

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.....	20
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto	22
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	23
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto.....	25
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual.....	27
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior	30
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	33
[700002] Datos informativos del estado de resultados.....	34
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses	35
[800001] Anexo - Desglose de créditos	36
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	38
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto	39
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	40
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	41
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos.....	45
[800500] Notas - Lista de notas.....	46
[800600] Notas - Lista de políticas contables	129
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	158

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Informe del Director al IV 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 octubre al 31 de diciembre de 2017.

En el cuarto trimestre (4T17) la Compañía reafirmó su tendencia de crecimiento, finalizando el 2017 con un crecimiento en ingresos provenientes de la venta de vivienda de 140% AsA, y al mismo tiempo, alcanzó su guía dada a conocer al mercado como parte de su proceso de reestructura financiera, cerrando el año con indicadores financieros neutros de EBITDA, FCF ajustado y ROIC, por primera vez en varios años, lo que marca una nueva etapa para Urbi. Adicionalmente, la Compañía sentó las bases para continuar su crecimiento de acuerdo a su PDN 2018 y 2019, a través de la inversión de los excedentes de liquidez que serán generados durante el presente año, en proyectos altamente revolventes y rentables.

En el 4T17 Urbi generó ingresos totales de \$240.9 millones (+35% AsA), 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 en 2017, la Compañía acumuló ingresos totales de \$785.9 millones (+97% AsA).

Con relación a la Línea A, en el trimestre generó ingresos de \$168.4 millones (+34% AsA), totalizando ingresos de \$500.5 millones en el año (+140% AsA). Lo anterior demuestra el crecimiento gradual y sostenido en sus operaciones y particularmente, una mayor contribución de ingresos de la principal línea de negocio de la Compañía. Además, la estrategia comercial de Urbi continuó enfocada hacia la venta de viviendas que le generan mayores márgenes operativos, con lo que en 2017 los ingresos del segmento de Vivienda Media representaron el 52% del total contra un 36% del año previo. Por lo anterior, este año el precio promedio de viviendas en proyectos propios fue de \$485 mil en comparación con \$404 mil en 2016, un incremento del 20%.

Por su parte, la Línea B generó ingresos recurrentes y no recurrentes en el 4T17 de \$72.5 millones, equivalente al 30% de los ingresos totales en el trimestre, acumulando en el año un total de \$285.4 millones (+49% AsA). El ingreso del trimestre incluye \$26.3 millones provenientes de la cobranza de la venta de subsidiarias no estratégicas de la Compañía anunciada en julio de 2017, lo cual es reconocido en los estados financieros en el rubro de Otros Ingresos para efectos de presentación.

Debido a diversas directrices estratégicas, incluyendo rentabilidad, y a una selección cuidadosa de los proyectos en los cuales invirtió la Compañía, los ingresos de 2017 fueron 21% menores a la guía comunicada al mercado. Sin embargo, es relevante

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

destacar que gracias a un control inteligente y estricto en el uso del flujo de efectivo, Urbi alcanzó sus objetivos financieros fundamentales, mismos que la sitúan en la trayectoria correcta de generación de valor para sus inversionistas. Esto es:

- EBITDA prácticamente neutro de -\$27.7 millones, en comparación con -\$846.6 millones en 2015 y -\$316.3 millones en 2016.
- FCF, después de adelantar inversiones, de -\$147.6 en comparación con -\$1,004.9 millones en 2016. Durante 2017, la Empresa realizó inversiones en la adquisición y desarrollo de proyectos de vivienda por alrededor de \$130 millones, anticipándose a los excedentes de caja que se prevén en 2018. De no haber adelantado estas inversiones que fortalecen el PDN 2018 y 2019, el FCF sería prácticamente neutro por -\$17.6 millones, lo cual resalta 2 fortalezas fundamentales de la Compañía; su flexibilidad para adaptarse rápidamente a los constantes cambios así como su sólido proceso de análisis en la toma de decisiones.
- ROIC prácticamente neutro de -1.0% en comparación con -11.5% en 2016, y
- Un incremento de 201% en los ingresos recurrentes de la Compañía derivados de la venta de vivienda propia, en comparación con 2016.

El crecimiento de su operación, disciplina en administración del flujo y cuidado estricto del gasto le han permitido a la Compañía generar una caja robusta. Gracias a ello, desde el segundo semestre de 2016 al cierre de 2017 invirtió aproximadamente \$243 millones en la adquisición y desarrollo de 8 proyectos de alta revolvencia y rentabilidad, que significarán ingresos de aproximadamente \$690 millones con un volumen de 1,450 viviendas, ubicados en plazas en donde ya se tenía operación. De estos, al cierre de 2017, Urbi generó ingresos por \$184 millones a través de la venta de 364 viviendas.

De la misma manera, la liquidez prevista por la Compañía en 2018 le dará flexibilidad para realizar inversiones adicionales de entre \$300 y \$500 millones, en la adquisición de nuevos proyectos de alta revolvencia y rentabilidad. Por ejemplo, durante los meses de enero y febrero del presente año, Urbi invirtió cerca de \$10 millones en proyectos ubicados en San Luis Potosí y Querétaro. Estos proyectos generarán una oferta de más de 1,500 viviendas en los siguientes 2 años y representarán ingresos por más de \$700 millones.

Con relación a su actividad bancaria, durante el 4T17 la Compañía siguió disponiendo de sus líneas de crédito aprobadas al tiempo que, el manejo prudente de sus recursos, le permitió cumplir con sus compromisos financieros en los tiempos y condiciones acordadas. Por un lado, se dispusieron \$20.1 millones de la línea de crédito de \$154 millones para la conclusión de infraestructura, con lo que al cierre del 4T17 se han ejercido un total de \$72.5 millones.

Además, durante el trimestre, se realizaron amortizaciones de créditos por aproximadamente \$18.5 millones de acuerdo a lo programado. Entre ellos, gracias a la alta revolvencia de los proyectos, en sólo 5 meses se liquidó por completo el primer crédito puente post-reestructura otorgado por el Banco Ve por Más (Bx+) para el desarrollo Villa del Real II en Monterrey. Urbi reconoce la confianza brindada, el profesionalismo y la colaboración de los ejecutivos de Bx+ para el desarrollo de sus proyectos.

También, durante el 4T17 se amortizaron \$12.9 millones de créditos puente con Santander. Cabe mencionar que durante el mes de enero del presente año, gracias a la creciente operación en los desarrollos se liquidaron 2 créditos con esta institución, asociados a los proyectos de Quinta Montecarlo en Ciudad Juárez y Villa del Campo en Tecámac que se suman al crédito de Villa del Roble en Ensenada previamente pagado. Con ello, al día de hoy la Compañía ha liquidado 3 de los 4 créditos que se tenían con Santander a la salida del concurso mercantil. De igual manera, durante el 4T17 la Compañía realizó de forma puntual el pago por \$2.5 millones por concepto de intereses por los créditos que se encontraban en vigor.

Adicionalmente, a finales de enero pasado se firmó el primer crédito puente con Banco Inmobiliario Mexicano (BIM), una institución financiera en crecimiento especializada en el sector vivienda, por \$19.7 millones para el desarrollo de 52 viviendas en Villa del Prado II en Culiacán. Este crédito es parte de la línea autorizada el año pasado por un monto total de \$83 millones, mostrando con esto la confianza de BIM en Urbi, su equipo directivo y su Consejo de Administración.

Asimismo, esta disciplina y orden en el manejo de los recursos así como en su operación, le ha permitido a la Empresa dar atención puntual a los compromisos con sus clientes. Previo a la entrada al concurso mercantil, la Procuraduría Federal del Consumidor (Profeco) recibió 312 quejas por parte de algunos clientes de Urbi. Gracias al gran trabajo realizado por el personal de la Compañía en conjunto con Profeco, estas quejas fueron atendidas de origen, por lo que en poco tiempo se firmará un acuerdo para dar constancia formal de los casos atendidos y resueltos, reafirmando así el compromiso con sus clientes y reforzando el valor de la marca Urbi.

En el marco de su planeación estratégica y de acuerdo a lo comunicado el trimestre anterior, en diciembre pasado el Consejo de Administración aprobó el plan de negocio (PDN) 2018 bajo un procedimiento formal e institucional, lo cual refleja el compromiso de la Empresa por adoptar las mejores prácticas corporativas del mercado y a su vez, le ayuda a transparentar y difundir sus procesos de gobierno corporativo.

De acuerdo al PDN, al cierre de 2018 la Empresa espera alcanzar indicadores en niveles positivos de EBITDA, FCF y ROIC, en línea con la tendencia observada en los últimos trimestres. Además, se estiman ingresos totales de entre \$1,400 a 1,500 millones, reflejando la contundente tendencia de crecimiento de la Compañía. De estos, la línea A contribuirá con el 90%, lo que implica un crecimiento de 2.5 veces en comparación con 2017, un incremento relevante en la proporción de los ingresos generados por su principal línea de negocio, posicionados principalmente en el segmento de Vivienda Media con un precio promedio de \$575 mil por vivienda.

El PDN 2018 contempla también la realización de importantes inversiones en obras de urbanización y edificación de vivienda por alrededor de \$1,200 millones en 28 desarrollos a lo largo de 14 ciudades en las que actualmente se tiene operación, así como en la adquisición de proyectos de vivienda altamente rentables y revolventes en un rango de entre \$300 y \$500 millones, con lo cual la Compañía invertirá este año en México alrededor de \$1,500 a \$1,700 millones de pesos.

Por otro lado, Urbi prevé cerrar el 2018 con una deuda financiera entre \$600 y \$700 millones, con el 75% del capital de trabajo en 2018 financiado a través de créditos. El 25% restante será fondeado con recursos propios y a través de sus aliados.

En adición a lo anterior, el Consejo de Administración de Urbi aprobó en la pasada reunión del 21 de febrero, las políticas para la adquisición y colocación de acciones propias. Cabe mencionar que en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas celebrada en abril de 2017, se autorizó un monto máximo de hasta \$200 millones de pesos para la adquisición de acciones propias. En las próximas semanas Urbi instrumentará un fondo de recompra bajo los lineamientos aprobados por su Asamblea de Accionistas y su Consejo de Administración. Esta estrategia de recompra de acciones propias, además de los objetivos primordiales de mejorar la bursatilidad y disminuir la volatilidad de la acción, también es muestra de la confianza que tiene el Consejo de Administración y los directivos de Urbi en el valor de la Empresa así como en sus perspectivas de crecimiento.

Finalmente, la Compañía realizó inversiones para mejorar su recurso más valioso, su capital humano. Por ejemplo, durante el 4T17 se llevó a cabo la 2da encuesta de clima laboral en el año con resultados muy favorables, incrementando la calificación a 86.7 puntos desde 80.2 obtenidos a inicios de año. Además, dentro del marco del sistema integral de compensaciones, durante este primer trimestre la Compañía reconocerá a su capital humano a través de diversos incentivos. Entre ellos, la Compañía

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

otorgó el año pasado \$21.2 millones por el desempeño y el logro de los objetivos institucionales en 2017, reconociendo a 336 empleados por el cumplimiento de sus KPIs establecidos a principios de año.

