y dos baños.

La vivienda media alta y residencial incluye como mínimo cocina, sala, comedor, estancia, de tres a cuatro recámaras y de dos a tres baños.

El número de viviendas construidas en los fraccionamientos desarrollados por la Compañía varían considerablemente dependiendo de su ubicación y el tipo de vivienda a construir. Los precios de las viviendas vendidas por la Compañía varían dependiendo de diversos factores muchos de ellos fuera del alcance de la Compañía. El precio de la vivienda de interés social se considera que fluctúa en un rango de \$ 100 a \$ 400, el precio de la vivienda media se estima que fluctúa entre \$ 400 a \$ 1,350 y las viviendas tipo residencial se considera que su precio comienza a partir de los \$ 1,350.

El segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios incluye los ingresos derivados de la venta de terrenos, lotes comerciales, lotes para edificación de vivienda y terrenos para construcción de centros comerciales.

El segmento de servicios de construcción y comercialización agrupa principalmente los ingresos derivados de los servicios de construcción y comercialización de proyectos de vivienda de terceros.

El segmento de servicios de gestión agrupa los ingresos derivados de los servicios de intermediación.

A continuación se muestra la información más relevante por segmento de operación sin incluir los efectos de las partidas excepcionales indicadas en la Nota 19:

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 31 de marzo de 2017

	Vivienda de interés social	Vivienda media baja	Vivienda media alta y residencial	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de construcción y comercialización	Servicios de gestión	Total
Unidades vendidas	100	60	1				
Precio promedio de venta	\$ 330	\$ 586	\$ 1,520				
Ventas	\$ 32,970	\$ 35,171	\$ 1,520	\$ 9,401	\$ 6,774	\$ 53,465	\$ 139,301
Utilidad bruta	8,395	8,411	719	3,311	3,150	43,295	67,281
Depreciación	170	182	8	49	35	276	720
Utilidad (pérdida) de operación	145	(389)	338	958	1,455	29,918	32,425

Al 31 de diciembre de 2016

	Vivienda de interés social	Vivienda media baja	Vivienda media alta y residencial	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de construcción y comercialización	Servicios de gestión	Total
Unidades vendidas	276	83	34				
Precio promedio de venta	\$ 306	\$ 463	\$ 1,058				
Ventas	\$ 84,468	\$ 38,459	\$ 35,975	\$ 85,512	\$ 49,341	\$ 105,861	\$ 399,616
Utilidad bruta	35,403	15,981	15,746	50,864	29,335	90,044	237,373
Depreciación	2,294	1,044	977	2,322	1,340	2,875	10,852
Utilidad de							

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

operación	553,926	252,065	236,585	575,793	332,225	739,887	2,690,481
-----------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	-----------

Al 31 de marzo de 2016

	Vivienda de interés social	Vivienda media baja	Vivienda media alta y residencial	Venta de tierra y para proyectos inmobiliarios	Servicios de construcción y comercialización	Servicios de gestión	Total
Unidades vendidas	1	1	-				
Precio promedio de venta	\$ 220	\$ 526	-				
Ventas	\$ 220	\$ 526	\$ -	\$ 1,155	\$ 7,028	\$ 27,658	\$ 36,587
Utilidad (pérdida)							
Bruta	68	348	-	466	(833)	22,458	22,507
Depreciación	21	50	-	111	675	2,654	3,511
Utilidad de operación	1,680	4,202	-	8,928	50,655	225,080	290,545

Los ingresos por segmento se basan en las ventas que representa cada segmento del total de las ventas consolidadas. El gasto por depreciación, resultado bruto y de operación fue asignado a cada segmento utilizando las mismas bases que los ingresos.

La Compañía no segrega su estado de situación financiera ni su estado de flujos de efectivo por segmento operativo.

A continuación se muestra la conciliación de la utilidad de operación por segmentos y la utilidad de operación mostrada en el estado de resultados:

	Al 31 de marzo de	
	2017	2016
Utilidad de operación según nota de segmentos	\$ 32,425	\$ 290,545
Partidas excepcionales:		
Gastos generales y de administración	(7,203)	(64,680)
Utilidad de operación según estado de resultados	\$ 25,222	\$ 225,865

19. Partidas excepcionales

El rubro de partidas excepcionales incluye gastos que, a juicio de la administración, deben revelarse por separado debido a que son partidas materiales, tanto por su monto como por su naturaleza, que requieren dicho tratamiento a fin de que permitan entender el rendimiento financiero de la entidad y evitar la distorsión de la comparabilidad de la información financiera entre periodos. Las partidas de gastos considerados por la administración como partidas excepcionales incluyen los gastos relacionados con la reorganización de las operaciones de la entidad, disminución del valor de sus inventarios, disposición de partidas de activos fijos y disposiciones de inversiones.

