

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros.....	18
[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	82
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	93

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

?

Informe del Director al III 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 julio al 30 de septiembre de 2017.

En el tercer trimestre (3T17), la Compañía tomó ventaja de sus excedentes en caja con los cuales realizó inversiones en la adquisición de proyectos de vivienda de alta revolencia para su desplazamiento en el 4T17, estrategia que seguirá realizando durante el siguiente año en línea con su plan de negocio 2018 y quinquenal (2018-2022), mismo que recientemente fue presentado al Consejo de Administración. Gracias a ello, la Empresa estima cerrar el 2017 por arriba de su meta de caja mínima de \$200 millones.

En el 3T17 Urbi generó ingresos totales de \$229.2 millones, que derivan de sus dos líneas de negocio: 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). Con ello, la Compañía acumuló ingresos totales de \$545.0 millones en el periodo de nueve meses (9M17).

Por una parte, en el trimestre la Línea A obtuvo ingresos de \$133.6 millones equivalente a 2.4 veces el ingreso generado en el 3T16, alcanzando ingresos de \$332.1 millones en 9M17, lo cual es muestra del crecimiento gradual que ha tenido su operación. Además, los ingresos de Vivienda Media representaron el 55% del total, en consonancia con la estrategia de enfoque comercial en ingresos que generan mayores márgenes. Con ello, el precio promedio de viviendas en proyectos propios pasó a \$478 mil en comparación con \$341 mil en el 3T16.

Por otro lado, la Línea B generó ingresos recurrentes y no recurrentes en el 3T17 de \$95.6 millones, esto es el 42% de los ingresos totales en el trimestre, para un total de \$212.9 millones en 9M17. Lo anterior incluye \$53.9 millones provenientes de la cobranza de la venta de subsidiarias no estratégicas de la Compañía anunciada en julio pasado, lo cual es reconocido en los estados financieros en el rubro de Otros Ingresos para efectos de presentación.

Esta mejora en sus operaciones le permitieron a la Compañía aprovechar los recursos excedentes de su caja para invertir durante el 3T17, en la adquisición de 3 nuevos proyectos de vivienda con alto grado de avance de obra ubicados en diversas

ciudades donde Urbi opera actualmente, con lo cual aunado a los proyectos previamente adquiridos, espera generar \$109.3 millones durante el 4T17.

Cabe señalar que desde el segundo semestre de 2016 a la fecha, Urbi ha invertido \$222.0 millones en la adquisición y desarrollo de nuevos proyectos de vivienda, de los cuales al cierre del 3T17 habían retornado a su caja \$113.6 millones, lo que representa el 51% del monto invertido, destacando con esto la alta revolvencia de dichos proyectos. De esta manera, la Compañía fortaleció su balance invirtiendo sus excedentes de liquidez en proyectos de poco tamaño pero de alta revolvencia y rentabilidad, con lo cual el inventario circulante pasó de \$814.3 millones en el 2T17 a \$847.5 millones en el 3T17.

En adición a la utilización de sus excedentes en caja, Urbi continuó fortaleciendo su operación bancaria, haciendo uso de sus líneas de crédito aprobadas y al mismo tiempo, cumpliendo cabalmente con las amortizaciones de principal y pago de intereses, de acuerdo con los compromisos financieros establecidos.

En relación a su línea de crédito para infraestructura, durante el trimestre dispuso de \$28.4 millones con lo que al cierre del 3T17 acumuló un monto ejercido total de \$52.4 millones de los \$154 millones autorizados, beneficiando así a 8 proyectos a lo largo del país. Además, la Compañía realizó 8 pagos de principal e intereses en tiempo y forma, de acuerdo al calendario de pagos establecido.

Respecto del crédito puente con el Banco Ve por Más, debido al grado de avance de su proyecto Villa del Real en Monterrey, la Compañía ha ministrado un monto menor a lo inicialmente planeado. Asimismo, durante el 3T17 Urbi pagó de manera puntual un monto total de \$2.6 millones de principal e intereses, y estima liquidarlo por completo en noviembre, para dar paso a la autorización de una nueva línea de hasta \$60 millones que el banco se encuentra evaluando y con la cual dará continuidad a la siguiente fase del desarrollo que constará de 447 viviendas.

De igual modo, la Empresa continuó pagando sus antiguas líneas de crédito puente con Santander y Banorte, realizando durante el trimestre pagos de principal e intereses por un total de \$28 millones, \$14 millones a cada uno de dichos bancos.

En el 3T17 Urbi incrementó su portafolio crediticio a través de la concertación de dos nuevas líneas de crédito, extendiendo así su base bancaria. Por un lado, la Compañía formalizó los términos y condiciones del nuevo crédito para la adquisición y desarrollo de un proyecto de vivienda en San Luis Potosí, por un monto de \$42.5 millones. Adicionalmente, obtuvo la autorización de la tercera línea de crédito puente post-reestructura de hasta \$22.8 millones con una nueva institución financiera, que será destinada para el desarrollo de 126 viviendas en Tecámac, Edo. Mex. Cabe destacar que de las 7 entidades financieras con las que actualmente mantiene relación, 5 de ellas son instituciones que recientemente dieron un voto de confianza a la Empresa, con lo cual continúa dando muestras del fortalecimiento de su operación bancaria.

De esta manera, a lo largo del 2017 la Empresa ha obtenido la autorización de nuevos créditos por poco más de \$160 millones, sobrepasando así su objetivo de líneas de fondeo autorizadas para este año de hasta \$120 millones, de manera que en conjunto con las amortizaciones previstas para el 4T17, la Compañía estima cerrar el 2017 dentro de la guía establecida para su deuda financiera, en un rango de \$350 a \$500 millones.

Como parte de su planeación estratégica, en días recientes Urbi presentó a su Consejo de Administración su plan de negocio 2018 y quinquenal (2018-2022), del cual recibió una pre-aprobación y espera su autorización definitiva hacia finales de año. En base a lo anterior, en 2018 la Compañía estima ingresos totales de alrededor de \$1,600 millones, lo cual representaría un incremento de aproximadamente 60% respecto del cierre estimado en 2017.

Además, de acuerdo a su estrategia de enfoque en rentabilidad, la Empresa ha fijado un margen bruto objetivo del 30% para el 2018. Del mismo modo, Urbi continuará bajo un estricto control y cuidado de su gasto, que estima representará aproximadamente el 25% de su ingreso total. Con ello, la Empresa prevé que hacia finales del próximo año sus indicadores fundamentales de EBITDA, ROIC y FCF sean ligeramente positivos, continuando con la tendencia trazada por la Compañía. Es importante mencionar que durante el 2018, la Compañía prevé seguir invirtiendo en proyectos de vivienda compactos, con alta revolvencia y rentabilidad.

En adición a las acciones realizadas para fortalecer sus indicadores financieros, durante el 3T17 Urbi colocó una de las piedras angulares en la estrategia relacionada con su capital humano, la cual le permite alinear a la alta administración con sus inversionistas en el cumplimiento de su plan de negocio.

En este sentido, la Compañía formalizó su plan de incentivos para la administración que se compone de opciones sobre acciones de Urbi, del cual, el primer paquete que consiste en un total de 7 millones de acciones opcionadas, será entregado en el próximo mes de enero. Este plan de incentivos está compuesto de un total de 6 paquetes que se otorgan a la administración en función del cumplimiento de KPIs previamente definidos y alineados a los objetivos estratégicos de la Empresa. Las opciones serán ejercibles gradualmente, comenzando una vez que los nuevos inversionistas obtengan un retorno mínimo compuesto del 20% de su inversión y el último de ellos, cuando la acción haya alcanzado un retorno compuesto del 35%. Lo anterior le permite a Urbi alinear e incentivar los esfuerzos de su capital humano al cumplimiento de objetivos estratégicos y a la generación de valor tanto para la administración como para sus inversionistas.

En resumen, en el 3T17 Urbi siguió realizando las amortizaciones de principal y pago de intereses según lo comprometido, permitiéndole reafirmar la confianza que le han depositado las diversas instituciones financieras, cumpliendo así de manera anticipada su objetivo de fondeo para este 2017. Asimismo, el cuidado estricto de su caja le permitió aprovechar oportunidades de inversión en proyectos productivos cuya revolvencia de corto plazo contribuirán a cerrar este año con una caja estimada de más de \$200 millones.

Finalmente, tal como lo considera su plan de negocio previo, el siguiente año marcará un parteaguas relevante para Urbi, ya que prevé alcanzar un nivel robusto de caja que le permitirá realizar inversiones adicionales en proyectos de vivienda con menores ciclos de operación y altamente rentables, que contribuirán a cerrar el año en terreno positivo en términos de sus indicadores fundamentales de EBITDA, ROIC y generación de flujo de efectivo.

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.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Contacto:**Adalberto Ramírez Hernández**

Director de Relación con Inversionistas

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

adalberto.ramirez@urbi.com**Conferencia Telefónica 3T2017:**

Viernes 27 de octubre, 2017 a las 11:00 AM Tiempo del Este (Nueva York)

Números de marcación:

Desde México+52 (55) 6722 5257

Desde México sin costo001 866 779 0965

Desde EUA1 (847) 585 4405

Desde EUA sin costo1 (888) 771 4371

Número de confirmación: 45738849

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 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 30 de septiembre de 2017, el capital humano de la Empresa se componía por un total de 541 personas, de los cuales 129 ocupaban posiciones en el área de producción, 210 en el área comercial y 202 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 30 de septiembre 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, 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 30 de septiembre de 2017, el valor contable neto de los inventarios (incluyendo inventarios de largo plazo consistentes en terrenos para la construcción) era de aproximadamente \$5,230.8 millones.