Asimismo, como parte del plan de incentivos y retención de sus ejecutivos clave, la Compañía entregó el primer paquete de opciones sobre acciones de Urbi a un total de 49 ejecutivos, en reconocimiento de sus logros y a su contribución en el cumplimiento de los objetivos de la Empresa en 2017. Este primer paquete consta de 6.5 millones de acciones opcionadas, las cuales tienen una vigencia de 10 años y un precio de suscripción de \$10.64 por acción. Dichas opciones sólo podrán ser ejercidas hasta que los inversionistas que capitalizaron a la Compañía obtengan un retorno mínimo compuesto de 20% sobre su inversión durante al menos un periodo de 3 años, lo cual representa un precio estimado de \$24.36 por acción.

Con estas medidas, Urbi refuerza el sentido de éxito y pertenencia de su capital humano alineándolo al mismo tiempo a la generación de valor para sus accionistas.

En resumen, en el 4T17 Urbi concluyó un año muy exitoso que marca un importante punto de inflexión, pues de acuerdo a lo planeado alcanzó indicadores neutros de EBITDA, FCF ajustado y ROIC por primera vez después de su reestructura financiera y al mismo tiempo, incrementó de forma consistente la operación de su principal línea de negocio, la Línea A, la cual en 2017 representó el 64% de los ingresos totales es decir, un aumento del 140% en comparación con 2016. Además, la estabilidad en sus operaciones y la administración prudente de sus recursos le han permitido continuar cumpliendo en tiempo y forma con las obligaciones ante sus clientes, empleados, instituciones bancarias y acreedores en general. De esta forma, al cierre de 2017 Urbi ya viró el rumbo hacia una nueva etapa de crecimiento, rentabilidad y creación de valor, sentando las bases para lograr indicadores financieros positivos a partir de este 2018.

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 con base en tendencias y actividades pasadas, como si las mismas fueran a continuar en el futuro. Las declaraciones a futuro aquí contenidas son válidas a la fecha de este documento.

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

Contacto:

Adalberto Ramírez Hernández

Director de Relación con Inversionistas

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

adalberto.ramirez@urbi.com

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

La Empresa 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 2 líneas de negocio: 1) venta de vivienda en proyectos propios y en proyectos de vivienda de terceros (Línea A) y 2) venta de tierra para proyectos inmobiliarios y la desincorporación de activos no estratégicos (Línea B). La Empresa mantiene operaciones en ciudades medias localizadas en los municipios económicamente más dinámicos de México, incluidas las regiones y zonas metropolitanas de mayor dinamismo económico: El Bajío, Guadalajara, Monterrey, Tijuana y Valle de México.

Desde el inicio de sus operaciones en 1981, la Empresa ha desarrollado, construido y vendido más de 432,000 viviendas, manteniendo una historia de más de 36 años de operaciones.

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

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

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

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

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

Recursos

Capital Humano

La Empresa cuenta con un comprometido y talentoso capital humano que le permitirá retomar su aportación al desarrollo urbano y sustentable del país. Todos ellos con un profundo conocimiento del mercado, con lo cual la Empresa tendrá una participación ágil y vigorosa en la nueva etapa de la industria de la vivienda. Al 31 de diciembre de 2017, el capital humano de la Empresa se componía por un total de 514 personas, de los cuales 127 ocupaban posiciones en el área de producción, 195 en el área comercial y 192 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. Asimismo, la Empresa tiene celebrados contratos de arrendamiento financiero de maquinaria y equipo.

Al 31 de diciembre 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 \$33.3 millones.

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

Al 31 de diciembre de 2017, el valor contable neto de los inventarios (incluyendo inventarios de largo plazo consistentes en terrenos para la construcción) era de aproximadamente \$5,170.6 millones.

Asimismo, la Empresa mantiene activos conformados principalmente por inventario de terrenos, otorgados como colateral para créditos puente, créditos simples y deudas. Al 31 de diciembre de 2017, el valor contable de las garantías constituidas era de \$445.2 millones.

Riesgos Relacionados con el Negocio de la Empresa

- La capacidad de la Empresa para generar ingresos suficientes para asegurar su viabilidad depende del financiamiento hipotecario de los sectores público y privado.
- Las operaciones de la Empresa dependen de su capacidad de obtener financiamiento.
- Las futuras caídas de la economía mexicana o de la economía global podrían afectar negativamente la demanda de los productos de la Empresa y de sus resultados de operación.
- El negocio de la Empresa requiere de inversiones de capital y los cambios extremos en los requerimientos de capital podrían afectar su situación financiera.
- La rentabilidad de la Empresa podría verse afectada negativamente como consecuencia de la estimación imprecisa de sus costos.
- Una parte del negocio de la Empresa se realiza en el norte del país, lo cual expone a la Empresa a los riesgos relativos a dicha región.
- Debido a los ciclos de financiamiento de algunos proveedores de créditos hipotecarios, la Empresa presenta variaciones en sus resultados trimestrales.
- La Empresa podría no encontrar reservas territoriales adecuadas a precios razonables para sus proyectos de desarrollo de vivienda futuros.
- La competencia de otras compañías desarrolladoras de vivienda podría afectar adversamente la posición de mercado de la Empresa en la industria de la vivienda.
- La regulación en materia de construcción y uso de suelo, y la legislación ambiental podrían afectar adversamente el negocio, la situación financiera o los resultados de operación de la Empresa.
- La capacidad de la Empresa de acumular y deducir pérdidas fiscales acumuladas podría verse limitada en el futuro.
- El aumento en el número de reclamaciones realizadas al amparo de las garantías de construcción otorgadas por la Empresa podría afectarla negativamente.
- El incremento de los costos y la escasez de los materiales de construcción o de la mano de obra podrían afectar adversamente los resultados de la Empresa.
- La pérdida de funcionarios clave de la Empresa podría provocar alteraciones en las operaciones de la Empresa.
- El mal funcionamiento de los sistemas de la plataforma de tecnología de información de la Empresa pudiera tener un efecto adverso en las operaciones de la Empresa.
- Una parte sustancial del negocio de la Empresa se subcontrata, lo cual la expone a riesgos relativos al negocio de los subcontratistas.
- El nivel de deuda de la Empresa podría afectar su situación financiera.
- La Empresa podría requerir cantidades significativas de efectivo. La capacidad de la Empresa de generar efectivo depende de muchos factores y en periodos recientes la Empresa ha generado flujo de efectivo negativo.
- Urbi es una tenedora de acciones y depende de los flujos de efectivo provenientes de sus subsidiarias para financiar sus operaciones, cumplir con el servicio de sus deudas y, en su caso, pagar dividendos.

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: Assa Abloy S.A. de C.V., Block BCA S.A. de C.V., Capeco S.A. de C.V., CM Concretos S.A. de C.V., Comercial de Fierro y Acero S.A. de C.V., Comercializadora Acerlum S.A. de C.V., Comex S.A. de C.V., Distribución Interceramic S.A. de C.V., Eco Haus S. de R.L. de C.V., Fanosa S.A. de C.V., FTP Accesorios Plásticos para la Construcción S.A. de C.V., Futura Industrial S.A. de C.V., General Paint S.A. de C.V., Grupo

Cementos de Chihuahua S.A.B. de C.V., Grupo Urrea, Grupo Valsa S.A. de C.V., Home Depot México S. de R.L. de C.V., Imperquimia S.A. de C.V., JJ Materiales Sustentables S.A. de C.V., Kuroda Norte S.A. de C.V., Lamosa S.A. de C.V., Leviton S. de R.L. de C.V., Masonite México S.A. de C.V., Morteros y Premezclados Fermix S.A. de C.V., Painter Corner Productos RHD S.A. de C.V., Rugo S.A. de C.V., Silletas y Espaciadores de México S.A. de C.V., Techos y Paredes S.A. de C.V., Termo Puertas Ajustables S.A. de C.V., Urbanización y Riego de Baja California S.A. de C.V. y Ventanas Cuprum S.A. de C.V.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Ventas

Urbi cuenta con dos líneas de negocio que le brindan ingresos recurrentes: i) la venta de vivienda en proyectos propios y en proyectos de terceros (Línea A) y ii) la venta de tierra para proyectos inmobiliarios y la desincorporación de activos no estratégicos (Línea B). Las ventas totales del Sistema Urbi en 2017 fueron de \$897.4 millones, de los cuales la Línea A generó \$611.4 millones por la venta de 1,242 viviendas con un valor promedio de \$492 mil, y la Línea B generó \$285.2 millones por la venta de tierra y servicios de gestión, así como \$80.2 millones por la cobranza de la venta de subsidiarias no estratégicas de la Compañía.

Lo anterior significó ingresos acumulados para la Compañía de \$500.5 millones provenientes de su Línea A y \$285.4 millones de su Línea B, totalizando \$785.9 millones, 97% mayor a los ingresos en el mismo periodo del 2016, resultado del crecimiento gradual y sostenido de sus operaciones y una mayor contribución de la Línea A en los ingresos totales.

(Cifras en miles de pesos)

Línea de Negocio	Segmento	4T17		4T16		Var	2017		2016		Var
		\$	%	\$	%	%	\$	%	\$	%	%
Línea A	Venta de vivienda en proyectos propios	\$163,480	67.9%	\$102,695	57.8%	59.2%	\$478,826	60.9%	\$158,902	39.8%	201.3%
	Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	\$4,895	2.0%	\$22,583	12.7%	(78.3%)	\$21,645	2.8%	\$49,341	12.3%	(56.1%)
Línea B	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	\$43,164	17.9%	\$44,803	25.2%	(3.7%)	\$98,296	12.5%	\$85,512	21.4%	14.9%
	Servicios de gestión	\$3,000	1.2%	\$7,728	4.3%	(61.2%)	\$106,930	13.6%	\$105,861	26.5%	1.0%
Subtotal¹		\$214,539	89.1%	\$177,809	100.0%	20.7%	\$705,697	89.8%	\$399,616	100.0%	76.6%
Línea B	Otros ingresos por venta de subsidiarias	\$26,321	10.9%	-	0.0%	100.0%	\$80,171	10.2%	-	0.0%	100.0%
Total		\$240,860	100.0%	\$177,809	100.0%	35.5%	\$785,868	100.0%	\$399,616	100.0%	96.7%

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

En el siguiente cuadro se muestra la composición de los ingresos de Urbi, por cada una de sus líneas de negocio y para cada uno de los trimestres del año.