El análisis de las partidas excepcionales es como sigue:

	Al 31 de marzo de	
	2017	2016
Gastos generales y de administración:		
Estimación para cuentas incobrables (i)	\$ -	\$ 14,052
Liquidaciones	435	42,239
Honorarios	6,768	8,389
	\$ 7,203	\$ 64,680

(i) En congruencia con la entrada al estado de concurso mercantil, la Compañía realizó un análisis de recuperabilidad de sus saldos susceptibles a recuperación, reconociendo en consecuencia una estimación para cuentas de cobro dudoso.

Las 19 notas anteriores son parte integrante de los estados financieros consolidados condensados que se acompañan.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Eventos significativos Durante el primer trimestre de 2017, como parte de su línea de negocio que comprende la venta de tierra y proyectos inmobiliarios en marcha (Línea B), la Compañía, a través de la escisión de 6 de sus subsidiarias, reasignó activos no estratégicos para un mejor control, aprovechamiento y utilización más eficiente, dando lugar a la creación de 16 nuevas subsidiarias.

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

Las políticas y prácticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados condensados, son consistentes con las que se siguieron en la elaboración de los estados financieros consolidados de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2016.

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés). Las NIIF incluyen además todas las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) vigentes, así como todas las interpretaciones relacionadas emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRIC por sus siglas en inglés), incluyendo aquellas emitidas previamente por el anterior Comité de Interpretaciones (SIC por sus siglas en inglés).

Los estados financieros consolidados condensados por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2017 han sido preparados de acuerdo con la NIC 34, *Información Financiera a Fechas Intermedias*. Estos estados financieros consolidados condensados no incluyen toda la información y revelaciones que se requieren en los estados financieros consolidados anuales, por lo que se deberán leer en conjunto con los estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2016.

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos han sido preparados sobre la base del modelo de costo histórico. El modelo de costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de bienes y servicios.

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

Las políticas y prácticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados condensados, son consistentes con las que se siguieron en la elaboración de los estados financieros consolidados de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2016.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados condensados, se han emitido nuevas NIIF que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2017 o con posterioridad a esta fecha. La Administración anticipa que todos los pronunciamientos relevantes serán adoptados en las políticas contables de la Compañía para el primer período que inicie a partir de la fecha de vigencia del pronunciamiento. El detalle es como sigue:

Con entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017 (se permite su aplicación anticipada):

- *Modificaciones a la NIC 12, Impuestos a la utilidad*
- *Modificaciones a la NIC 7, Estados de flujo de efectivo*

Con entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 (se permite su aplicación anticipada):

- *Modificaciones a la NIIF 2, Pagos basados en acciones*
- *NIIF 9, Instrumentos financieros - Modificaciones varias*
- *NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes*

Con entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019 (se permite su aplicación anticipada):

- *NIIF 16, Arrendamientos*

Un detalle de las principales características de las nuevas NIIF, o las modificaciones a las existentes, se presenta a continuación:

Modificaciones a la NIC 12, *Impuestos a la utilidad* - Reconocimiento de activos por impuesto diferido por pérdidas no realizadas, aclarar cómo contabilizar los activos por impuestos diferidos relacionados con instrumentos de deuda medidos a valor razonable

La NIC 12 establece requisitos sobre el reconocimiento y la valuación de pasivos o activos por impuestos causados o diferidos. Las enmiendas aclaran los requisitos sobre el reconocimiento de activos por impuestos diferidos derivados de pérdidas no realizadas, con el fin de abordar la diversidad existente en la práctica.

Modificaciones a la NIC 7, *Estados de Flujos de efectivo* - Proporcionar revelaciones

Las modificaciones con iniciativa de revelación buscan como objetivo que las compañías proporcionen revelaciones que permitan a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos derivados de las actividades de financiamiento. Por lo que, para alcanzar este objetivo, el IASB requiere que los siguientes cambios en los pasivos que surjan de actividades de financiamiento sean revelados: (a) cambios en los flujos de efectivo de financiamiento; (b) cambios derivados de la obtención o pérdida de control de subsidiarias u otros negocios; (c) el efecto de las variaciones en los tipos de cambio; (d) cambios en valor razonable; y (e) otros cambios.

Modificaciones a la NIIF 2, *Pagos basados en acciones* - Clasificación y medición de los Pagos Basados en Acciones

Las modificaciones contienen aclaraciones y modificaciones dirigidas a: (a) la contabilización de transacciones de pagos basados en acciones liquidados en efectivo; (b) la clasificación de transacciones de pagos basados en acciones con características de liquidación neta; y (c) la contabilización por modificaciones de transacciones de pagos basados en acciones liquidados en efectivo a liquidables mediante instrumentos de capital.