Asimismo, la Empresa mantiene activos conformados principalmente por inventario de terrenos, otorgados como colateral para créditos puente, créditos simples y deudas. Al 30 de septiembre de 2017, el valor contable de las garantías constituidas era de \$463.6 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 URBI Consolidado 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 Inter ceramic 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: 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 del Sistema Urbi en los 9M17 fueron de \$690.4 millones, de los cuales la Línea A generó \$477.5 millones por la venta de 844 viviendas con un valor promedio de \$566 mil, y la Línea B generó \$159.1 millones por la venta de tierra y servicios de gestión, así como \$53.9 millones por la cobranza de la venta de subsidiarias no estratégicas de la Compañía.

Lo anterior significó ingresos acumulados para la Compañía de \$332.1 millones provenientes de su Línea A y \$212.9 millones de su Línea B, totalizando \$545.0 millones, lo que representó un incremento del 146% respecto de los ingresos totales acumulados a septiembre de 2016.

(Cifras en miles de pesos)

Línea de Negocio	Segmento	9M17		9M16		Variación	
		\$	%	\$	%	\$	%
Línea A	Venta de vivienda en proyectos propios	\$315,346	57.9%	\$56,207	25.3%	\$259,139	461.0%
	Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	\$16,750	3.1%	\$26,758	12.1%	(\$10,008)	-37.4%
Línea B	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	\$55,132	10.1%	\$40,709	18.4%	\$14,423	35.4%
	Servicios de gestión	\$103,930	19.1%	\$98,133	44.2%	\$5,797	5.9%
Subtotal¹		\$491,158	90.1%	\$221,807	100.0%	\$269,351	121.4%
Línea B	Otros ingresos por venta de subsidiarias	\$53,850	9.9%	\$0	0.0%	\$53,850	100.0%
Total		\$545,008	100.0%	\$221,807	100.0%	\$323,201	100.0%

¹ Ingresos recurrentes clasificados en los Estados Financieros en el rubro de Ventas.

El siguiente cuadro muestra la composición de los ingresos, por línea de negocio y por trimestre.

(Cifras en miles de pesos)

Línea de Negocio	Segmento	3T17		2T17		1T17		Acumulado 2017	
		\$	%	\$	%	\$	%	\$	%
Línea A	Venta de vivienda en proyectos propios	\$131,342	57.3%	\$114,343	64.8%	\$69,661	50.0%	\$315,346	57.9%
	Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	\$2,217	1.0%	\$7,759	4.4%	\$6,774	4.9%	\$16,750	3.1%
Línea B	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	\$41,763	18.2%	\$3,968	2.2%	\$9,401	6.7%	\$55,132	10.1%
	Servicios de gestión	\$0	0.0%	\$50,465	28.6%	\$53,465	38.4%	\$103,930	19.1%
Subtotal¹		\$175,322	76.5%	\$176,535	100.0%	\$139,301	100.0%	\$491,158	90.1%
Línea B	Otros ingresos por venta de subsidiarias	\$53,850	23.5%	\$0	0.0%	\$0	0.0%	\$53,850	9.9%
Total		\$229,172	100.0%	\$176,535	100.0%	\$139,301	100.0%	\$545,008	100.0%

¹ Ingresos recurrentes clasificados en los Estados Financieros en el rubro de Ventas.

La Compañía continua su enfoque en actividades y segmentos que le generan mayores márgenes de utilidad, como es la venta de vivienda en proyectos propios y con énfasis en el segmento medio, el cual por sus características tiene un mayor precio promedio lo cual le permite generar un mayor margen.

El siguiente cuadro muestra la composición de los ingresos de Línea A:

(Cifras en miles de pesos)

Tipo de proyectos Línea A	9M17		9M16		Variación	
	\$	%	\$	%	\$	%
Propios	\$315,346	95.0%	\$56,207	67.7%	\$259,139	461.0%
Propiedad de terceros	\$16,750	5.0%	\$26,758	32.3%	(\$10,008)	-37.4%
Ingresos Línea A	\$332,096	100.0%	\$82,965	100.0%	\$249,131	300.3%
Precio promedio - Proyectos propios	\$478		\$341		\$137	40.3%

A continuación se muestra la información financiera seleccionada por segmento de negocio por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2017:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	VS ⁽¹⁾	VM ⁽²⁾	VR ⁽³⁾	Tierra ⁽⁴⁾	SG ⁽⁵⁾	Servicios ⁽⁶⁾	Total
Ventas	143,962	166,182	5,202	55,132	103,930	16,750	491,158
Costo de ventas	(107,535)	(90,167)	(1,748)	(41,453)	(7,675)	(12,039)	(260,617)
Utilidad bruta	36,427	76,015	3,454	13,679	96,255	4,711	230,541

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

Los ingresos por segmento se basan en las ventas que representa cada segmento del total de las ventas consolidadas.

Gastos generales y de administración

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	9M17	9M16	Variación	
			\$	%
Gastos generales y de administración	\$506,025	\$1,423,524	(917,499)	(64%)

Durante el periodo de nueve meses, la Empresa reconoció gastos relacionados con sueldos, salarios y prestaciones a empleados por un monto de \$215.2 millones, reconoció gastos por asesorías por \$55.2 millones, se reconocieron provisiones contables asociadas con contingencias legales, garantías y obligaciones de obra por \$135.8 millones y otros gastos generales y de administración tales como mantenimientos, infraestructura y servicios públicos, los cuales con la depreciación del periodo ascendieron a un monto de \$99.8 millones. Estas erogaciones representaron una disminución de \$917.5 millones (64%) respecto al mismo periodo del 2016. Para mayor detalle véase la Nota 15 a los Estados Financieros.

Otros ingresos

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	9M17	9M16	Variación	
			\$	%
Otros ingresos, neto	\$406,577	\$3,048,518	(\$2,641,941)	(86.7%)

Al 30 de septiembre de 2017, se reconocieron en este rubro partidas no recurrentes por la cobranza de la venta de subsidiarias no estratégicas de la Compañía anunciada en el mes de julio por \$53.9 millones y liberaciones y cancelaciones de provisiones por \$367.6 millones. En comparación con septiembre de 2016, este rubro muestra una disminución de \$2,641.9 millones (86.7%) debido a que el monto de liberación y cancelación de provisiones en 2017 fue significativamente menor. Para mayor detalle véase la Nota 16 a los Estados Financieros.

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

La UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) de Urbi para los 9M17 fue de \$76.1 millones negativos, en comparación con una UAFIDA negativa en 2016 y 2015 de \$316.3 millones y \$846.6 millones, respectivamente, lo cual muestra la tendencia positiva de este indicador en línea con el objetivo de la Compañía de obtener un margen UAFIDA neutro al cierre de 2017.

La UAFIDA no es una partida regulada por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sin embargo es mostrada 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	9M17	9M16	Variación	
			\$	%
Gastos financieros	(\$9,438)	(\$332,367)	\$322,929	(97.2%)
Productos financieros	8,922	10,245	(1,323)	(12.9%)
(Pérdida) utilidad cambiaria	(\$6,790)	8,182	(14,972)	(183.0%)
Costo integral de financiamiento	(\$7,306)	(\$313,940)	\$306,634	(97.7%)

Durante los nueve meses del periodo, la Compañía obtuvo un costo integral de financiamiento neto de \$7.3 millones, derivado del efecto de la pérdida cambiaria generada en el periodo, la cual fue compensada parcialmente por los intereses ganados por las inversiones efectuadas y los intereses pagados por créditos puente.

Impuestos a la utilidad

Durante el periodo se generó un efecto positivo por impuesto a la utilidad de \$7.4 millones debido al impacto positivo de las pérdidas generadas en ejercicios anteriores.

Utilidad neta

En los 9M17 se muestra una utilidad neta de \$131.2 millones derivada principalmente de los efectos positivos asociados con la 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 Septiembre de 2017

Activos Totales

Al 30 de septiembre de 2017, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$6,145.5 millones, el cual representa una disminución de \$286.6 millones (4.5%) respecto del 31 de diciembre de 2016, la variación de un periodo a otro se explica por los cambios en los siguientes rubros:

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 30 de septiembre de 2017 el monto del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo fue de \$110.0 millones (incluyendo \$11.8 millones de efectivo restringido), lo cual representó una disminución de \$147.2 millones (57.2%) respecto al cierre del 2016 debido principalmente a: (i) inversiones realizadas en obras para proyectos inmobiliarios, ii) la adquisición de proyectos de vivienda de alta revolvencia y rentabilidad para su desplazamiento en el 4T17 y iii) pago de créditos puente.

Inventarios

Al cierre del tercer trimestre el saldo del rubro de inventarios fue de \$5,230.8 millones, lo cual representó una disminución de \$153.4 millones (2.8%) respecto a diciembre 2016, derivado principalmente del reconocimiento de las inversiones efectuadas en los proyectos inmobiliarios (costos incurridos del periodo) y la adquisición de proyectos de vivienda antes mencionada, todo ello compensado parcialmente por el reconocimiento del costo de las ventas realizadas durante el periodo por \$260.6 millones.

Reserva territorial

Al 30 de septiembre de 2017, la Empresa tenía una reserva territorial de 3,160 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 líneas de crédito.

Clasificación de la reserva territorial propia (ha.):

Hectáreas					
Clase	CP	LP	Total	%	
Plan de negocio Línea A	120	357	477	15.1%	
Plan de negocio Línea B	-	690	690	21.8%	
Daciones en pago futuras ¹	-	520	520	16.4%	
Garantía del crédito para infraestructura	-	234	234	7.4%	
Reserva	-	1,239	1,239	39.2%	
Total	120	3,040	3,160	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 30 de septiembre de 2017:

Reserva territorial		
Plaza	Superficie HAS	%
Aguascalientes	1.2	0.04%
Chihuahua	8.9	0.28%
Ciudad Juárez	178.9	5.66%
Ciudad Obregón	17.7	0.56%
Cuautitlán	1.7	0.05%
Culiacán	4.4	0.14%
Ensenada	1.3	0.04%
Guadalajara	660.4	20.90%
Hermosillo	67.1	2.12%
Huehuetoca	22.7	0.72%
Los Cabos	60.6	1.92%
Los Mochis	0.3	0.01%
Mazatlán	0.1	0.00%
Mexicali	483.0	15.28%
Monterrey	56.8	1.80%
Puerto Peñasco	171.3	5.42%
Querétaro	3.9	0.12%
Tecámac	12.4	0.39%
Tijuana	1,407.3	44.53%
Total	3,160.0	100.00%

Del total de hectáreas mostradas en el cuadro anterior y, en adición a la garantía del crédito para infraestructura, la Compañía ha otorgado 138 ha. en garantía de créditos puentes, deudas y préstamos.