(Cifras en miles de pesos)

Línea de Negocio	Segmento	4T17		3T17		2T17		1T17		Acumulado 2017	
		\$	%	\$	%	\$	%	\$	%	\$	%
Línea A	Venta de vivienda en proyectos propios	\$163,480	67.9%	\$131,342	57.3%	\$114,343	64.8%	\$69,661	50.0%	\$478,826	60.9%
	Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	\$4,895	2.0%	\$2,217	1.0%	\$7,759	4.4%	\$6,774	4.9%	\$21,645	2.8%
Línea B	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	\$43,164	17.9%	\$41,763	18.2%	\$3,968	2.2%	\$9,401	6.7%	\$98,296	12.5%
	Servicios de gestión	\$3,000	1.2%	-	0.0%	\$50,465	28.6%	\$53,465	38.4%	\$106,930	13.6%
Subtotal¹		\$214,539	89.1%	\$175,322	76.5%	\$176,535	100.0%	\$139,301	100.0%	\$705,697	89.8%
Línea B	Otros ingresos por venta de subsidiarias	\$26,321	10.9%	\$53,850	23.5%	-	0.0%	-	0.0%	\$80,171	10.2%
Total		\$240,860	100.0%	\$229,172	100.0%	\$176,535	100.0%	\$139,301	100.0%	\$785,868	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 con énfasis en el segmento medio, el cual por sus características tiene un mayor precio promedio lo que 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	2017		2016		Variación	
	\$	%	\$	%	\$	%
Propios	\$478,826	95.7%	\$158,902	76.3%	\$319,924	201.3%
Propiedad de terceros	\$21,645	4.3%	\$49,341	23.7%	(\$27,696)	(56.1%)
Ingresos Línea A	\$500,471	100.0%	\$208,243	100.0%	\$292,228	140.3%
Precio promedio - Proyectos propios	\$485		\$404		\$81	20.0%

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

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	VS ⁽¹⁾	VM ⁽²⁾	VR ⁽³⁾	Tierra ⁽⁴⁾	SG ⁽⁵⁾	Servicios ⁽⁶⁾	Total
Ventas	\$201,335	\$268,351	\$9,140	\$98,296	\$106,930	\$21,645	\$705,697
Costo de ventas	(\$133,725)	(\$157,999)	(\$3,546)	(\$75,911)	(\$19,672)	(\$12,293)	(\$403,146)
Utilidad bruta	\$67,610	\$110,352	\$5,594	\$22,385	\$87,258	\$9,352	\$302,551

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	2017	2016	Variación	
			\$	%
Gastos generales y de administración	\$762,054	\$1,782,678	(1,020,624)	(57.3%)

Durante el 2017 la Empresa reconoció gastos relacionados con sueldos, salarios y prestaciones a empleados por un monto de \$261.1 millones, reconoció gastos por asesorías por \$77.8 millones, se reconocieron provisiones contables asociadas con contingencias legales, garantías y obligaciones de obra por \$291.9 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 \$131.3 millones. Estas erogaciones representaron una disminución de \$1,020.6 millones (-57% AsA). Para mayor detalle véase la Nota 23 a los Estados Financieros.

Otros ingresos

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	2017	2016	Variación	
			\$	%
Otros ingresos, neto	\$551,160	\$3,477,971	(\$2,926,811)	(84.2%)

Al 31 de diciembre 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 \$80.2 millones y liberaciones y cancelaciones de provisiones por \$500.7 millones. En comparación con diciembre de 2016, este rubro muestra una disminución de \$2,926.8 millones (-84% AsA) debido a que el monto de liberación y cancelación de provisiones en 2017 fue significativamente menor. Para mayor detalle véase la Nota 24 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 en 2017 fue prácticamente neutro de -\$27.7 millones, en línea con su guía financiera, en comparación con una UAFIDA negativa en 2016 y 2015 de -\$316.3 millones y -\$846.6 millones, respectivamente, lo cual además refleja la clara tendencia positiva de este indicador.

La UAFIDA no es una partida regulada por las NIIF, sin embargo es mostrada por la Compañía en este reporte debido a que algunos inversionistas consideran que puede ser de utilidad para comparar el desempeño operativo de la Empresa a distintas fechas y en relación a 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 sus estados financieros. 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.

A continuación se presenta el cálculo de la UAFIDA al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	2017	2016
Utilidad de operación	\$80,523	\$1,931,247
(+) Costo de ventas asociado a partidas excepcionales	\$11,134	\$1,419
(+) Intereses capitalizados en el costo	\$5,117	\$3,550
(+) Depreciación y amortización	\$2,389	\$10,852
(+) Provisiones y partidas no recurrentes en el gasto	\$424,306	\$1,214,630
(-) Otros ingresos	\$551,160	\$3,477,971
UAFIDA	(\$27,691)	(\$316,273)

Resultado de financiamiento*(Cifras en miles de pesos)*

Concepto	2017	2016	Variación	
			\$	%
Gastos financieros	(\$10,599)	(\$334,825)	(\$324,226)	(96.8%)
Productos financieros	11,643	14,648	(3,005)	(20.5%)
(Pérdida) utilidad cambiaria	(\$4,261)	9,416	(13,677)	(145.3%)
Resultado de financiamiento	(\$3,217)	(\$310,761)	(\$307,544)	(99.0%)

En 2017, la Compañía obtuvo un costo integral de financiamiento neto de \$3.2 millones, derivado del efecto de los intereses pagados por créditos puente y la pérdida cambiaria neta, el cual fue compensado parcialmente por los intereses ganados por las inversiones efectuadas.

Impuestos a la utilidad

Durante el periodo se generó un efecto negativo por impuesto a la utilidad de \$103.0 millones derivado del reconocimiento del pasivo por impuesto sobre la renta diferido.

Utilidad neta

En 2017 se muestra una utilidad neta de \$180.3 millones derivada principalmente de los efectos positivos asociados con el incremento en ingresos y la liberación de reservas que complementaron la utilidad bruta obtenida en el periodo.

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$6,036.8 millones, el cual representa una disminución de \$395.3 millones (-6.1% AsA). La variación de un periodo a otro se explica por los cambios en los siguientes rubros:

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2017 el monto del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo fue de \$94.1 millones (incluyendo \$3.0 millones de efectivo restringido), lo cual representó una disminución de \$163.1 millones (-63.4% AsA) 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 ejercicios futuros y iii) pago de créditos puente.

Inventarios

Al cierre del cuarto trimestre el saldo del rubro de inventarios fue de \$5,170.6 millones, lo cual representó una disminución de \$213.7 millones (-4.0% AsA), derivado principalmente del reconocimiento del costo de las ventas realizadas durante el periodo por \$414.3 millones, compensado parcialmente por el reconocimiento de las inversiones efectuadas en los proyectos inmobiliarios (costos incurridos del periodo) y la adquisición de proyectos de vivienda antes mencionada.

Reserva territorial

Al 31 de diciembre de 2017, la Empresa tenía una reserva territorial de 3,135 hectáreas (ha.) de las cuales, una parte están destinadas a realizar operaciones relacionadas con su plan de negocio.

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:

Hectáreas					
Clase	CP	LP	Total	%	
Plan de negocio Línea A	104	373	477	15.2%	
Plan de negocio Línea B	-	655	655	20.9%	
Daciones en pago futuras ¹	-	520	520	16.6%	
Garantía del crédito para infraestructura	-	234	234	7.5%	
Reserva	-	1,250	1,250	39.9%	
Total	104	3,031	3,135	100.0%	

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

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

Reserva territorial		
Plaza	Superficie Ha.	%
Agua calientes	1.2	0.04%
Chihuahua	8.8	0.28%
Ciudad Juárez	183.0	5.84%
Ciudad Obregón	19.1	0.61%
Cuautitlán	1.2	0.04%
Culiacán	6.9	0.22%
Ensenada	2.0	0.06%
Guadalajara	628.6	20.05%
Hermosillo	66.8	2.13%
Huehuetoca	13.8	0.44%
Los Cabos	60.6	1.93%
Los Mochis	0.1	0.00%
Mexicali	507.7	16.19%
Monterrey	55.3	1.76%
Puerto Peñasco	171.3	5.46%
Querétaro	1.3	0.04%
Tecámac	15.8	0.50%
Tijuana	1,392.1	44.40%
Total	3,135.4	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 puente, deudas y préstamos.

Pasivos totales

Los pasivos totales de la Compañía ascendieron a \$2,705.4 millones al 31 de diciembre de 2017, una disminución de \$609.9 millones (-18.4% AsA), según se explica a continuación.

Deuda y pasivos financieros

La Compañía cerró el cuarto trimestre con \$343.8 millones de deuda financiera, compuesta en su mayoría por créditos puente. Durante el 2017 se amortizaron créditos puente y préstamos por \$81.5 millones, se efectuaron disposiciones del crédito para infraestructura por un total de \$68.5 millones, se dispuso de la primera línea de crédito puente post-reestructura otorgada por Banco Ve por Más por \$7.9 millones, la cual fue liquidada al cierre del periodo, además, se pagaron intereses por \$10.3 millones.

Pasivos no financieros

Al cierre del 2017, los pasivos no financieros de la Compañía, sin incluir impuestos diferidos, ascendieron a \$2,361.6 millones, importe que representa una disminución de \$500.7 millones

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(-17.5% AsA). Lo anterior debido principalmente a la amortización de ingresos por diferir por \$106.9 millones y pagos efectuados a asesores fiscales, financieros y legales e impuestos, netos de incrementos de provisiones por \$393.7 millones.

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

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	2017	2016
Proveedores para la construcción	\$33,045	\$13,663
Cuentas por pagar	399,032	729,678
Provisiones	1,817,687	1,992,815
Impuestos por pagar	108,551	122,683
Obligaciones laborales	3,283	3,416
Total	\$2,361,598	\$2,862,255

Capital contable

Al 31 de diciembre de 2017, el capital contable fue de \$3,331.4 millones, un incremento de \$214.5 millones (+6.9% AsA), 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 Activos y Pasivos totales).

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

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	2017	2016
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(\$226,567)	(\$1,005,514)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	78,973	609
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado por actividades de financiamiento	(\$15,513)	\$1,256,009
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(\$163,107)	\$251,104

Flujo libre de efectivo

Como parte del presente reporte 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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 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.

Durante 2017, la Compañía adelantó inversiones por aproximadamente \$130 millones para la adquisición y desarrollo de proyectos de vivienda, anticipándose a los excedentes de liquidez que prevé generar durante el 2018. Sin considerar los efectos de estas inversiones, el FCF en 2017 sería prácticamente neutro por -\$17.6 millones, de acuerdo con su guía financiera.

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

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	2017	2016
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de Operación	(\$226,567)	(\$1,005,514)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de Inversión	78,973	609
Flujo libre de efectivo	(\$147,594)	(\$1,004,905)
Inversión anticipada en proyectos de vivienda	130,041	-
Flujo libre de efectivo ajustado	(\$17,553)	(\$1,004,905)

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: 4D 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 2017-12-31

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:

2017-12-31

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

URBI

Descripción de la moneda de presentación:

MXN

Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:

MILES DE PESOS

Consolidado:

Si

Número De Trimestre:

4D

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]

Nombre de proveedor de servicios de Auditoría externa [bloque de texto]

Mazars Guadalajara, S. de R.L. de C.V.