NIIF 9, *Instrumentos financieros*

La NIIF 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La Norma fue modificada posteriormente (octubre de 2010) para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y nuevamente en noviembre de 2014 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la NIIF 9 fueron emitidas en julio de 2015 principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y medición al introducir la categoría de medición de “valor razonable a través de otros resultados integrales” para algunos instrumentos simples de deuda.

NIIF 15, *Ingresos de contratos con clientes*

En mayo de 2014 se emitió la NIIF 15 que establece un solo modelo integral para ser utilizado por las entidades en la contabilización de ingresos provenientes de contratos con clientes. Con la adopción de la NIIF 15 se remplazarán las guías de reconocimiento de ingresos actuales incluidas en la NIC 18, *Ingresos*, NIC 11, *Contratos de construcción*, así como sus interpretaciones.

El principio básico de la NIIF 15 es que una compañía debe reconocer los ingresos que representen la transferencia prometida de bienes o servicios a los clientes por los montos que reflejen las contraprestaciones que la compañía espera recibir a cambio de dichos bienes o servicios (una compañía reconoce el ingreso cuando se satisface la obligación es decir, cuando el “control” de los bienes o los servicios subyacentes de la obligación de desempeño ha sido transferido al cliente). De manera más particular, la Norma introduce un modelo de cinco pasos para reconocer los ingresos:

- 1 - Identificación del contrato o contratos con el cliente
- 2 - Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- 3 - Determinar el precio de la transacción;
- 4 - Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato;
- 5 - Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño.

Asimismo, se han incluido guías en la NIIF 15 para hacer frente a situaciones específicas. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

Durante septiembre de 2015, se modificó la fecha de entrada en vigor de la Norma para diferir su adopción a ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2018.

NIIF 16, *Arrendamientos*

La NIIF 16 fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la NIC 17, Arrendamientos, así como las interpretaciones relacionadas. Esta nueva norma genera para los arrendatarios que la mayoría de sus arrendamientos se presenten en el estado de posición financiera, por lo que opera bajo un modelo único, eliminando la distinción entre los arrendamientos operativos y financieros. Por su parte, la contabilidad para los arrendadores permanece sin mayor cambio; es decir, con la distinción entre dichas clasificaciones de arrendamiento.

De conformidad con la NIIF 16, los arrendatarios reconocerán el derecho de uso de un activo y el pasivo por arrendamiento correspondiente. El derecho de uso se trata de manera similar a cualquier otro activo (no financiero), con su depreciación correspondiente, mientras que el pasivo devengará intereses. Esto origina una tendencia de reconocimiento acelerado del gasto, debido a que la depreciación lineal del derecho de uso y el interés decreciente del pasivo financiero, conllevan a una disminución general del gasto a lo largo del tiempo (bajo NIC 17 los arrendamientos operativos reconocían gastos de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento).

Como excepción, para contratos con vigencia de 12 meses o menos, un arrendatario podrá elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, siempre que dichos contratos no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por cada clase de activo). Similarmente, para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo, el tratamiento en resultados será el mismo (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La NIIF 16 establece distintas opciones para su transición, incluyendo aplicación retrospectiva o retrospectiva modificada donde el periodo comparativo no se reestructura.

La Compañía considera que la adopción de las NIIF (y modificaciones) mencionadas anteriormente, tomando en cuenta la actual estructura financiera y las operaciones que realiza, pudieran originar ciertos cambios en cuanto a la valuación, clasificación y/o presentación de sus estados financieros consolidados y las revelaciones en sus notas; sin embargo, se encuentra en proceso de análisis de las mismas para determinar, en su caso, los efectos que llegarán a tener en su información financiera al momento de su adopción.

La Compañía considera que la adopción de las NIIF (y modificaciones) mencionadas anteriormente, tomando en cuenta la actual estructura financiera y las operaciones que realiza, pudieran originar ciertos cambios en cuanto a la valuación, clasificación y/o presentación de sus estados financieros y las revelaciones en sus notas; sin embargo, se encuentra en proceso de análisis de las mismas para determinar, en su caso, los efectos que llegarán a tener en su información financiera al momento de su adopción.

4.2 Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados condensados por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada al 31 de marzo de 2017.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

Dividendos pagados, acciones ordinarias

o

Dividendos pagados, otras acciones

o

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

o.o

Dividendos pagados, otras acciones por acción

o.o

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: I Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés). Las NIIF incluyen además todas las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) vigentes, así como todas las interpretaciones relacionadas emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRIC por sus siglas en inglés), incluyendo aquellas emitidas previamente por el anterior Comité de Interpretaciones (SIC por sus siglas en inglés).

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final