Pasivos Totales

Los pasivos totales de la Compañía ascendieron a \$2,868.0 millones al 30 de septiembre de 2017, una disminución de \$447.2 millones (13.5%) respecto a diciembre de 2016, según se explica a continuación.

Deuda y Pasivos financieros

La Compañía cerró el tercer trimestre con \$340.5 millones de deuda financiera, compuesta en su mayoría por créditos puente. Durante el periodo de enero a septiembre, se amortizaron créditos puente y préstamos por \$62.9 millones, se efectuaron disposiciones del crédito para infraestructura por un total de \$48.6 millones, se dispuso de la primera línea de crédito puente post-reestructura otorgada por Banco Ve por Más por \$6.4 millones y se pagaron intereses por \$7.8 millones.

Pasivos no financieros

Al cierre del semestre, los pasivos no financieros de la Compañía, sin incluir impuestos diferidos, ascendieron a \$2,431.6 millones, importe que representa una disminución de \$430.7 millones (15.0%) en comparación con diciembre de 2016. Lo anterior debido principalmente a la amortización de ingresos por diferir por \$103.9 millones y pagos efectuados a asesores fiscales, financieros y legales e impuestos, netos de incrementos de provisiones por \$143.5 millones.

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

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Al 30 de Septiembre de 2017	Al 31 de Diciembre de 2016
Proveedores para la construcción	\$28,483	\$13,663
Cuentas por pagar	445,119	729,678
Provisiones	1,855,603	1,992,815
Impuestos por pagar	99,721	122,683
Obligaciones laborales	2,674	3,416
Total	\$2,431,600	\$2,862,255

Capital Contable

Al 30 de septiembre de 2017, el Capital Contable era de \$3,277.5 millones, un incremento de \$160.7 millones (5.2%), debido a la utilidad generada en el ejercicio y al reconocimiento de su plan de incentivos para la administración consistente en opciones sobre acciones de Urbi.

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 30 de septiembre de 2017 y 2016 la Compañía presentó la siguiente posición de flujo de efectivo y equivalentes:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Al 30 de septiembre de 2017	Al 30 de septiembre de 2016
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(\$134,053)	(\$819,795)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	2,751	9,580
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado por actividades de financiamiento	(\$15,872)	\$1,248,791
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(\$147,174)	\$438,576

Flujo Libre de Efectivo

Como parte de su reporte semestral 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 30 de septiembre de 2017 y 2016, el cual muestra la tendencia positiva de acuerdo con el objetivo de Urbi de alcanzar un flujo libre de efectivo neutro al cierre del 2017:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Al 30 de septiembre de 2017	Al 30 de septiembre de 2016
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de Operación	(\$134,053)	(\$819,795)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de Inversión	2,751	9,580
Flujo libre de efectivo	(\$131,302)	(\$810,215)

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: 3 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 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 2017-09-30

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa: 2017-09-30

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: 3

Tipo de emisora: ICS

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

Descripción de la naturaleza de los estados financieros:

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

NO APLICA

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

Urbi se encuentra inscrito al programa de Analista Independiente de la BMV, a través del cual le fue asignada la firma Consultora 414, S.A. de C.V. (414 Capital) para el seguimiento y cobertura de análisis.

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2017-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2016-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	110,048,000	257,222,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	166,222,000	158,578,000
Impuestos por recuperar	327,170,000	318,051,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	847,491,000	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	1,450,931,000	1,533,378,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	1,450,931,000	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	4,383,350,000	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	34,713,000	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	7,667,000	7,613,000
Total de activos no circulantes	4,694,572,000	4,898,719,000
Total de activos	6,145,503,000	6,432,097,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	554,302,000	644,660,000
Impuestos por pagar a corto plazo	477,000	477,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	283,392,000	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	1,874,147,000	2,213,702,000
Total provisiones circulantes	1,874,147,000	2,213,702,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	2,712,318,000	3,204,860,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	2,712,318,000	3,204,860,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2017-09-30	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	57,150,000	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	2,674,000	3,416,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	2,674,000	3,416,000
Pasivo por impuestos diferidos	95,842,000	103,233,000
Total de pasivos a Largo plazo	155,666,000	110,376,000
Total pasivos	2,867,984,000	3,315,236,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	38,664,799,000	38,636,652,000
Prima en emisión de acciones	4,903,722,000	4,903,722,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	(40,288,683,000)	(40,421,194,000)
Otros resultados integrales acumulados	(2,319,000)	(2,319,000)
Total de la participación controladora	3,277,519,000	3,116,861,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	3,277,519,000	3,116,861,000
Total de capital contable y pasivos	6,145,503,000	6,432,097,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2017-01-01 - 2017-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2016-01-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2017-07-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2016-07-01 - 2016-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	491,158,000	221,807,000	175,322,000	103,097,000
Costo de ventas	260,617,000	81,382,000	102,559,000	51,628,000
Utilidad bruta	230,541,000	140,425,000	72,763,000	51,469,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	506,025,000	1,423,524,000	250,819,000	453,505,000
Otros ingresos	406,577,000	3,048,518,000	210,075,000	1,380,498,000
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	131,093,000	1,765,419,000	32,019,000	978,462,000
Ingresos financieros	8,922,000	18,427,000	3,007,000	10,395,000
Gastos financieros	16,228,000	332,367,000	6,825,000	521,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	123,787,000	1,451,479,000	28,201,000	988,336,000
Impuestos a la utilidad	(7,391,000)	(635,000)	(226,000)	(14,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	131,178,000	1,452,114,000	28,427,000	988,350,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	131,178,000	1,452,114,000	28,427,000	988,350,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	131,178,000	1,452,114,000	28,427,000	988,350,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]	0.85	9.37	0.18	6.38
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.85	9.37	0.18	6.38
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.85	9.37	0.18	6.38
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.85	9.37	0.18	6.38
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.85	9.37	0.18	6.38

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2017-01-01 - 2017-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2016-01-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2017-07-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2016-07-01 - 2016-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	131,178,000	1,452,114,000	28,427,000	988,350,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2017-01-01 - 2017-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2016-01-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2017-07-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2016-07-01 - 2016-09-30
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	o	o	o	o
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	o	o	o	o
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	o	o	o	o
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	o	o	o	o
Total otro resultado integral	o	o	o	o
Resultado integral total	131,178,000	1,452,114,000	28,427,000	988,350,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	131,178,000	1,452,114,000	28,427,000	988,350,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	o	o	o	o

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2017-01-01 - 2017-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2016-01-01 - 2016-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	131,178,000	1,452,114,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	(7,391,000)	(635,000)
Ingresos y gastos financieros, neto	(2,257,000)	322,122,000
Gastos de depreciación y amortización	1,903,000	9,279,000
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	8,151,000	1,419,000
Provisiones	(129,975,000)	(2,287,636,000)
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	6,790,000	(8,182,000)
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	(3,012,000)	(541,000)
Participación en asociadas y negocios conjuntos	(1,838,000)	0
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	(153,417,000)	(135,653,000)
Disminución (incremento) de clientes	(21,439,000)	(225,466,000)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	31,019,000	(69,870,000)
Incremento (disminución) de proveedores	(17,469,000)	118,823,000
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	23,704,000	4,431,000
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)	(265,231,000)	(2,271,909,000)
Flujos de efectivo procedentes (utilizados en) operaciones	(134,053,000)	(819,795,000)
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	(134,053,000)	(819,795,000)
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	127,000	435,000
Compras de propiedades, planta y equipo	0	0
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior
	MXN 2017-01-01 - 2017-09-30	MXN 2016-01-01 - 2016-09-30
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	2,624,000	9,145,000
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	2,751,000	9,580,000
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	1,292,883,000
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	54,836,000	0
Reembolsos de préstamos	62,917,000	44,092,000
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	0	0
Intereses pagados	7,791,000	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	(15,872,000)	1,248,791,000
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(147,174,000)	438,576,000
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	(147,174,000)	438,576,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	257,222,000	6,118,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	110,048,000	444,694,000

[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	131,178,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	131,178,000	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	1,333,000	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	28,147,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	28,147,000	0	0	132,511,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	38,664,799,000	4,903,722,000	0	(40,288,683,000)	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	131,178,000	0	131,178,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	131,178,000	0	131,178,000
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	1,333,000	0	1,333,000
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	28,147,000	0	28,147,000
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
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	160,658,000	0	160,658,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(2,319,000)	3,277,519,000	0	3,277,519,000

[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	1,452,114,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	1,452,114,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	38,425,606,000	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	38,425,606,000	0	0	1,452,114,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	38,541,150,000	4,903,722,000	0	(40,587,768,000)	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	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	1,452,114,000	o	1,452,114,000
Otro resultado integral	o	o	o	o	o	o	o
Resultado integral total	o	o	o	o	1,452,114,000	o	1,452,114,000
Aumento de capital social	o	o	o	o	38,425,606,000	o	38,425,606,000
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	39,877,720,000	o	39,877,720,000
Capital contable al final del periodo	o	o	o	(2,768,000)	2,854,336,000	o	2,854,336,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2017-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2016-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	38,664,799,000	38,636,652,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	30	31
Numero de empleados	511	547
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	155,003,381	155,003,381
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	11,772,000	2,997,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2017-01-01 - 2017-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2016-01-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2017-07-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2016-07-01 - 2016-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	1,903,000	9,279,000	489,000	2,374,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual MXN 2016-10-01 - 2017-09-30	Año Anterior MXN 2015-10-01 - 2016-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Ingresos	668,967,000	515,754,000
Utilidad (pérdida) de operación	296,921,000	(803,338,000)
Utilidad (pérdida) neta	297,752,000	(158,332,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	297,752,000	(158,332,000)
Depreciación y amortización operativa	3,476,000	23,234,000