Nombre del socio que firma la opinión [bloque de texto]

C.P.C. Luis Roberto Martínez Morales

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Tipo de opinión a los estados financieros [bloque de texto]

Sin salvedades

Fecha de opinión sobre los estados financieros [bloque de texto]

13 de Abril de 2018

Fecha de asamblea en que se aprobaron los estados financieros [bloque de texto]

26 de Abril de 2018

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.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2017-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2016-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	94,115,000	257,222,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	172,621,000	158,578,000
Impuestos por recuperar	340,675,000	318,051,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	897,049,000	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	1,504,460,000	1,533,378,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	1,504,460,000	1,533,378,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	161,653,000	215,537,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	4,273,550,000	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	33,332,000	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	10,453,000	7,613,000
Total de activos no circulantes	4,532,293,000	4,898,719,000
Total de activos	6,036,753,000	6,432,097,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	540,628,000	865,547,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	477,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	183,647,000	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	1,817,687,000	1,992,815,000
Total provisiones circulantes	1,817,687,000	1,992,815,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	2,541,962,000	3,204,860,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	2,541,962,000	3,204,860,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2017-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2016-12-31
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	160,127,000	3,727,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	3,283,000	3,416,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	3,283,000	3,416,000
Pasivo por impuestos diferidos	0	103,233,000
Total de pasivos a Largo plazo	163,410,000	110,376,000
Total pasivos	2,705,372,000	3,315,236,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	38,671,118,000	38,636,652,000
Prima en emisión de acciones	4,903,722,000	4,903,722,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	(40,240,577,000)	(40,421,194,000)
Otros resultados integrales acumulados	(2,882,000)	(2,319,000)
Total de la participación controladora	3,331,381,000	3,116,861,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	3,331,381,000	3,116,861,000
Total de capital contable y pasivos	6,036,753,000	6,432,097,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2017-10-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2016-10-01 - 2016-12-31
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	705,697,000	399,616,000	214,539,000	177,809,000
Costo de ventas	414,280,000	163,662,000	153,663,000	82,280,000
Utilidad bruta	291,417,000	235,954,000	60,876,000	95,529,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	762,054,000	1,782,678,000	256,029,000	359,154,000
Otros ingresos	551,160,000	3,477,971,000	144,583,000	429,453,000
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	80,523,000	1,931,247,000	(50,570,000)	165,828,000
Ingresos financieros	11,643,000	24,064,000	5,250,000	5,637,000
Gastos financieros	14,860,000	334,825,000	1,161,000	2,458,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	77,306,000	1,620,486,000	(46,481,000)	169,007,000
Impuestos a la utilidad	(102,992,000)	1,798,000	(95,601,000)	2,433,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	180,298,000	1,618,688,000	49,120,000	166,574,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	180,298,000	1,618,688,000	49,120,000	166,574,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	180,298,000	1,618,688,000	49,120,000	166,574,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]	1.16	10.45	0.31	1.08
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	1.16	10.45	0.31	1.08
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	1.16	10.45	0.31	1.08
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	1.16	10.45	0.31	1.08
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	1.16	10.45	0.31	1.08

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2017-10-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2016-10-01 - 2016-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	180,298,000	1,618,688,000	49,120,000	166,574,000
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	(563,000)	449,000	(563,000)	449,000
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	(563,000)	449,000	(563,000)	449,000
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: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2017-10-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2016-10-01 - 2016-12-31
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	(563,000)	449,000	(563,000)	449,000
Resultado integral total	179,735,000	1,619,137,000	48,557,000	167,023,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	179,735,000	1,619,137,000	48,557,000	167,023,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2016-01-01 - 2016-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	180,298,000	1,618,688,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	(102,992,000)	1,798,000
Ingresos y gastos financieros, neto	(1,044,000)	320,177,000
Gastos de depreciación y amortización	3,550,000	10,852,000
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	11,134,000	1,419,000
Provisiones	(208,801,000)	(1,388,167,000)
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	4,261,000	(9,416,000)
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	(14,229,000)	11,308,000
Participación en asociadas y negocios conjuntos	(78,333,000)	(1,837,000)
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	203,373,000	(103,003,000)
Disminución (incremento) de clientes	57,723,000	(250,826,000)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(42,055,000)	(32,333,000)
Incremento (disminución) de proveedores	(268,234,000)	(1,193,904,000)
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(14,132,000)	9,245,000
Otras partidas distintas al efectivo	34,466,000	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)	416,000	485,000
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(414,897,000)	(2,624,202,000)
Flujos de efectivo procedentes (utilizados en) operaciones	(234,599,000)	(1,005,514,000)
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses recibidos	8,032,000	13,019,000
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	(226,567,000)	(992,495,000)
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	80,160,000	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	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	1,187,000	12,410,000
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior
	MXN 2017-01-01 - 2017-12-31	MXN 2016-01-01 - 2016-12-31
Compras de activos intangibles	0	0
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
Compras de otros activos a largo plazo	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	0	0
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	78,973,000	(12,410,000)
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	76,287,000	3,727,000
Reembolsos de préstamos	81,467,000	40,601,000
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	0	0
Intereses pagados	10,333,000	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	(15,513,000)	1,256,009,000
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(163,107,000)	251,104,000
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	(163,107,000)	251,104,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	257,222,000	6,118,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	94,115,000	257,222,000

[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	180,298,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	180,298,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	34,466,000	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	319,000	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	34,466,000	0	0	180,617,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	38,671,118,000	4,903,722,000	0	(40,240,577,000)	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	(2,319,000)	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	(563,000)	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	(563,000)	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	(563,000)	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	(2,882,000)	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	(2,319,000)	3,116,861,000	o	3,116,861,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	o	o	o	o	180,298,000	o	180,298,000
Otro resultado integral	o	o	o	(563,000)	(563,000)	o	(563,000)
Resultado integral total	o	o	o	(563,000)	179,735,000	o	179,735,000
Aumento de capital social	o	o	o	o	o	o	o
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	34,466,000	o	34,466,000
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	o	o	o	o	319,000	o	319,000
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	(563,000)	214,520,000	o	214,520,000
Capital contable al final del periodo	o	o	o	(2,882,000)	3,331,381,000	o	3,331,381,000

[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	1,618,688,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	1,618,688,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	38,521,108,000	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	38,521,108,000	0	0	1,618,688,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	38,636,652,000	4,903,722,000	0	(40,421,194,000)	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	(2,768,000)	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	449,000	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	449,000	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	449,000	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	(2,319,000)	0	0	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

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	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	1,618,688,000	o	1,618,688,000
Otro resultado integral	o	o	o	449,000	449,000	o	449,000
Resultado integral total	o	o	o	449,000	1,619,137,000	o	1,619,137,000
Aumento de capital social	o	o	o	o	38,521,108,000	o	38,521,108,000
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	449,000	40,140,245,000	o	40,140,245,000
Capital contable al final del periodo	o	o	o	(2,319,000)	3,116,861,000	o	3,116,861,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2017-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2016-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	38,671,118,000	38,636,652,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	30	28
Numero de empleados	484	575
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	155,003,381	155,003,381
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	3,032,000	2,997,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2017-10-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2016-10-01 - 2016-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	3,550,000	10,852,000	1,647,000	1,573,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual MXN 2017-01-01 - 2017-12-31	Año Anterior MXN 2016-01-01 - 2016-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Ingresos	705,697,000	399,616,000
Utilidad (pérdida) de operación	80,523,000	1,931,247,000
Utilidad (pérdida) neta	180,298,000	1,618,688,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	180,298,000	1,618,688,000
Depreciación y amortización operativa	3,550,000	10,852,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (S/N)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]									
					Moneda nacional [miembro]					Moneda extranjera [miembro]				
					Intervalo de tiempo [eje]					Intervalo de tiempo [eje]				
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]
Bancarios [sinopsis]														
Comercio exterior (bancarios)														
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)														
BANORTE CCGH 2	NO	2011-11-30	2018-11-30	TIE 28 + 3.5		58,768,000								
SANTANDER CCGH 2	NO	2012-08-05	2019-04-27	TIE 28 + 3.8			3,188,000							
BANORTE CCGH 3	NO	2011-01-01	2018-01-12	TIE 28 + 3.5		76,319,000								
BANORTE CCGH 1	NO	2011-11-17	2018-11-17	TIE 28 + 3.5		48,560,000								
SANTANDER CCGH 1	NO	2012-12-26	2019-06-13	TIE 28 + 3.8			15,289,000							
SANTANDER CCGH 3	NO	2012-08-17	2019-09-08	TIE 28 + 3.8			68,100,000							
TOTAL					0	183,647,000	86,577,000	0	0	0	0	0	0	0
Banca comercial														
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios														
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios														
TOTAL					0	183,647,000	86,577,000	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]														
Bursátiles listadas en bolsa (quiérogafarios)														
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)														
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quiérogafarios)														
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)														
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas														
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]														
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo														
FIDEICOMISO F/10943	NO	2016-05-10	2021-12-26							73,550,000				
TOTAL					0	0	0	0	0	73,550,000	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo														
TOTAL					0	0	0	0	0	73,550,000	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]														
Proveedores														

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]									
VARIOS PROVEEDORES	NO	2017-01-31	2017-12-31			33,045,000																			
TOTAL					0	33,045,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total proveedores																									
TOTAL					0	33,045,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																									
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																									
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																									
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																									
TOTAL					0	216,692,000	86,577,000	0	0	73,550,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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	7,404,000	146,121,000	0	0	146,121,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	7,404,000	146,121,000	0	0	146,121,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	3,167,000	62,511,000	0	0	62,511,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	3,167,000	62,511,000	0	0	62,511,000
Monetario activo (pasivo) neto	4,237,000	83,610,000	0	0	83,610,000

[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	Servicios de gestión	106,930,000	0	0	106,930,000
URBI	Servicios de construcción y comercialización	21,645,000	0	0	21,645,000
URBI	Vivienda de interés social	201,335,000	0	0	201,335,000
URBI	Vivienda residencial	9,140,000	0	0	9,140,000
URBI	Vivienda media	268,351,000	0	0	268,351,000
URBI	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	98,296,000	0	0	98,296,000
TODAS	TODOS	705,697,000	0	0	705,697,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

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

Al 31 de diciembre 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]

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

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

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2017-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2016-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	7,742,000	3,169,000
Total efectivo	7,742,000	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	86,373,000	254,053,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	86,373,000	254,053,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	94,115,000	257,222,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	56,582,000	59,130,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	64,605,000	62,540,000
Gastos anticipados circulantes	10,111,000	5,955,000
Total anticipos circulantes	74,716,000	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	41,323,000	30,953,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	172,621,000	158,578,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	674,000	131,000
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	674,000	131,000
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	885,844,000	779,702,000
Productos terminados circulantes	10,531,000	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	897,049,000	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	161,653,000	215,537,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2017-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2016-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	161,653,000	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	12,794,000	13,799,000
Total terrenos y edificios	33,332,000	34,337,000
Maquinaria	0	604,000
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	3,000
Total vehículos	0	3,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	751,000
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	33,332,000	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: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2017-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2016-12-31
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	33,045,000	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	68,052,000	95,287,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	40,499,000	26,919,000
Otras cuentas por pagar circulantes	399,032,000	729,678,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	540,628,000	865,547,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	183,647,000	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	183,647,000	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	86,577,000	0
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	73,550,000	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	160,127,000	3,727,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	1,817,687,000	1,992,815,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2017-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2016-12-31
Total de otras provisiones	1,817,687,000	1,992,815,000
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	(2,882,000)	(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	(2,882,000)	(2,319,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	6,036,753,000	6,432,097,000
Pasivos	2,705,372,000	3,315,236,000
Activos (pasivos) netos	3,331,381,000	3,116,861,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	1,504,460,000	1,533,378,000
Pasivos circulantes	2,541,962,000	3,204,860,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(1,037,502,000)	(1,671,482,000)