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]
Proveedores															
VARIOS PROVEEDORES	NO	2017-12-31	2017-12-31			28,483,000									
TOTAL					0	28,483,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores															
TOTAL					0	28,483,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]															
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos															
TOTAL					0	311,875,000	0	0	0	57,150,000	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	4,828,000	87,860,000	0	0	87,860,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	4,828,000	87,860,000	0	0	87,860,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	303,000	5,506,000	0	0	5,506,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	303,000	5,506,000	0	0	5,506,000
Monetario activo (pasivo) neto	4,525,000	82,354,000	0	0	82,354,000

[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	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	55,132,000	0	0	55,132,000
URBI	Servicios de gestión	103,930,000	0	0	103,930,000
URBI	Servicios de construcción y comercialización	16,750,000	0	0	16,750,000
URBI	Vivienda de interés social	143,962,000	0	0	143,962,000
URBI	Vivienda residencial	5,202,000	0	0	5,202,000
URBI	Vivienda media	166,182,000	0	0	166,182,000
TODAS	TODOS	491,158,000	0	0	491,158,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 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 30 de septiembre 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]

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

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2017-09-30	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	44,278,000	3,169,000
Total efectivo	44,278,000	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	65,770,000	254,053,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	65,770,000	254,053,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	110,048,000	257,222,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	44,928,000	59,130,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	66,197,000	62,540,000
Gastos anticipados circulantes	19,610,000	5,955,000
Total anticipos circulantes	85,807,000	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	35,487,000	30,953,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	166,222,000	158,578,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	65,000	131,000
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	65,000	131,000
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	827,732,000	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	847,491,000	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: 3 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2017-09-30	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	9,897,000	10,208,000
Total terrenos y edificios	30,435,000	30,746,000
Maquinaria	1,698,000	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	2,577,000	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	34,713,000	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: 3 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2017-09-30	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	28,483,000	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	67,292,000	95,287,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	31,952,000	26,919,000
Otras cuentas por pagar circulantes	426,575,000	508,791,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	554,302,000	644,660,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	283,392,000	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	283,392,000	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	4,046,000	0
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	53,104,000	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	57,150,000	3,727,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	1,874,147,000	2,213,702,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2017-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2016-12-31
Total de otras provisiones	1,874,147,000	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	6,145,503,000	6,432,097,000
Pasivos	2,867,984,000	3,315,236,000
Activos (pasivos) netos	3,277,519,000	3,116,861,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	1,450,931,000	1,533,378,000
Pasivos circulantes	2,712,318,000	3,204,860,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(1,261,387,000)	(1,671,482,000)

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2017-01-01 - 2017-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2016-01-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2017-07-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2016-07-01 - 2016-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	120,680,000	124,891,000	2,217,000	24,787,000
Venta de bienes	370,478,000	96,916,000	173,105,000	78,310,000
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	0	0	0	0
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	491,158,000	221,807,000	175,322,000	103,097,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	8,922,000	10,245,000	3,007,000	7,441,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	8,182,000	0	2,954,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	8,922,000	18,427,000	3,007,000	10,395,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	9,438,000	332,367,000	5,517,000	521,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	6,790,000	0	1,308,000	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	16,228,000	332,367,000	6,825,000	521,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	(7,391,000)	(635,000)	(226,000)	(14,000)
Total de Impuestos a la utilidad	(7,391,000)	(635,000)	(226,000)	(14,000)

[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 nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 utilizados en la preparación de los estados financieros 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 6).

- 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 o no respecto de determinados activos (ver Nota 8).
- Impuestos. Referirse a la Nota 14 g).
- Valor razonable de activos y pasivos financieros. La Compañía posee activos y pasivos financieros sustanciales que reconoce a su valor razonable, 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, las entidades están obligadas 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 a los desembolsos que 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 12.

- Los estados financieros consolidados condensados han sido preparados asumiendo que la Compañía continúa como negocio en marcha. Referirse a la Nota 2.2 para mayor comprensión.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 30 de septiembre 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.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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]

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Efectivo	\$ 44,278	\$ 3,169
Equivalentes de efectivo	65,770	254,053
	110,048	257,222
Efectivo restringido	(11,772)	(2,997)
	\$ 98,276	\$ 254,225

Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el efectivo restringido por \$ 11,772 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 por un monto de \$3,013 y por una inversión en valores por \$8,759 otorgada a Banco Ve por Más, S.A., Institución de Banca Múltiple como garantía de un crédito simple con interés y garantía hipotecaria.

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 por un año para cubrir 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 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el monto de la provisión de contingencias mercantiles y laborales asciende a \$ 622,567 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. 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]

Deuda y pasivos bancarios

La deuda de la Compañía se integra como sigue:

	Al 30 de septiembre 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.	\$ 183,945	\$ 197,951
Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominados en pesos, con vencimientos originalmente en junio y	99,447	148,070

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

diciembre de 2013, abril, octubre y noviembre de 2014, y agosto de 2015. El monto de intereses ordinarios pendientes de pago al 30 de septiembre de 2017 es de \$ 277.

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 30 de septiembre de 2017 el monto de intereses ordinarios pendientes de pago es de \$1,036.

53,104	3,727
--------	-------

Crédito simple con el Fideicomiso F/260 en el cual Banco Ve por Más, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más tiene el carácter de fiduciario en primer lugar. Este crédito genera intereses a la tasa THIE a 28 días más 5 puntos porcentuales, al 30 de septiembre de 2017 el monto de intereses ordinarios pendientes de pago es de \$ 46.

4,046	-
-------	---

	340,542	349,748
Deuda y pasivos bancarios a corto plazo	(283,392)	(346,021)
Deuda a largo plazo	\$ 57,150	\$ 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:

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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/260 en el cual Banco Ve por Más, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más tiene el carácter de fiduciario en primer lugar por \$ 8,755. (3)	(1)	
• 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 por \$ 7,480. (2)	(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.	

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]

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
- ? Vivienda 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 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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Compañía. El precio de la vivienda de interés social se considera que fluctúa en un rango de \$ 1 a \$ 400, el precio de la vivienda media se estima que fluctúa entre \$ 401 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 18:

Al 30 de septiembre de 2017

	Vivienda de interés social	Vivienda media	Vivienda residencial	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de construcción y comercialización	Servicios de gestión	Total
Unidades vendidas	410	247	3				
Precio promedio de venta	\$ 351	\$ 673	\$ 1,734				
Ventas	\$ 143,962	\$ 166,182	\$ 5,202	\$ 55,132	\$ 16,750	\$ 103,930	\$ 491,158
Costo de ventas	(107,535)	(90,167)	(1,748)	(41,453)	(12,039)	(7,675)	(260,617)
Utilidad bruta	36,427	76,015	3,454	13,679	4,711	96,255	230,541
Gastos generales y de administración	(148,320)	(171,212)	(5,360)	(56,801)	(17,257)	(107,075)	(506,025)
Otros ingresos, neto	119,171	137,564	4,306	45,638	13,865	86,033	406,577
Utilidad de operación	7,278	42,367	2,400	2,516	1,319	75,213	131,093
Resultado integral de financiamiento	(2,141)	(2,472)	(77)	(820)	(249)	(1,547)	(7,306)

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Utilidad antes de

impuestos a la

utilidad	5,137	39,895	2,323	1,696	1,070	73,666	123,787
----------	-------	--------	-------	-------	-------	--------	---------

Al 31 de diciembre de 2016

	Vivienda de interés social	Vivienda media	Vivienda 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
Costo de ventas	(49,065)	(22,478)	(20,229)	(34,648)	(20,006)	(15,817)	(162,243)
Utilidad bruta	35,403	15,981	15,746	50,864	29,335	90,044	237,373
Gastos generales y de administración	(216,629)	(98,632)	(92,262)	(219,305)	(271,493)	(126,542)	(1,024,863)
Otros ingresos, neto	735,152	334,716	313,101	744,234	921,337	429,431	3,477,971
Utilidad de operación	553,926	252,065	236,585	575,793	679,179	392,933	2,690,481

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Resultado integral

de financiamiento	(65,687)	(29,907)	(27,976)	(66,498)	(82,323)	(38,370)	(310,761)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	488,239	222,158	208,609	509,295	596,856	354,563	2,379,720

Al 30 de septiembre de 2016

	Vivienda de interés social	Vivienda media	Vivienda residencial	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de construcción y comercialización	Servicios de gestión	Total
Unidades vendidas	130	33	2				
Precio promedio de venta	\$ 303	\$ 448	1,000				
Ventas	\$ 39,428	\$ 14,779	\$ 2,000	\$ 40,709	\$ 26,758	\$ 98,133	\$ 221,807
Costo de ventas	(15,815)	(8,538)	(903)	(26,097)	(15,104)	(13,506)	(79,963)
Utilidad bruta	23,613	6,241	1,097	14,612	11,654	84,627	141,844
Gastos generales y de administración	(148,373)	(55,617)	(7,526)	(153,194)	(100,695)	(369,293)	(834,698)
Otros ingresos, neto	541,895	203,127	27,488	559,500	367,762	1,348,746	3,048,518
Utilidad de operación	417,135	153,751	21,059	420,918	278,721	1,064,080	2,355,664
Resultado integral de financiamiento	(55,805)	(20,918)	(2,831)	(57,618)	(37,873)	(138,895)	(313,940)
Utilidad antes de impuestos a la							

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

utilidad	361,330	132,833	18,228	363,300	240,848	925,185	2,041,724
----------	---------	---------	--------	---------	---------	---------	-----------

Los ingresos por segmento se basan en las ventas que representa cada segmento del total de las ventas consolidadas. Los gastos generales, los otros ingresos y el costo integral de financiamiento 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.