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2017-10-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2016-10-01 - 2016-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	128,575,000	155,202,000	7,895,000	30,311,000
Venta de bienes	577,122,000	244,414,000	206,644,000	147,498,000
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	705,697,000	399,616,000	214,539,000	177,809,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	11,643,000	14,648,000	2,721,000	4,403,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	9,416,000	2,529,000	1,234,000
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	11,643,000	24,064,000	5,250,000	5,637,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	10,599,000	334,825,000	1,161,000	2,458,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	4,261,000	0	0	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	14,860,000	334,825,000	1,161,000	2,458,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	(102,992,000)	1,798,000	(95,601,000)	2,433,000
Total de Impuestos a la utilidad	(102,992,000)	1,798,000	(95,601,000)	2,433,000

[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]

1. Información corporativa y eventos relevantes

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 también incluyen 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, el diseño, construcción y comercialización de viviendas y la asistencia a sus clientes para la obtención de sus créditos hipotecarios

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

La Compañía vende vivienda a través 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 adjuntos fueron aprobados para su emisión por la Dirección de la Compañía el 13 de abril de 2018 y los eventos subsecuentes fueron considerados hasta esa fecha. Estos estados financieros serán presentados para aprobación de la asamblea de accionistas de la Compañía en próximas reuniones. Esta asamblea tiene la facultad de aprobar o modificar los estados financieros consolidados emitidos.

1.2 Eventos relevantes

Durante el año 2017, 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.

De acuerdo a 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 cuatro de sus entidades escindidas, Alche Desarrollos, S.A. de C.V., Desarrollos Glicam, S.A. de C.V., Constructora Mofru, S.A. de C.V. y Floлива Construcciones, S.A. de C.V., por \$ 80,160 (ver

Nota 28).

2. Bases de preparación de los estados financieros consolidados

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados 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).

2.2 Bases de medición y presentación

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados sobre la base del modelo de costo histórico excepto por algunas cuentas de los estados financieros que han sido valuadas a valor razonable, como se explica en las políticas contables más adelante.

Costo histórico – El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

Valor razonable – El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de tal forma, a excepción de las transacciones de pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la NIIF 2, Pagos basados en acciones, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y las modificaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

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

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

Valor presente – Cuando se cumplen los requisitos establecidos en NIIF, algunos activos financieros se registran al valor presente descontado de las entradas de flujos futuros de efectivo que se espera generen dichos activos en el curso normal de los negocios. Cuando los pasivos financieros cumplen requisitos similares se registran al valor presente descontado de las salidas de flujos futuros de efectivo que se espera sean requeridos para dichos pasivos en el curso normal de los negocios.

Costo amortizado – El costo amortizado de un activo financiero o pasivo financiero es el importe por el cual se mide el activo financiero o pasivo financiero a su valor inicial menos la amortización de los pagos realizados, usando el método de interés efectivo de

cualquier diferencia entre ese importe inicial y el valor de reembolso, y menos cualquier reducción (directamente o mediante una provisión) por deterioro o incobrabilidad.

2.2.1 Presentación del estado consolidado de resultados integrales

La Compañía optó por presentar el estado consolidado de resultados y otras partidas de utilidad integral en un sólo estado denominado estado consolidado de resultados integrales, el cual se preparó con base en 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 donde opera la Compañía, se han incluido renglones separados para la utilidad bruta y la utilidad de operación, para un mejor entendimiento del desempeño operativo del negocio.

2.2.2 Presentación del estado consolidado de flujos de efectivo

El estado consolidado de flujos de efectivo de la Compañía se presenta utilizando el método indirecto, en el cual la utilidad o pérdida es ajustada por los efectos de transacciones que no requieren flujo de efectivo, operaciones que impliquen pagos diferidos o acumulación diferida de ingresos, así como las partidas de pérdidas y ganancias asociadas con flujos de efectivo de operaciones clasificadas como de inversión o de financiamiento. La Compañía clasifica el total de los intereses recibidos o ganados como actividades de operación y los intereses devengados a cargo o pagados como actividad de financiamiento.

2.2.3 Moneda de reporte

Los estados financieros consolidados están preparados en miles de pesos mexicanos, que es la moneda de registro, funcional y de reporte de la Compañía. Las operaciones en moneda diferente al peso se registran de conformidad con la política establecida y descrita en la Nota 4.19.

2.3 Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

En la aplicación de las políticas contables descritas en la Nota 4, la Compañía debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia, 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.

2.3.1 Fuentes clave de incertidumbre de las estimaciones

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. 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 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.

2.3.1.1 Estimación para cuentas de cobro dudoso

La Compañía tiene una estimación para cuentas de cobro dudoso por el monto de las pérdidas estimadas que pueden resultar por la falta de pago de sus clientes. Las estimaciones sobre la probabilidad de cobranza impactan la capacidad de la Compañía para reconocer sus ingresos, y el nivel de estimación para cuentas de cobro dudoso en períodos futuros. Al hacer sus estimaciones la Compañía considera, entre otros aspectos, las condiciones concertadas en los contratos de venta, antigüedad de las cuentas pendientes de cobro y la experiencia de recuperación de los saldos vencidos (ver Nota 7).

2.3.1.2 Recuperabilidad y valuación de los inventarios inmobiliarios

Recuperabilidad – La Compañía clasifica los inventarios como de naturaleza circulante o de largo plazo 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 de viviendas.

Valor contable – Periódicamente la Compañía realiza estimaciones para registrar sus inventarios inmobiliarios a su valor neto de realización, comúnmente denominados como análisis de deterioro, considerando su proceso 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 y/o desarrollos, considera la demanda estimada que tendrán sus productos, el otorgamiento de créditos por parte de las autoridades gubernamentales de la vivienda y la disponibilidad de financiamiento para sus 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 significativo debido a que la industria por naturaleza es cíclica y altamente sensitiva a los cambios económicos del país y de las comunidades donde se ubican sus 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. 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 muy probable que los resultados actuales difieran materialmente de las estimaciones efectuadas y puedan por lo tanto existir deterioros adicionales en el futuro.

2.3.1.3 Recuperación de créditos fiscales derivados de pérdidas fiscales

La Compañía tiene pérdidas fiscales acumuladas por recuperar, por las cuales periódicamente ha evaluado su recuperabilidad y por lo cual las ha reservado para efectos del cálculo de sus impuestos diferidos. Asimismo, ha tomado ciertas posiciones fiscales inciertas, por las cuales ha tenido que registrar un pasivo y en algunos casos tiene que evaluar si registra un pasivo adicional.

2.3.1.4 Vida útil estimada de inmuebles, maquinaria y equipo

La Compañía deprecia sus inmuebles, maquinaria 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 la misma debe modificarse (ver Nota 11).

2.3.1.5 Impuestos a la utilidad

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se determinan con base en las diferencias temporales entre los valores contables y fiscales

de los activos y pasivos. La Compañía regularmente revisa sus impuestos diferidos por recuperar, y registra un activo diferido considerando la probabilidad de un impuesto a la utilidad gravable histórica futura, la utilidad gravable futura proyectada y el tiempo esperado de las reversiones de las diferencias temporales existentes (ver Nota 20).

2.3.1.6 Valor razonable de activos y pasivos financieros

La Compañía posee activos y pasivos financieros 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 dependen del tipo de instrumento y sus características específicas. El uso de metodologías o hipótesis diferentes a las usadas al momento de calcular el valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Compañía podría impactar los resultados reportados (ver Nota 17).

Las metodologías e hipótesis que se usan para estimar el valor razonable de un instrumento depende del tipo de instrumento e incluye (i) reconocer el efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y por pagar comerciales, además de otros pasivos vigentes al cierre a su valor en libros y (ii) reconocer los créditos bancarios descontando futuros flujos de efectivo usando tasas para instrumentos similares. El uso de metodologías o hipótesis diferentes a las usadas al momento de calcular el valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Compañía podría impactar los resultados reportados (ver Nota 17).

2.3.1.7 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.

2.3.1.8 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 en cada vivienda, con lo cual se determina el costo de la vivienda. 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.

2.3.1.9 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, clínicas, obras de semaforización, vialidades, etc., de conformidad con los acuerdos alcanzados con las entidades gubernamentales locales al momento de obtener las licencias y autorizaciones 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.

2.3.1.10 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, 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 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 18.

2.3.2 Juicios

En el proceso de la aplicación de las políticas contables, la Compañía hizo los siguientes juicios los cuales tienen los efectos más significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

2.3.2.1 Negocio en marcha

Los estados financieros consolidados han sido preparados asumiendo que la Compañía continúa como negocio en marcha. Referirse a la Nota 3 para mayor detalle al respecto.

2.3.2.2 Contingencias legales, laborales y fiscales

La Compañía está sujeta a varias demandas y contingencias sobre procesos legales, laborales y fiscales como se describe en la Nota 18. Debido a su naturaleza, esos procesos legales involucran incertidumbres inherentes, incluyendo pero no limitado a resoluciones de la corte, negociaciones entre partes afectadas y acciones gubernamentales. La administración evalúa periódicamente la probabilidad de pérdida por esas contingencias y acumula un pasivo y/o revela las circunstancias relevantes, según sea el caso. La Compañía acumula un pasivo por la pérdida estimada si se considera probable la potencial resolución desfavorable de alguna demanda o proceso legal y que el monto se puede estimar razonablemente. Debido a la naturaleza subjetiva de la pérdida, la administración debe ejercer su juicio para determinar la probabilidad tanto de una pérdida y una cantidad estimada.

3. Negocio en marcha

3.1 Antecedentes

La posición financiera de la Compañía, sus flujos de efectivo, liquidez y deuda son descritos en los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas, en las cuales se incluyen los objetivos y políticas de administración de riesgos financieros, así como una descripción de los riesgos de mercado, crédito y liquidez a los cuales está expuesta la Compañía. La Compañía tradicionalmente ha financiado sus operaciones mediante la combinación de recursos provenientes de sus accionistas, préstamos bancarios, emisión de deuda y créditos comerciales.

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

La Compañía incurrió en pérdidas significativas durante los años terminados el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, las cuales fueron atribuibles principalmente a los resultados de sus operaciones comerciales, al reconocimiento del impacto en sus inventarios de la nueva política de vivienda y a costos relacionados con la reorganización del negocio.

3.2 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 y Plan de Negocios

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.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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:

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

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.

3.3 Situación financiera actual

La posición financiera de la Compañía, sus flujos de efectivo, liquidez y deuda son descritos en los estados financieros consolidados 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 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 adjuntos.

4. Resumen de las principales políticas contables

4.1 Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados 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 de la vivienda o prestan servicios a empresas relacionadas con esta actividad.

De acuerdo con lo indicado en la NIIF 10, *Consolidación de estados financieros*, el control se logra cuando la Compañía está expuesta, o tiene derecho, a los rendimientos variables procedentes de su implicación en la entidad participada y tiene la capacidad de influir en sus rendimientos a través de su poder sobre ésta. En concreto, la empresa controla una entidad participada si, y solo si, la Compañía tiene:

- Poder sobre la entidad participada (ejemplo: derechos existentes que le dan la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la entidad participada);
- Exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la entidad participada; y
- La capacidad de utilizar su poder sobre la entidad participada para influir en el importe de los rendimientos.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Cuando la Compañía tiene menos de la mayoría del voto o derechos similares de una entidad participada, la Compañía considera todos los hechos y circunstancias relevantes en la evaluación de si tiene poder sobre una entidad participada, incluyendo:

- El acuerdo contractual con los otros tenedores de voto de la entidad participada.
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales; y
- Los derechos de voto de la Compañía y derechos de voto potenciales.

La Compañía evaluará si controla una entidad participada cuando los hechos y circunstancias indiquen la existencia de cambios en uno o más de los tres elementos de control. La consolidación de una subsidiaria comienza cuando la Compañía adquiere el control de la subsidiaria y termina cuando la Compañía lo pierde. Los activos, pasivos, ingresos y gastos de una subsidiaria adquirida (o enajenada) durante el año se incluyen en los estados financieros consolidados de resultados y de utilidad integral a partir de (o hasta) la fecha en que la Compañía comience a (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. Todos los activos, pasivos, capital contable, ingresos, gastos y flujos de efectivo derivados de transacciones entre sociedades del grupo se eliminan de forma íntegra en el proceso de consolidación.

Una variación en el porcentaje de participación en una subsidiaria, sin pérdida del control, se registra como una transacción con instrumentos de capital.

Cuando la Compañía pierde el control de una subsidiaria, da de baja los activos relacionados, los pasivos relacionados, las participaciones no controladoras y los otros componentes del capital contable neto, registrando cualquier beneficio o pérdida en el resultado del ejercicio. Cualquier inversión que se mantenga en la antigua subsidiaria se reconocerá a valor razonable.

Entidades estructuradas

La Compañía ha celebrado contratos de fideicomiso con la finalidad de desarrollar algunos de sus proyectos inmobiliarios, por sus características de constitución y de operación, según lo indicado en la NIIF 12, *Información a revelar sobre participaciones en otras entidades*, estas entidades son consideradas entidades estructuradas. La Compañía ejerce control y posee participación variable sobre estas entidades, por lo que son consolidadas como parte de sus estados financieros.

La tenencia accionaria de la Compañía en el capital social de sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se muestra a continuación:

Subsidiaria	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V. (1) (6)	99.99%	99.99%
Ingeniería y Obras, S.A. de C.V. (1) (6)	99.99%	99.99%
Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (1) (6)	99.99%	99.99%
Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (1) (6)	99.99%	99.99%
Tec Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V. (2) (6)	99.99%	99.99%
Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V. (1) (6)	99.99%	99.99%
Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V. (1) (6)	99.99%	99.99%

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Financiera Urbi, S.A. de C.V. (3)	99.99%	99.99%
Fideicomiso AAA Urbi (4)	100.00%	100.00%
Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Lufro Desarrolladora del Bajío, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Flujos Empresariales, S.A. de C.V. (5)	99.99%	99.99%
Finsete, S.A. de C.V. (5)	99.99%	99.99%

- (1) Las principales actividades de estas subsidiarias son el desarrollo, promoción y comercialización de viviendas de interés social, medio y residencial.
- (2) Subsidiaria dedicada al diseño y administración de desarrollos habitacionales, así como a la prestación de servicios administrativos.
- (3) La principal actividad de esta subsidiaria es la captación de recursos y su distribución entre las empresas del grupo.
- (4) Fideicomiso empresarial constituido para otorgar apoyos financieros a proveedores la Compañía.
- (5) Subsidiarias dedicadas a la prestación de servicios de administración de flujos de efectivo.
- (6) Entidad escindida en 2017 (ver Nota 1.2)

La Compañía posee a través de sus subsidiarias la totalidad de los derechos fiduciarios y control de los fideicomisos que a continuación se indican, los cuales fueron creados para desarrollar proyectos inmobiliarios y obtener financiamientos.

Número de fideicomiso	Ciudad	Proyecto	Subsidiaria controladora
F/582	Guadalajara	Paseos de Santiago	URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.
F/583	Tijuana	Valle de las Palmas	Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.
F/599	Hermosillo	Villa del Cedro	Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V.
F/600	Monterrey	Villa del Real	Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.
F/632	Guadalajara	Valle de Santiago	Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.
F/633	Ciudad Juárez	Villa del Campo	Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.
F/776	Guadalajara	Paseos de Santiago	URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.
F/798	Tecámac	Valle de San Pedro	CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.
F/865	Los Cabos	Los Cabos	URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.
F/260	Monterrey	Villas del Rey	Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.
F/301	Culiacán	Villas del Prado II	Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.

4.2 Efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo

El efectivo es valuado a su valor nominal y consiste en depósitos bancarios en cuentas de cheques, las valuaciones en su valor se reconocen como ingresos por intereses conforme se devengan. Los equivalentes de efectivo se encuentran representados principalmente por inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimientos menores a tres meses a partir de su fecha de adquisición. Estas inversiones se presentan a su costo de adquisición más intereses devengados, importe que es similar a su valor de mercado.

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, existen cuentas bancarias cuyo uso está restringido a consecuencia de procedimientos de índole legal promovidos por algunos de sus acreedores, tales como demandas y embargos. Los saldos de estas cuentas han sido clasificados como parte del activo no circulante y su monto asciende a \$ 3,032 y \$ 2,997, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

4.3 Cuentas por cobrar y estimación para cuentas de cobro dudoso

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valúan a costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

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

La Compañía reconoce de manera periódica en sus resultados una estimación para cuentas de cobro dudoso, basada principalmente la antigüedad de las cuentas, los tiempos que tardan los procesos de disputa con los clientes, evidencia objetiva de que no será posible recuperar las cuentas pendientes de cobro según lo establecido en las condiciones originales concertadas, el tipo de segmento de mercado al cual pertenece el cliente y la experiencia histórica de recuperación de saldos vencidos. Las políticas y procedimientos de recuperación varían dependiendo del historial crediticio del cliente, del crédito otorgado y de la antigüedad de sus saldos.

4.4 Inventarios inmobiliarios y costo de ventas

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

Los inventarios de terrenos en proceso de desarrollo y obras en proceso incluyen todos los costos directos del terreno, materiales, desarrollo y costos de construcción, costos de subcontratos y costos indirectos relacionados con el desarrollo de la construcción incurridos durante la etapa de desarrollo, tales como sueldos, reparaciones y depreciaciones.

La Compañía capitaliza en sus inventarios inmobiliarios los intereses provenientes de créditos puente hipotecarios y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción. La Compañía capitalizó intereses por \$ 4,920 y \$ 3,370 al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

El costo de ventas de los inventarios inmobiliarios es determinado y asignado a cada vivienda con base en los costos totales de cada proyecto, el cual es reconocido en resultados al efectuar la entrega de la vivienda. El costo de ventas representa los costos incurridos en la construcción de la vivienda, los cuales incluyen el costo de adquisición de los terrenos, licencias y permisos, subcontratos, materiales directos, arrendamientos de equipos y todos los costos indirectos relacionados con el desarrollo del proyecto tales como depreciaciones, capitalización de intereses y reparaciones.

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

en efectivo.

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

Los terrenos en breña y proyectos en desarrollo periódicamente son sujetos a evaluación con el propósito de identificar cualquier indicio de deterioro en su valor, considerando aspectos tales como demanda, ubicación, regulaciones gubernamentales, subsidios, permisos de construcción, valor actual y la probabilidad de materializar los planes de desarrollo asociadas con el mismo. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía reconoció deterioros de sus inventarios por \$ 11,134 y \$ 1,419, respectivamente (ver Notas 8 y 22).

4.5 Pagos anticipados

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

4.6 Inmuebles, maquinaria y equipo

Los inmuebles, maquinaria y equipo se registran inicialmente al costo de adquisición y posteriormente se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro. El costo de adquisición incluye el precio de compra y cualquier costo directamente atribuible al traslado del activo a su ubicación final y al acondicionamiento necesario para que comience a operar.

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

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

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

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

	Vida útil estimada en años
Edificios	5 a 20
Maquinaria	4
Equipo de transporte	4
Mobiliario y equipo de oficina	10
Equipo de cómputo	3 a 5

Las vidas útiles, los valores residuales y los métodos de depreciación de los inmuebles, maquinaria y equipo se revisan periódicamente y se ajustan prospectivamente en caso de ser necesario.

Cuando existen indicios de deterioro en el valor de los activos de larga duración, se estima su valor de recuperación, que es el mayor entre el precio estimado de venta de dichos activos y su valor de uso, el cual se calcula con base en flujos descontados. Cuando el valor de recuperación es inferior al valor neto en libros, la diferencia se reconoce en resultados como pérdida por deterioro. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no reconoció importe alguno derivado de deterioro de inmuebles, maquinaria y equipo.

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

Las utilidades y pérdidas que surgen por la venta de inmuebles, maquinaria y equipo, se calculan como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconocen en el estado de resultados como parte del rubro de otros ingresos (gastos), neto.

4.7 Arrendamientos

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

Un arrendamiento que transfiere a la Compañía sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad se clasifica como un arrendamiento financiero.

Los arrendamientos financieros se capitalizan como activos de la Compañía al inicio del arrendamiento por el valor razonable del activo arrendado o, si es inferior, por el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. Los pagos por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos por intereses y la reducción del pasivo por arrendamiento de forma que se logre una tasa de interés constante para el saldo restante del pasivo. Los gastos por intereses se registran en el estado de resultados.

Los activos arrendados se deprecian durante el periodo de vida útil del activo. Sin embargo, si no hay certeza razonable de que la Compañía obtendrá la propiedad al final del periodo de arrendamiento, el activo se deprecia durante el periodo más corto entre la vida útil del bien arrendado y el periodo del arrendamiento.

Un arrendamiento operativo es cualquier acuerdo de arrendamiento distinto a un arrendamiento financiero. Los pagos por arrendamientos operativos se registran linealmente como gastos en el estado de resultados consolidados a lo largo del periodo del arrendamiento.

4.8 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al final de cada periodo, la Compañía revisa el valor en libros de sus activos no financieros a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable para determinar el importe de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, la

Compañía estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para el cual se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de disposición y el valor de uso. Para calcular el valor de uso, los flujos de efectivo estimados son descontados a su valor presente usando una tasa antes de impuestos que refleja el valor actual del dinero en el mercado y los riesgos específicos para el cual los flujos de efectivo estimados no han sido ajustados.