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

NO APLICA

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]

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]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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]

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 30 de septiembre de	
	2017	2016
Sueldos, salarios y contribuciones relacionadas	\$ 215,205	\$ 270,666
Provisiones y estimaciones	135,829	622,100
Honorarios a asesores	55,184	413,515
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	39,526	25,194
Servicios públicos	15,502	21,476
Seguros y fianzas	8,688	7,579
Prediales y derechos	7,707	8,698
Arrendamiento de equipo y oficinas	4,598	9,090
Depreciación y amortización	1,903	9,926
Otros gastos	21,883	35,280
	\$ 506,025	\$ 1,423,524

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]

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.

c) Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Impuesto diferido activo:		
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	\$ 5,116,247	\$ 6,939,152
Estimación para cuentas de cobro dudoso	396,679	492,210
Cuentas por pagar	52,867	-
Anticipo de clientes	16,207	-

Efecto diferido en otras partidas de resultado		
	802	994
integral por obligaciones laborales		
Ingresos diferidos	4,118	-
	5,586,920	7,432,356
Impuesto diferido pasivo:		
Inventarios	(1,070,517)	(1,283,008)
Pagos anticipados	(411)	-
	(1,070,928)	(1,283,008)
Estimación para impuestos a la utilidad		
	(4,611,834)	(6,252,581)
diferidos activos		
Pasivo por impuesto diferido, neto	\$ (95,842)	\$ (103,233)

d) Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el movimiento en el pasivo de impuestos diferidos se analiza como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Saldo al inicio del periodo	\$ 103,233	\$ 101,243
Reconocido en resultados	(7,391)	1,798
Reconocido en otras partidas de resultado integral	-	192
Saldo al final del periodo	\$ 95,842	\$ 103,233

e) El impuesto del estado de resultados por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2017, 31 de diciembre de 2016 y 30 de septiembre de 2016, se integra como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016	Al 30 de septiembre de 2016
Diferido	\$(7,391)	\$ 1,798	\$(635)

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. 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 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es de \$ 228,679 y \$ 255,047, respectivamente.

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 30 de septiembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Terrenos en proceso de desarrollo	\$ 3,824,330	\$ 3,994,512
Obras en proceso	1,386,752	1,369,921
Materiales para construcción	65	131
Casas para venta	19,694	19,694
	5,230,841	5,384,258
Terrenos para desarrollos a largo plazo	(4,383,350)	(4,584,731)
	\$ 847,491	\$ 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 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 se reconoció un deterioro de inventarios de \$ 3,868 y \$ 1,419, respectivamente. Así como una reserva de valuación de inventarios por \$4,283 al 30 de septiembre de 2017.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

c) La Compañía ha otorgado en garantía de los créditos puente y deudas que se indican en la Nota 9 algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 asciende a \$463,573 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 de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2017 no se han liberado embargos, y por el periodo de doce meses terminados 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]

Capital contable

1 Capital social

Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el capital social de la Compañía consiste en un mínimo fijo de \$ 115,544, sin derecho a retiro y un capital variable de \$ 38,521,108. El capital social está representado por 155,003,381 acciones sin expresión de valor nominal debidamente suscritas y pagadas.

2 Transacciones asociadas a reestructura financiera y concurso mercantil

Al 30 de septiembre de 2017 la Compañía ha entregado 7,945,582 acciones opcionales de un total de 13,320,115 relacionadas con el programa de opciones autorizado para otorgar a los acreedores que aprobaron el convenio concursal. A esta fecha el total de opciones entregadas al amparo de este programa continúan pendientes de suscripción.

El 5 de febrero de 2016, en ejercicio de su derecho de preferencia ciertos accionistas de la Compañía suscribieron y pagaron: (a) 200 acciones de las 54,719'086 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 acciones de las 182,525'426 acciones emitidas con motivo del segundo tramo de dicho aumento de capital pagando por estas acciones \$ 25,915, las acciones remanentes de ambos tramos fueron conservadas en la tesorería de la Compañía.

Las acciones remanentes que permanecieron en custodia a esa fecha eran: (i) 54,718'886 acciones representativas del primer tramo del aumento de capital, y (ii) 180,090'497 representativas del segundo tramo del aumento de capital.

El 26 de mayo de 2016, la Compañía recibió aportaciones de sus nuevos inversionistas por \$ 886,778. 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.

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

Durante 2016, un grupo de empleados de la alta dirección, decidió participar en la capitalización de la Compañía, por lo cual suscribieron y pagaron 3,548,756 acciones, las cuales les fueron adquiridas al mismo precio al cual las adquirieron los nuevos inversionistas. Al 30 de septiembre 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%.

El 29 de junio de 2016 se recibieron aportaciones adicionales por \$ 380,000 equivalentes a 33,504 millones de acciones correspondientes al segundo tramo del aumento de capital, de esta forma el total de aportaciones de capital recibidas por la Compañía ascendió a \$ 1,266,778.

3 Saldos y cambios en estructura de capital

Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el capital social de la Compañía se integra como sigue:

	Acciones en circulación	Importe	Acciones en tesorería
Saldo al 31 de diciembre de 2015	976,445	\$ 115,544	-
Capitalización de pasivos	38,081,366	36,470,836	15,840,072
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.			-
Incremento por capital suscrito no exhibido	-	28,147	
Nuevas inversiones de capital	112,712,793	1,266,778	67,377,504
Saldo al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016	155,003,381	\$ 38,664,799	83,217,576

4 Reserva legal

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 30 de septiembre 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.

5 Instrumentos de capital propios

El 27 de septiembre de 2017 la Compañía confirió a cierto grupo de empleados de nivel directivo y gerencial un plan de opciones sobre acciones que le da el derecho a cada participante de suscribir acciones de la entidad a un precio fijo durante un periodo específico de tiempo. El plan establece condiciones de servicio y desempeño que deben cumplir los empleados para poder ser acreedores de la opción sobre acciones sin embargo esta no podrá ser ejercida si no se cumplen condiciones de mercado relacionadas con el valor de las acciones de la empresa.

A la fecha de emisión de los estados financieros el número de opciones consideradas en este plan es de 37'423,780 y su valuación es de \$ 28,147.

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

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]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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]

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]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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]

Otros ingresos

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

	Al 30 de septiembre de	
	2017	2016
Liberación y cancelación de provisiones	\$ 367,639	\$ 1,853,743
Beneficio por incorporación de tierras	-	1,185,822
(Pérdida) utilidad en venta y baja de propiedades, planta y equipo	(127)	541
Utilidad por venta de entidades escindidas	53,850	-
Gastos por actualización y recargos asociados con la estimación de posturas fiscales inciertas	-	(3,633)
Otros (gastos) ingresos, netos	(14,785)	12,045
	\$ 406,577	\$ 3,048,518

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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]

Propiedades, planta y equipo

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

	Al 30 de septiembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Terrenos y edificios	\$ 86,213	\$ 86,249
Maquinaria y equipo	1,018,846	1,018,819
Equipo de cómputo	396,230	396,185
	1,501,289	1,501,253
Menos:		
Depreciación acumulada	(1,018,804)	(1,017,786)
Deterioro	(447,772)	(447,772)
	\$ 34,713	\$ 35,695

- b) El gasto por depreciación al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 fue de \$1,903 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]

Políticas contables significativas y nuevos pronunciamientos contables**1 Políticas y prácticas 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.

2 Nuevos pronunciamientos contables

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados condensados, se han emitido nuevas NIIF que entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2018 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. Las principales normas que entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2018 y periodos posteriores son las siguientes:

Normas que tendrán vigencia a partir del 1 de enero de 2018 y que permiten su aplicación anticipada:

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, introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos y pasivos financieros, contabilidad de coberturas y deterioro de activos financieros e 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*

Esta NIIF establece un modelo integral a 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.

Esta norma incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

Normas que tendrán vigencia a partir del 1 de enero de 2019 y que permiten su aplicación anticipada:

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 la 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 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.

3 Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados condensados por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada al 30 de septiembre de 2017.

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

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

Proveedores, cuentas por pagar y provisiones

- a. Los proveedores, cuentas por pagar y provisiones se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Proveedores para la construcción	\$ 28,483	\$ 13,663
Cuentas por pagar	445,119	729,678
Provisiones	1,855,603	1,992,815
	\$ 2,329,205	\$ 2,736,156

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

b. Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, las cuentas por pagar se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Honorarios	\$ 164,418	\$ 364,934
Acreedores diversos	187,528	164,235
Otras cuentas por pagar	93,173	200,509
	\$ 445,119	\$ 729,678

c. Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, las provisiones se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Infraestructura pendiente de realizar y gastos de	\$ 557,949	\$ 714,911
regularización de tierras		
Contingencias legales	622,567	604,521
Partidas fiscales inciertas	228,679	255,047
Sueldos y salarios	145,874	144,047
Arrendamiento financiero	117,236	114,148
Impuesto al valor agregado no cobrado	87,517	82,321
Garantías	95,781	77,820
	\$ 1,855,603	\$ 1,992,815

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 30 de septiembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Clientes corporativos	\$ 432,477	\$ 1,531,295
Otros clientes	250,710	384,072
	683,187	1,915,367
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(422,722)	(1,640,700)
	260,465	274,667
Cuenta por cobrar a largo plazo	(215,537)	(215,537)
	\$ 44,928	\$ 59,130

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 nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017 y de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016, son como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Saldo inicial	\$ 1,640,700	\$ 4,932,119
Incrementos	7,237	482,180
Aplicaciones y liberación de estimaciones	(1,225,215)	(3,773,599)
Saldo final	\$ 422,722	\$ 1,640,700

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

c) Por los períodos de nueve y doce meses terminados el 30 de septiembre de 2017 y 2016, respectivamente, no se realizaron transacciones con partes relacionadas.

d) Durante el periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2017 la Compañía realizó la venta de entidades escindidas las cuales, de acuerdo a lo indicado en la NIC 18, Ingresos de Actividades Ordinarias y la NIIF 9, Instrumentos Financieros, serán reconocidas como ingresos conforme sean cobradas. Al 30 de septiembre de 2017 se han cobrado y reconocido como ingresos \$ 53,850.

e) Durante los periodos de nueve y doce meses terminados el 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, las remuneraciones totales a los consejeros y funcionarios clave pagadas o acumuladas a estas fechas por servicios prestados bajo diferentes caracteres fueron aproximadamente \$ 8,165 y \$ 1,037, respectivamente. Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 se pagaron \$ 2,417 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]

Políticas contables significativas y nuevos pronunciamientos contables

1 Políticas y prácticas 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.

2 Nuevos pronunciamientos contables

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados condensados, se han emitido nuevas NIIF que entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2018 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. Las principales normas que entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2018 y periodos posteriores son las siguientes:

Normas que tendrán vigencia a partir del 1 de enero de 2018 y que permiten su aplicación anticipada:

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, introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos y pasivos financieros, contabilidad de coberturas y deterioro de activos financieros e 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*

Esta NIIF establece un modelo integral a 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.

Esta norma incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

Normas que tendrán vigencia a partir del 1 de enero de 2019 y que permiten su aplicación anticipada:

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 la 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 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.

3 Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados condensados por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada al 30 de septiembre 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]

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

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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]

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

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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]

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]

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]

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]

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]

[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 no auditados

Al 30 de septiembre 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 y Eventos Significativos**1.1 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 conjuntos habitacionales de interés social, medio y residencial. 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 la construcción de conjuntos habitacionales, el desarrollo de la infraestructura necesaria para la edificación de fraccionamientos, condominios o unidades habitacionales así como el diseño, construcción y comercialización de viviendas.

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 del principal fondo de vivienda del país, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), cuyo financiamiento proviene de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). Asimismo, participa en el mercado financiado por la banca comercial y esporádicamente efectúa ventas de contado.

Las oficinas corporativas de la Compañía se ubican en Avenida Álvaro Obregón 1137, colonia Nueva, Mexicali, Baja California, código postal 21100.

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos fueron aprobados para su emisión el xx de octubre de 2017, por el Director Financiero. Estos estados financieros consolidados condensados 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.

1.2 Eventos significativos

Nuevas subsidiarias

Durante el periodo, la Compañía escindió a seis de sus subsidiarias operativas creando 16 nuevas subsidiarias, las cuales fueron vendidas en el mismo periodo. El patrimonio de las nuevas subsidiarias estaba integrado por activos no estratégicos los cuales fueron reasignados a estas entidades para tener un mejor control, aprovechamiento y uso eficiente de los mismos.

El 10 de julio de 2017, según lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 18, *Ingresos de Actividades Ordinarias* y NIIF 9, *Instrumentos Financieros* la Compañía reconoció la venta contable de tres de sus entidades escindidas, Alche Desarrollos, S.A. de C.V., Desarrolladora Glicam, S.A. de C.V. y Floliva Construcciones, S.A. de C.V., por \$53,850.

En adición a lo anterior, se creó el fideicomiso de administración, garantía y medio de pago denominado Ve por más, S.A. Fideicomiso número 260, cuya principal actividad es la administración de tierras y captación de financiamientos.

2. Bases de Presentación de los Estados Financieros Consolidados Condensados

2.1 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 Comité de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés).

Los estados financieros consolidados condensados por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 excepto por los instrumentos de capital propio que han sido valuados a su valor razonable.

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 que la administración 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, por lo cual hasta que la Compañía prepare sus estados financieros anuales existe la posibilidad de que se realicen ajustes a la información financiera.

2.2 Negocio en marcha

2.2.1 Reestructura financiera

A partir de 2013 la Compañía comenzó un proceso de reestructura financiera como consecuencia de los impactos negativos que tuvieron en su liquidez los cambios en el modelo de negocio de la industria de la construcción. En consideración a lo anterior la Compañía desarrolló un plan de reestructura que asegurara la viabilidad del negocio y que estuviera acorde a las nuevas condiciones de la industria. La Compañía y la mayoría de sus acreedores decidieron que la reestructura financiera se realizara a través de un concurso mercantil.

Concurso mercantil

El 1 de diciembre de 2014, la Compañía presentó en el juzgado quinto de distrito del estado de Baja California solicitud de concurso mercantil con plan de reestructura. La solicitud de concurso mercantil fue suscrita por la mayoría simple de los acreedores de la Compañía.

El 21 de enero de 2015, el juez concursal dictó sentencia de concurso mercantil según la cual declaró en estado de concurso mercantil a la Compañía y consideró abierta la etapa de conciliación designando a un conciliador. Durante

este proceso se suspendió el pago de los adeudos contraídos con anterioridad a la fecha en que comenzó a surtir efectos la sentencia.

El conciliador presentó al juez concursal, en los tiempos establecidos para tal propósito, la lista provisional y definitiva de acreedores, de tal forma que el 7 de septiembre de 2015 el juez concursal dictó sentencia de reconocimiento, graduación y prelación de créditos.

El 28 de diciembre de 2015, se celebró asamblea general ordinaria anual de accionistas en la cual se aprobó que la Compañía suscribiera convenio concursal con los acreedores reconocidos en la lista de acreedores proveída por el conciliador.

El 4 de febrero de 2016, el juez concursal dictó sentencia de aprobación de convenio concursal. El convenio concursal estableció las condiciones bajo las cuales se pagarían y reestructurarían los créditos reconocidos durante el proceso de concurso mercantil, dando por concluido el estado de concurso mercantil.

Aumento de capital social y capitalización de pasivos

En asamblea general ordinaria anual de accionistas celebrada el 28 de diciembre de 2015, se aprobó aumentar el capital social, en su parte variable, en la cantidad de \$ 53,900,132 mediante la emisión de 237,244,512 acciones nominativas, sin expresión de valor nominal, de libre suscripción y de serie única, en dos tramos diferenciados:

- a. El primer tramo del aumento fue por la cantidad de \$ 51,957,346 equivalentes a la emisión de 54,719,086 acciones, a ser entregadas a los acreedores comunes reconocidos en los procedimientos de concurso mercantil por la capitalización de sus créditos. Lo anterior, sujeto al derecho de preferencia de los accionistas de la Compañía.
- b. El segundo tramo del aumento fue por \$ 1,942,786 equivalentes a la emisión de 182,525,426 acciones a ser destinadas a su colocación privada entre inversionistas a cambio de la aportación en efectivo de recursos monetarios para viabilidad a la Compañía y adicionalmente para el establecimiento de planes de opciones y/o incentivos a ser implementados por el Consejo de Administración.

En adición a lo anterior, la Compañía decidió mantener 16,637,720 acciones representativas del primer tramo de aumento de capital para capitalizar, en su caso, el remanente de cualquier crédito garantizado cuyo valor de garantía resulte inferior al monto del crédito correspondiente, así como para el pago de diferencias que pudieran resultar de las diversas impugnaciones pendientes de resolver del procedimiento concursal.

La capitalización de pasivos efectuada por la Compañía se integra como sigue:

Partida del estado financiero	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
	\$ 36,470,836

El 8 de enero de 2016, el consejo de administración resolvió otorgar un paquete de opciones de suscripción por 13,320,115 acciones a favor de los acreedores que suscribieron el convenio concursal de la Compañía.

El 21 de junio de 2016, la asamblea general extraordinaria de accionistas resolvió llevar a cabo una concentración accionaria (split inverso) por el total de las acciones representativas del capital social de la Compañía, con la consecuente emisión de nuevas acciones, a un factor de conversión de una nueva acción por cada mil existentes. Estas acciones gozan de los mismos derechos y características de las acciones existentes hasta esa fecha.

Nuevas aportaciones de capital

Durante los meses de mayo y junio de 2016, la Compañía recibió aportaciones de sus nuevos inversionistas hasta por un monto de \$ 1,266,778 con lo cual concluyó su reestructura financiera. Esta aportación fue realizada mediante la suscripción y pago de 112,712,794 acciones de la Compañía, correspondientes al segundo tramo del aumento de capital decretado por la asamblea general de accionistas del 28 de diciembre de 2015, con estas aportaciones de capital surtió plenos efectos el convenio concursal.

2.2.2 Situación financiera actual

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 entidad tradicionalmente ha financiado sus operaciones mediante la combinación de recursos provenientes de sus accionistas, créditos puente y operaciones comerciales, lo cual sigue ocurriendo a esta fecha.

Con base en el análisis de sus resultados financieros, operaciones comerciales, planes de negocio futuro y requerimientos futuros de efectivo, la Compañía concluyó que a la fecha de aprobación de los estados financieros consolidados condensados adjuntos existe una expectativa razonable de que la entidad 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.

2.3 Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos incluyen los de URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. y de las subsidiarias sobre las que ejerce control. Los estados financieros de las subsidiarias fueron preparados

por el mismo periodo que la Compañía, aplicando políticas contables consistentes. Todas las empresas operan en el sector inmobiliario o prestan servicios a empresas relacionadas con esta actividad.

De acuerdo con lo indicado en la NIIF 10, *Consolidación de estados financieros*, el control existe cuando la Compañía está expuesta, o tiene derecho, a los rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en sus rendimientos a través de su poder sobre la participada.