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

Cuando una pérdida por deterioro es revertida posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa al valor recuperable estimado, siempre y cuando dicho valor no exceda al valor en libros que hubiera sido determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.

4.9 Negocios conjuntos

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

Los resultados, los activos y pasivos de un negocio conjunto se incorporan a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación, excepto si la inversión o una porción de la misma, se clasifica como mantenida para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 *Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas*. Conforme al método de participación, las inversiones en negocios conjuntos inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de situación financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Compañía en la utilidad o pérdida y los resultados integrales del negocio conjunto.

Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de una entidad asociada o un negocio conjunto de la Entidad supera la participación de la Entidad en esa asociada o negocio conjunto (que incluye los intereses a largo plazo que, en sustancia, forman parte de la inversión neta de la Entidad en la asociada o negocio conjunto), la Entidad deja de reconocer su participación en las pérdidas. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando la Entidad haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada o negocio conjunto.

Cuando la participación de la Compañía en las pérdidas de un negocio conjunto supera su participación en dicho negocio (que incluye los intereses a largo plazo que, en sustancia, forman parte de la inversión neta de la Compañía en el negocio conjunto), la Compañía deja de reconocer su participación en las pérdidas. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando la Compañía haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada o negocio conjunto.

Los requerimientos de la NIC 39, *Instrumentos financieros: Reconocimiento y Medición*, se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Compañía en un negocio conjunto. La Compañía discontinúa el uso del método de participación desde la fecha en que la inversión deja de ser un negocio conjunto, o cuando la inversión se clasifica como mantenida para la venta.

4.10 Operaciones conjuntas

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

Cuando alguna subsidiaria de la Compañía desarrolla sus actividades en el marco de operaciones conjuntas, reconoce en sus estados financieros consolidados los activos y pasivos utilizados para la tarea específica y reconoce la parte de los ingresos de actividades ordinarias y gastos únicamente por la parte que le corresponde de acuerdo a lo establecido en los convenios contractuales.

4.11 Activos y pasivos financieros

4.11.1 Activos financieros

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

Los activos financieros se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda, en las siguientes categorías: (i) activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, (ii) préstamos y cuentas por cobrar, (iii) inversiones mantenidas hasta su vencimiento y (iv) activos financieros disponibles para su venta. Todos los activos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y, todos aquellos activos financieros no registrados a su valor razonable con cambios en resultados, se reconocen a los costos de transacción directamente atribuibles a la compra del mismo. A la fecha del informe de los estados financieros consolidados, la Compañía sólo contaba con activos financieros correspondientes a la categoría de préstamos y cuentas por cobrar, los cuales consistían en cuentas por cobrar a clientes, deudores diversos y otras cuentas por cobrar.

4.11.1.1 Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y no se negocian en un mercado activo. Las cuentas por cobrar derivan principalmente de la venta de viviendas con plazos que no exceden los tres meses, por lo que se reconocen a su valor nominal.

La Compañía ocasionalmente celebra contratos de venta de terrenos con plazos mayores a doce meses, por lo cual estas cuentas se valúan a costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por aquellas cuentas a corto plazo cuyo reconocimiento de intereses sea poco importante.

Método de interés efectivo

El método de la tasa de intereses efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento de deuda y de asignación de los ingresos por intereses a lo largo del periodo. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados futuros de cobro en efectivo (incluyendo comisiones pagadas o recibidas, costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, (cuando sea adecuado) en un periodo más corto, el importe neto en el valor neto de realización.

4.11.1.2 Deterioro de activos financieros

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

4.11.1.3 Activos financieros a costo amortizado

Para los activos financieros contabilizados a costo amortizado, la Compañía evalúa si individualmente existe deterioro de los activos financieros que son significativos individualmente, o colectivamente para los activos financieros que no son significativos individualmente. Si la Compañía determina que no existe evidencia objetiva de deterioro de los activos financieros evaluados individualmente, con independencia de su materialidad, incluye dichos activos en un grupo de activos financieros con características de riesgo de crédito similares y evalúa su deterioro colectivamente. Los activos cuyo deterioro se evalúa individualmente y para los que se reconoce o se continúa reconociendo una pérdida por deterioro, no se incluyen en las evaluaciones colectivas de deterioro.

4.11.1.4 Baja de activos financieros

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

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

4.11.2 Pasivos financieros e instrumentos de capital

4.11.2.1 Clasificación como deuda o capital

Los instrumentos de deuda y/o capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

4.11.2.2 Instrumentos de capital

Un instrumento de capital consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Compañía se reconocen por los recursos recibidos, neto de los costos directos de emisión.

La recompra de instrumentos de capital propio de la Compañía se reconoce y se deduce directamente en el capital. Ninguna ganancia o pérdida se reconoce en utilidad o pérdida en la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de capital propio de la Compañía.

4.11.2.3 Pasivos financieros

4.11.2.3.1 Reconocimiento y medición inicial

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

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y, en el caso de los pasivos bancarios, su valor se disminuye con los de costos de transacción directamente atribuibles.

4.11.2.3.2 Medición subsecuente

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

4.11.2.3.3 Pasivos bancarios

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

El costo amortizado se calcula considerando cualquier descuento o prima de adquisición, y las comisiones o los costos que sean parte integral del método de la tasa de interés efectiva. La amortización del método de interés efectivo se reconoce en el rubro de gastos por intereses del estado consolidado de resultados integrales.

4.11.2.3.4 Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se da de baja o se deja de reconocer cuando la obligación derivada del pasivo se elimina, ha sido pagada, se cancela, o expira.

Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro del mismo acreedor en términos sustancialmente diferentes, o los términos del pasivo se modifican sustancialmente, tal intercambio o modificación se reconoce como una baja del pasivo original y se reconoce un nuevo pasivo. La diferencia en los valores en libros respectivos se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales.

4.11.3 Compensación de instrumentos financieros

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

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

4.1.4 Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

En la Nota 17 se proporciona un análisis de los valores razonables de los instrumentos financieros.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no tiene instrumentos financieros derivados.

4.1.2 Anticipos de clientes

Esta partida se integra de depósitos en efectivo recibidos de clientes interesados en adquirir una vivienda o terreno y que están en proceso de cumplir los requisitos exigidos para la adquisición de estos bienes, por lo cual realizan estos depósitos a fin de que las viviendas o terrenos sean reservados a su nombre. Estos importes se reconocen como anticipos hasta que el control de la vivienda o terreno son transmitidos al cliente. Esta partida incluye también depósitos en efectivo por parte de clientes que al obtener sus créditos o financiamientos, liquidan el valor total de sus viviendas las cuales están en proceso de entrega.

4.1.3 Provisiones

La Compañía reconoce provisiones cuando tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía esté obligada a liquidar dicha obligación, y pueda hacer una estimación confiable del importe de la obligación.

El monto reconocido como una provisión es la mejor estimación de la contraprestación requerida para liquidar la obligación presente al final del periodo, tomando en cuenta los riesgos e incertidumbres asociadas con la obligación. Cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada es determinada antes de impuestos y refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado consolidado de situación financiera y en su caso, el riesgo específico del pasivo correspondiente. En estos casos, el incremento en la provisión se reconoce como un gasto por intereses.

Cuando se espera que alguno o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión sean recuperados de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar si es virtualmente cierto que el reembolso será recibido y el monto de la cuenta por cobrar se puede medir confiablemente.

La Compañía reconoce una provisión por una pérdida contingente cuando es probable (es decir, la probabilidad de que el evento ocurra es mayor que la probabilidad de que no ocurra) que ciertos efectos relacionados con eventos pasados se materialicen y puedan ser cuantificados razonablemente. Estos eventos y su impacto financiero se revelan como una pérdida contingente en los estados

financieros consolidados cuando el riesgo de pérdida se considera que no sea remoto. La Compañía no reconoce un activo contingente hasta que la ganancia se realiza.

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

4.13.1 Garantías

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

La Compañía está cubierta por una póliza de seguros que cubre cualquier defecto, oculto o visible, que pudiera ocurrir durante la construcción de las viviendas, el cual también cubre un período de garantía. Asimismo, la Compañía retiene como fondo de garantía a sus contratistas ciertos montos que podrían ser destinados a cubrir eventuales reclamos de los clientes. Estos fondos son reembolsados a los contratistas una vez que el período de garantía llega a su fin.

Esta provisión también incluye reclamaciones efectuadas por clientes distintas a los defectos y/o fallas que aparecen en las viviendas por su uso normal o reclamaciones que están fuera del periodo cubierto por la garantía y que se relacionan principalmente a promociones ofrecidas al cliente y/o trámites asociados a escrituraciones de viviendas.

4.13.2 Infraestructura pendiente de realizar

La Compañía reconoce una provisión por obligaciones de infraestructura por realizar y donaciones conforme construye sus desarrollos habitacionales. Las obligaciones de infraestructura por realizar derivan de acuerdos celebrados con entidades gubernamentales (estados, municipios, organismos de agua, etc.) y son exigibles a partir del momento en que se otorgan los permisos y licencias de construcción. Las obligaciones de infraestructura consisten en realizar obras de urbanización e infraestructura en beneficio de los desarrollos habitacionales que serán construidos, las cuales una vez concluidas son entregadas a las entidades gubernamentales finalizando con esto el proceso de municipalización del fraccionamiento. La Compañía reconoce esta provisión cuando adquiere la obligación de hacer las obras de infraestructura, las cuales provisiona y revisa con base en el proyecto de inversión y conforme realiza la construcción del desarrollo habitacional.

4.13.3 Gastos de regularización de tierras

Esta provisión reconoce los costos en los cuales incurrirá la Compañía al momento de concluir la regularización de algunos de sus terrenos e incluye gastos notariales, licencias, derechos, gastos de inscripción ante dependencias gubernamentales e impuestos federales y locales. La Compañía reconoce esta provisión al momento de adquirir las tierras y la actualiza de forma mensual o conforme se efectúan las regularizaciones de los terrenos.

4.14 Beneficios a empleados

4.14.1 Beneficios a los empleados a corto plazo

La Compañía reconoce un pasivo conforme se devenga por los beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones, primas vacacionales, ausencia por enfermedades o incapacidades transitorias, en el periodo en el cual el servicio es prestado, por el importe no descontado de los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Adicionalmente, si la Compañía tiene una obligación legal o implícita presente por pagar, derivada de servicios prestados en el pasado por sus empleados y la obligación puede ser estimada de forma confiable, se reconoce como un pasivo.

4.14.2 Primas de antigüedad

De acuerdo con la Ley Federal del Trabajo, la Compañía proporciona beneficios de primas de antigüedad a sus empleados bajo ciertas circunstancias. Estos beneficios consisten en un pago único equivalente a 12 días de salario por cada año de servicio (al salario más reciente del empleado, pero sin exceder el doble del salario mínimo legal), pagadero a todos los empleados con 15 o más años de servicio, así como a ciertos empleados liquidados involuntariamente antes de la adjudicación de su beneficio de prima por antigüedad. La Compañía reconoce esta obligación como un beneficio post-empleo establecida en un plan de beneficios definidos.