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, la Compañía considera todos los hechos y circunstancias relevantes para determinar si tiene poder sobre una 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. Los activos, pasivos, ingresos y gastos de una subsidiaria adquirida o dispuesta durante el ejercicio

se incluyen en el estado consolidado condensado de resultados desde la fecha en que se obtiene el control y hasta la fecha en que la Compañía deje 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 saldos y operaciones intercompañías han sido eliminados en los estados financieros consolidados condensados.

Asociadas

Asociadas son todas aquellas entidades sobre las que la Compañía tiene influencia significativa pero no el control. De acuerdo a la NIC 28, "Inversión en asociadas", la influencia significativa es el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de operación de la participada pero no es control o control conjunto sobre esas decisiones.

2.4 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.

2.5 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 con 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.

3. Políticas contables significativas y nuevos pronunciamientos contables

3.1 Políticas y prácticas 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.

3.2 Nuevos pronunciamientos contables

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados condensados, se han emitido nuevas NIIF que entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2018 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. Las principales normas que entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2018 y periodos posteriores son las siguientes:

Normas que tendrán vigencia a partir del 1 de enero de 2018 y que permiten su aplicación anticipada:

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, introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos y pasivos financieros, contabilidad de coberturas y deterioro de activos financieros e 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*

Esta NIIF establece un modelo integral a 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.

Esta norma incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

Normas que tendrán vigencia a partir del 1 de enero de 2019 y que permiten su aplicación anticipada:

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 la 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 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.

3.3 Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados condensados por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada al 30 de septiembre de 2017.

4. 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 utilizados en la preparación de los estados financieros 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 6).

- 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 o no respecto de determinados activos (ver Nota 8).
- Impuestos. Referirse a la Nota 14 g).
- Valor razonable de activos y pasivos financieros. La Compañía posee activos y pasivos financieros sustanciales que reconoce a su valor razonable, 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, las entidades están obligadas 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 a los desembolsos que 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 12.

- Los estados financieros consolidados condensados han sido preparados asumiendo que la Compañía continúa como negocio en marcha. Referirse a la Nota 2.2 para mayor comprensión.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 30 de septiembre 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.

5. efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Efectivo	\$ 44,278	\$ 3,169
Equivalentes de efectivo	65,770	254,053
	110,048	257,222
Efectivo restringido	(11,772)	(2,997)
	\$ 98,276	\$ 254,225

Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el efectivo restringido por \$ 11,772 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 por un monto de \$ 3,013 y por una

inversión en valores por \$8,759 otorgada a Banco Ve por Más, S.A., Institución de Banca Múltiple como garantía de un crédito simple con interés y garantía hipotecaria.

6. Cuentas por cobrar

a) Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Clientes corporativos	\$ 432,477	\$ 1,531,295
Otros clientes	250,710	384,072
	683,187	1,915,367
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(422,722)	(1,640,700)
	260,465	274,667
Cuenta por cobrar a largo plazo	(215,537)	(215,537)
	\$ 44,928	\$ 59,130

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 nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017 y de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016, son como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Saldo inicial	\$ 1,640,700	\$ 4,932,119
Incrementos	7,237	482,180
Aplicaciones y liberación de estimaciones	(1,225,215)	(3,773,599)

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Saldo final	\$	422,722	\$	1,640,700
-------------	----	---------	----	-----------

c) Por los períodos de nueve y doce meses terminados el 30 de septiembre de 2017 y 2016, respectivamente, no se realizaron transacciones con partes relacionadas.

d) Durante el periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2017 la Compañía realizó la venta de entidades escindidas las cuales, de acuerdo a lo indicado en la NIC 18, Ingresos de Actividades Ordinarias y la NIIF 9, Instrumentos Financieros, serán reconocidas como ingresos conforme sean cobradas. Al 30 de septiembre de 2017 se han cobrado y reconocido como ingresos \$ 53,850.

e) Durante los periodos de nueve y doce meses terminados el 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, las remuneraciones totales a los consejeros y funcionarios clave pagadas o acumuladas a estas fechas por servicios prestados bajo diferentes caracteres fueron aproximadamente \$ 8,165 y \$ 1,037, respectivamente. Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 se pagaron \$ 2,417 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.

7. Inventarios

a) Los inventarios se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Terrenos en proceso de desarrollo	\$ 3,824,330	\$ 3,994,512

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Obras en proceso	1,386,752	1,369,921
Materiales para construcción	65	131
Casas para venta	19,694	19,694
	5,230,841	5,384,258
Terrenos para desarrollos a largo plazo	(4,383,350)	(4,584,731)
	\$ 847,491	\$ 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 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 se reconoció un deterioro de inventarios de \$ 3,868 y \$ 1,419, respectivamente. Así como una reserva de valuación de inventarios por \$4,283 al 30 de septiembre de 2017.

c) La Compañía ha otorgado en garantía de los créditos puente y deudas que se indican en la Nota 9 algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 asciende a \$ 463,573 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 de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2017 no se han liberado embargos, y por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016 fueron liberados embargos por \$ 1,556,961.

8. Propiedades, planta y equipo

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

	Al 30 de septiembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Terrenos y edificios	\$ 86,213	\$ 86,249
Maquinaria y equipo	1,018,846	1,018,819
Equipo de cómputo	396,230	396,185
	1,501,289	1,501,253
Menos:		
Depreciación acumulada	(1,018,804)	(1,017,786)
Deterioro	(447,772)	(447,772)
	\$ 34,713	\$ 35,695

b) El gasto por depreciación al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 fue de \$ 1,903 y \$ 10,852, respectivamente.

9. Deuda y pasivos bancarios

La deuda de la Compañía se integra como sigue:

	Al 30 de septiembre 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.	\$ 183,945	\$ 197,951

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 pendientes de pago al 30 de septiembre de 2017 es de \$ 277.

99,447	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 30 de septiembre de 2017 el monto de intereses ordinarios pendientes de pago es de \$1,036.

53,104	3,727
--------	-------

Crédito simple con el Fideicomiso F/260 en el cual Banco Ve por Más, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más tiene el carácter de fiduciario en primer lugar. Este crédito genera intereses a la tasa TIIE a 28 días más 5 puntos porcentuales, al 30 de septiembre de 2017 el monto de intereses ordinarios pendientes de pago es de \$ 46.

4,046	-
-------	---

Deuda y pasivos bancarios a corto plazo	(340,542)	349,748
Deuda a largo plazo	\$ 57,150	\$ (346,021)
		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/260 en el cual Banco Ve por Más, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más tiene el carácter de fiduciario en primer lugar por \$ 8,755. (3)	(1)	
• 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 por \$ 7,480. (2)	(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.	

10. Proveedores, cuentas por pagar y provisiones

a. Los proveedores, cuentas por pagar y provisiones se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Proveedores para la construcción	\$ 28,483	\$ 13,663
Cuentas por pagar	445,119	729,678
Provisiones	1,855,603	1,992,815
	\$ 2,329,205	\$ 2,736,156

b. Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, las cuentas por pagar se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Honorarios	\$ 164,418	\$ 364,934
Acreedores diversos	187,528	164,235
Otras cuentas por pagar	93,173	200,509
	\$ 445,119	\$ 729,678

c. Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, las provisiones se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
--	-----------------------------------	----------------------------------

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Infraestructura pendiente de realizar y gastos de	\$	557,949	\$	714,911
regularización de tierras				
Contingencias legales		622,567		604,521
Partidas fiscales inciertas		228,679		255,047
Sueldos y salarios		145,874		144,047
Arrendamiento financiero		117,236		114,148
Impuesto al valor agregado no cobrado		87,517		82,321
Garantías		95,781		77,820
	\$	1,855,603	\$	1,992,815

11. Impuestos por pagar

Los impuestos por pagar se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Impuesto a la utilidad por pagar	\$ 477	\$ 477
Contribuciones de seguridad social	67,292	95,287
Otros impuestos federales y estatales	31,952	26,919
	\$ 99,721	\$ 122,683

12. Compromisos y contingencias

a) De conformidad con las leyes mexicanas, la Compañía otorga a sus clientes garantías asociadas a las viviendas adquiridas hasta por un año para cubrir 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 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el monto de la provisión de contingencias mercantiles y laborales asciende a \$ 622,567 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. 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.

13. Capital contable

13.1 Capital social

Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el capital social de la Compañía consiste en un mínimo fijo de \$ 115,544, sin derecho a retiro y un capital variable de \$ 38,521,108. El capital social está representado por 155,003,381 acciones sin expresión de valor nominal debidamente suscritas y pagadas.

13.2 Transacciones asociadas a reestructura financiera y concurso mercantil

Al 30 de septiembre de 2017 la Compañía ha entregado 7,945,582 acciones opcionales de un total de 13,320,115 relacionadas con el programa de opciones autorizado para otorgar a los acreedores que aprobaron el convenio concursal. A esta fecha el total de opciones entregadas al amparo de este programa continúan pendientes de suscripción.

El 5 de febrero de 2016, en ejercicio de su derecho de preferencia ciertos accionistas de la Compañía suscribieron y pagaron: (a) 200 acciones de las 54,719'086 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 acciones de las 182,525'426 acciones emitidas con motivo del segundo tramo de dicho aumento de capital pagando por estas acciones \$ 25,915, las acciones remanentes de ambos tramos fueron conservadas en la tesorería de la Compañía.

Las acciones remanentes que permanecieron en custodia a esa fecha eran: (i) 54,718'886 acciones representativas del primer tramo del aumento de capital, y (ii) 180,090'497 representativas del segundo tramo del aumento de capital.

El 26 de mayo de 2016, la Compañía recibió aportaciones de sus nuevos inversionistas por \$ 886,778. 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.

La Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 21 de junio de 2016, resolvió llevar a cabo una concentración accionaria (split inverso) de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la

Compañía a un factor de conversión de una nueva acción por cada mil acciones existentes y la consecuente emisión de nuevas acciones, con los mismos derechos y características de las acciones existentes a esa fecha, libres de pago.

Durante 2016, un grupo de empleados de la alta dirección, decidió participar en la capitalización de la Compañía, por lo cual suscribieron y pagaron 3,548,756 acciones, las cuales les fueron adquiridas al mismo precio al cual las adquirieron los nuevos inversionistas. Al 30 de septiembre 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%.

El 29 de junio de 2016 se recibieron aportaciones adicionales por \$ 380,000 equivalentes a 33,504 millones de acciones correspondientes al segundo tramo del aumento de capital, de esta forma el total de aportaciones de capital recibidas por la Compañía ascendió a \$ 1,266,778.

13.3 Saldos y cambios en estructura de capital

Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el capital social de la Compañía se integra como sigue:

	Acciones en circulación	Importe	Acciones en tesorería
Saldo al 31 de diciembre de 2015	976,445	\$ 115,544	-
Capitalización de pasivos	38,081,366	36,470,836	15,840,072
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.			-
Incremento por capital suscrito no exhibido	-	28,147	
Nuevas inversiones de capital	112,712,793	1,266,778	67,377,504
Saldo al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016	155,003,381	\$ 38,664,799	83,217,576

13.4 Reserva legal

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 30 de septiembre 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.

13.5 Instrumentos de capital propios

El 27 de septiembre de 2017 la Compañía confirió a cierto grupo de empleados de nivel directivo y gerencial un plan de opciones sobre acciones que le da el derecho a cada participante de suscribir acciones de la entidad a un precio fijo durante un periodo específico de tiempo. El plan establece condiciones de servicio y desempeño que deben cumplir los empleados para poder ser acreedores de la opción sobre acciones sin embargo esta no podrá ser ejercida si no se cumplen condiciones de mercado relacionadas con el valor de las acciones de la empresa.

A la fecha de emisión de los estados financieros el número de opciones consideradas en este plan es de 37'423,780 y su valuación es de \$ 28,147.

14. 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: 3 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

c) Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Impuesto diferido activo:		
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	\$ 5,116,247	\$ 6,939,152
Estimación para cuentas de cobro dudoso	396,679	492,210
Cuentas por pagar	52,867	-
Anticipo de clientes	16,207	-
Efecto diferido en otras partidas de resultado	802	994
integral por obligaciones laborales		
Ingresos diferidos	4,118	-
	5,586,920	7,432,356
Impuesto diferido pasivo:		
Inventarios	(1,070,517)	(1,283,008)
Pagos anticipados	(411)	-
	(1,070,928)	(1,283,008)
Estimación para impuestos a la utilidad		
diferidos activos	(4,611,834)	(6,252,581)
Pasivo por impuesto diferido, neto	\$ (95,842)	\$ (103,233)

d) Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el movimiento en el pasivo de impuestos diferidos se analiza como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Saldo al inicio del periodo	\$ 103,233	\$ 101,243
Reconocido en resultados	(7,391)	1,798
Reconocido en otras partidas de resultado	-	192

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

integral			
Saldo al final del periodo	\$	95,842	\$ 103,233

e) El impuesto del estado de resultados por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2017, 31 de diciembre de 2016 y 30 de septiembre de 2016, se integra como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016	Al 30 de septiembre de 2016
Diferido	\$(7,391)	\$ 1,798	\$(635)

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. 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 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es de \$ 228,679 y \$ 255,047, respectivamente.

15. Gastos generales y de administración

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

	Al 30 de septiembre de	
	2017	2016
Sueldos, salarios y contribuciones relacionadas	\$ 215,205	\$ 270,666
Provisiones y estimaciones	135,829	622,100
Honorarios a asesores	55,184	413,515
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	39,526	25,194
Servicios públicos	15,502	21,476
Seguros y fianzas	8,688	7,579
Prediales y derechos	7,707	8,698
Arrendamiento de equipo y oficinas	4,598	9,090
Depreciación y amortización	1,903	9,926
Otros gastos	21,883	35,280
	\$ 506,025	\$ 1,423,524

16. Otros ingresos

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

	Al 30 de septiembre de	
	2017	2016
Liberación y cancelación de provisiones	\$ 367,639	\$ 1,853,743
Beneficio por incorporación de tierras	-	1,185,822
(Pérdida) utilidad en venta y baja de propiedades, planta y equipo	(127)	541
Utilidad por venta de entidades escindidas	53,850	-
Gastos por actualización y recargos asociados con		

la estimación de posturas fiscales inciertas	-	(	3,633)
Otros (gastos) ingresos, netos	(	14,785)	12,045
	\$	406,577	\$ 3,048,518

17. Segmentos

La administración de la Compañía tradicionalmente toma decisiones estratégicas considerando seis segmentos de operación: (i) vivienda de interés social, (ii) vivienda media, (iii) vivienda residencial, (iv) venta de terrenos para proyectos inmobiliarios, (v) servicios de construcción y comercialización y (vi) 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 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 \$ 1 a \$ 400, el precio de la vivienda media se estima que fluctúa entre \$ 401 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 18:

Al 30 de septiembre de 2017

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Unidades vendidas	410	247	3					
Precio promedio								
de venta	\$ 351	\$ 673	\$ 1,734					
Ventas	\$ 143,962	\$ 166,182	\$ 5,202	\$ 55,132	\$ 16,750	\$ 103,930	\$ 491,158	
Costo de ventas	(107,535)	(90,167)	(1,748)	(41,453)	(12,039)	(7,675)	(260,617)	
Utilidad bruta	36,427	76,015	3,454	13,679	4,711	96,255	230,541	
Gastos generales y								
de administración	(148,320)	(171,212)	(5,360)	(56,801)	(17,257)	(107,075)	(506,025)	
Otros ingresos, neto	119,171	137,564	4,306	45,638	13,865	86,033	406,577	
Utilidad de								
operación	7,278	42,367	2,400	2,516	1,319	75,213	131,093	
Resultado integral								
de financiamiento	(2,141)	(2,472)	(77)	(820)	(249)	(1,547)	(7,306)	
Utilidad antes de								
impuestos a la								
utilidad	5,137	39,895	2,323	1,696	1,070	73,666	123,787	

Al 31 de diciembre de 2016

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Vivienda de interés social	Vivienda media	Vivienda 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
Costo de ventas	(49,065)	(22,478)	(20,229)	(34,648)	(20,006)	(15,817)	(162,243)
Utilidad bruta	35,403	15,981	15,746	50,864	29,335	90,044	237,373
Gastos generales y de administración	(216,629)	(98,632)	(92,262)	(219,305)	(271,493)	(126,542)	(1,024,863)
Otros ingresos, neto	735,152	334,716	313,101	744,234	921,337	429,431	3,477,971
Utilidad de operación	553,926	252,065	236,585	575,793	679,179	392,933	2,690,481
Resultado integral de financiamiento	(65,687)	(29,907)	(27,976)	(66,498)	(82,323)	(38,370)	(310,761)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	488,239	222,158	208,609	509,295	596,856	354,563	2,379,720

Al 30 de septiembre de 2016

	Vivienda de interés social	Vivienda media	Vivienda residencial	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de construcción y comercialización	Servicios de gestión	Total
Unidades vendidas	130	33	2				
Precio promedio							

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

de venta	\$	303	\$	448	1,000									
Ventas	\$	39,428	\$	14,779	\$	2,000	\$	40,709	\$	26,758	\$	98,133	\$	221,807
Costo de ventas	(	15,815)	(	8,538)	(	903)	(	26,097)	(	15,104)	(	13,506)	(	79,963)
Utilidad bruta		23,613		6,241		1,097		14,612		11,654		84,627		141,844
Gastos generales y														
de administración	(	148,373)	(	55,617)	(	7,526)	(	153,194)	(	100,695)	(	369,293)	(	834,698)
Otros ingresos, neto		541,895		203,127		27,488		559,500		367,762		1,348,746		3,048,518
Utilidad de operación		417,135		153,751		21,059		420,918		278,721		1,064,080		2,355,664
Resultado integral de														
financiamiento	(	55,805)	(	20,918)	(	2,831)	(	57,618)	(	37,873)	(	138,895)	(	313,940)
Utilidad antes de impuestos a la														
utilidad		361,330		132,833		18,228		363,300		240,848		925,185		2,041,724

Los ingresos por segmento se basan en las ventas que representa cada segmento del total de las ventas consolidadas. Los gastos generales, los otros ingresos y el costo integral de financiamiento 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.

18. 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 30 de septiembre de	
	2017	2016
Costo de ventas:		
Deterioro del valor de inventarios	\$ -	\$ 1,419
Gastos generales y de administración:		
Estimación para cuentas incobrables (i)	\$ -	\$ 240,191
Liquidaciones	435	61,179
Honorarios	6,768	110,724
Contingencias legales	-	475
	\$ 7,203	\$ 413,988

(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 18 notas anteriores son parte integrante de los estados financieros consolidados condensados que se acompañan.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Eventos significativos Nuevas subsidiarias Durante el periodo, la Compañía escindió a seis de sus subsidiarias operativas creando 16 nuevas subsidiarias, las cuales fueron vendidas en el mismo periodo. El patrimonio de las nuevas subsidiarias estaba integrado por activos no estratégicos los cuales fueron reasignados a estas entidades para tener un mejor control, aprovechamiento y uso eficiente de los mismos. El 10 de julio de 2017, según lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 18, Ingresos de Actividades Ordinarias y NIIF 9, Instrumentos Financieros la Compañía reconoció la venta contable de tres de sus entidades escindidas, Alche Desarrollos, S.A. de C.V.,

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Desarrolladora Glicam, S.A. de C.V. y Floliva Construcciones, S.A. de C.V., por \$53,850. En adición a lo anterior, se creó el fideicomiso de administración, garantía y medio de pago denominado Ve por más, S.A. Fideicomiso número 260, cuya principal actividad es la administración de tierras y captación de financiamientos.

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

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

NO APLICA

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