El costo de proporcionar estos beneficios se determina utilizando el método del crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo. Los efectos de reajustes de las obligaciones por beneficios definidos tales como ganancias y pérdidas actuariales se reconocen directamente en otras partidas de la utilidad integral.

La Compañía presenta los costos por servicios dentro del costo de ventas y gastos de administración y ventas en el estado consolidado de resultados integrales. Una parte de los costos por servicios prestados en el año fueron capitalizados en el inventario, donde permanecen al cierre del año y posteriormente serán reconocidos como parte del costo de ventas de las viviendas vendidas.

La Compañía presenta el costo neto por interés dentro del gasto por intereses en el estado consolidado de resultados integrales. La obligación por beneficios proyectados reconocida en el estado de situación financiera representa el valor presente de la obligación por beneficios definidos al final de cada año.

4.14.3 Beneficios por terminación

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

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

4.14.4 Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La Compañía tiene la política de considerar la PTU como compensación a sus empleados y, se determina con base en la utilidad fiscal, según lo indicado en el del Artículo 9 de la Ley del impuesto sobre la renta, reconociendo dicho monto como un gasto del período el cual se reconoce como parte del rubro de gastos de administración y venta.

4.15 Impuestos a la utilidad

El impuesto a la utilidad representa la suma del impuesto por pagar corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la utilidad se carga a la utilidad consolidada conforme se incurre, excepto cuando se relaciona con partidas que se reconocen en otras partidas de la

utilidad integral o directamente en el capital, en cuyo caso, el impuesto corriente y diferido también se reconoce en otras partidas de la utilidad integral o directamente en capital, respectivamente.

4.15.1 Impuesto a la utilidad del período

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

4.15.2 Impuestos diferidos

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

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

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa. El reconocimiento de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que la Compañía espera, al final del período sobre el que se informa, para recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

4.16 Clasificación circulante contra clasificación de no circulante

La Entidad presenta activos y pasivos en el estado consolidado de posición financiera basados en la clasificación de activos circulantes y no circulantes. Un activo es circulante cuando: (i) se espera que sea realizado o destinado a ser vendido o consumido en el ciclo normal de la operación, (ii) se espera que sea realizado dentro de los doce meses después del período de presentación del informe, o (iii) se trata de efectivo o equivalente de efectivo a menos que se trate de efectivo restringido para ser intercambiado o utilizado para cancelar un pasivo por al menos doce meses después del período de presentación del informe. Todos los demás activos se clasifican como no circulantes.

Un pasivo se considera circulante cuando: (i) se espera que sea liquidado en el ciclo normal de operación, es destinado a ser liquidado dentro de los doce meses después del período de presentación del informe, o (iii) no existe un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos doce meses después del período de reporte. La Entidad clasifica todos los demás pasivos como no circulantes. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no circulantes.

4.17 Reconocimiento de ingresos

4.17.1 Ingresos por venta de viviendas y terrenos

Los ingresos por venta de viviendas y terrenos se reconocen cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

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

El monto de los depósitos efectuados por los clientes con motivo del apartado de las viviendas, se reconocen en el pasivo.

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

4.17.2 Servicios de gestión y comercialización

Los ingresos y costos por servicios de gestión y comercialización son reconocidos en el momento en el que se presta el servicio.

4.17.3 Ingresos por intereses

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

4.18 Costos por préstamos

Los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo cuya puesta en marcha o venta requiere necesariamente un periodo sustancial de tiempo son capitalizados como parte del costo del activo. El resto de los gastos por intereses se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren.

Los gastos financieros incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la Entidad en relación con el financiamiento obtenido.

Todos los otros costos por préstamos se reconocen en resultados durante el periodo en que se incurren.

El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables, se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados.

4.19 Transacciones en monedas extranjeras

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las diferencias en tipo de cambio se registran en el estado consolidado de resultados. En la Nota 21 se muestra la posición monetaria extranjera consolidada al final del ejercicio y el tipo de cambio utilizado para la conversión de dichos saldos.

4.20 Partidas excepcionales

El rubro de partidas excepcionales comprende costos o gastos que son materiales en monto, cuya repetición en el periodo es limitada y que requieren ser separados a fin de tener un mejor entendimiento del rendimiento financiero de la Compañía (ver Nota 27).

4.21 Utilidad por acción

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

4.22 Segmentos operativos

La información por segmentos se presenta de acuerdo a la información que utiliza la administración para la toma de decisiones operativas. La información se presenta considerando los diferentes tipos de ingresos que recibe la Compañía.

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

4.23 Riesgos financieros

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

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

4.23.1. Riesgo de liquidez

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

4.23.2 Riesgo de mercado

La Compañía está expuesta a riesgos de mercado provenientes de cambios en tasas de interés y de las fluctuaciones en el tipo de cambio del dólar estadounidense, que no es su moneda funcional. Con el objetivo de disminuir los riesgos relacionados con las variaciones de tipo de cambio de moneda extranjera y de tasas de interés la Compañía utilizó en años anteriores instrumentos financieros derivados para mitigar estos riesgos. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no posee instrumentos financieros derivados que cubran los riesgos indicados, sin embargo, las deudas que posee la Compañía asociadas con tasas de interés no son materiales, así mismo no cuenta con partidas en moneda extranjera con saldos significativos, por lo cual en caso de existir un cambio importante en las tasas de interés y/o de tipo de cambio, no existe el riesgo de un impacto material en los estados financieros consolidados de la Compañía.

4.23.3 Riesgo de crédito

El riesgo crediticio se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La máxima exposición de la Compañía al riesgo crediticio por los componentes del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es su valor en libros (ver Nota 7).

El riesgo principal de la Compañía es generado por sus clientes y surge principalmente por su insolvencia, que les puede llegar a impedir realizar el pago de sus saldos derivados de la venta de terrenos y por la diferencia entre el precio de la venta de las viviendas y los créditos otorgados por los institutos de vivienda; sin embargo, se mantiene una cartera de clientes con un nivel de endeudamiento acotado en cada uno de ellos y además se realizan estudios individuales sobre su capacidad de endeudamiento. La cartera que se posee no se concentra en un sólo cliente en particular.

Prácticamente todo el financiamiento para la vivienda de interés social en México ha sido otorgado por el INFONAVIT y por fondos para la vivienda promovidos por el Gobierno, como la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE). De igual forma la banca comercial financia la adquisición de viviendas de interés medio y residencial. La Entidad depende de la disponibilidad del financiamiento hipotecario que otorgan los proveedores de créditos hipotecarios para efectuar la mayoría de sus ventas. La exposición de la Entidad por riesgo de crédito de sus contrapartes es continuamente monitoreada.

4.23.4 Riesgo de industria de la vivienda

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

El riesgo de industria no puede ser mitigado por la Compañía debido a sus características macroeconómicas; sin embargo, es constantemente monitoreado por la administración.

4.23.5 Administración de capital

La Compañía administra su capital para asegurar que sus subsidiarias podrán continuar como negocios en marcha, mientras maximizan el rendimiento a los interesados a través de la optimización de su deuda y saldos de capital para obtener el menor costo de capital disponible. La Compañía administra su estructura de capital y hace ajustes a ésta en función de los cambios en las condiciones económicas. Para mantener o ajustar la estructura de capital, la Compañía puede ajustar reembolsar capital a los accionistas o emitir nuevas acciones.

La Compañía no está sujeta a ningún requerimiento de capital impuesto externamente que no sea la reserva legal (ver Nota 19) y convenios de deuda (ver Nota 13).

4.24 Nuevos pronunciamientos contables

Modificaciones a las NIIF que afectan los saldos reportados y/o las revelaciones en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017

La Compañía aplicó, por primera vez, algunas modificaciones efectuadas a las NIIF, las cuales son obligatorias, entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2017 y requieren aplicación retroactiva en los estados financieros consolidados previamente reportados.

La naturaleza e impacto de las nuevas normas o modificaciones a las mismas se describen a continuación:

Modificaciones la NIC 12, Impuestos a la utilidad – “Reconocimiento de activos por impuesto diferido por pérdidas no realizadas” (aclaración sobre cómo contabilizar los activos por impuestos diferidos relacionados con instrumentos de deuda medidos a valor razonable)

Los aspectos que se aclaran en la NIC 12 con respecto a los requisitos para el reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas, son los siguientes:

- Una pérdida no realizada en un instrumento de deuda medido a valor razonable dará lugar a una diferencia temporal deducible, independientemente de si el tenedor espera recuperar su valor en libros vía venta o vía tenencia hasta su vencimiento.
- Las entidades evaluarán la utilización de una diferencia temporal deducible en combinación con otras diferencias temporales deducibles, especialmente cuando las leyes fiscales restrinjan la utilización de pérdidas fiscales.
- La estimación de los beneficios fiscales futuros puede contemplar beneficios derivados de la recuperación de activos por un importe superior a su valor en libros, siempre y cuando exista evidencia suficiente de que es probable que ése sea el importe por el que se vaya a recuperar el activo.
- La estimación de los beneficios fiscales futuros excluye las deducciones fiscales procedentes de la reversión de diferencias temporales deducibles.

Modificaciones la NIC 7, Estados de Flujos de efectivo – “Iniciativa sobre información a revelar”.

Las modificaciones realizadas a la NIC 7 introducen los siguientes nuevos desgloses de información relacionada con los cambios en los pasivos procedentes de las actividades de financiación para que los usuarios de los estados financieros puedan evaluar los cambios en dichos pasivos: cambios de los flujos de efectivo de financiamiento; cambios derivados de la obtención o pérdida del control de subsidiarias u otros negocios; el efecto de los cambios en los tipos de cambio; cambios en el valor razonable; y otros cambios.

Además, los requisitos de desgloses también se aplican a los cambios en los activos financieros si los flujos de efectivo de los activos financieros eran, o si los flujos de efectivo futuros serán, incluidos en los flujos de efectivo de las actividades de financiamiento.

La Compañía determinó que estas modificaciones a las NIIF no han tenido impacto en sus estados financieros consolidados ya que los efectos fueron considerados poco importantes.

Nuevas NIIF emitidas, modificaciones a otras existentes, e interpretaciones a las NIIF (CINIIF) con vigencia posterior al 31 de diciembre de 2017

A la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, nuevas NIIF, modificaciones a otras existentes y ciertas CINIIF han sido publicadas por el IASB, que no eran de cumplimiento obligatorio al 31 de diciembre de 2017. Aunque, en algunos casos, el IASB permite la aplicación de las modificaciones previamente a su entrada en vigor, la Compañía no ha procedido a su aplicación anticipada. La Administración considera que todos los pronunciamientos relevantes serán adoptados en las políticas contables de la Compañía para el primer período que inicie a partir de la fecha de vigencia del pronunciamiento. El detalle es como sigue:

Con entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018:

NIIF 9, Instrumentos financieros

La NIIF 9 sustituirá a la NIC 39 a partir del 1 de enero de 2018. Existen diferencias relevantes con la norma actual de reconocimiento y valoración de los instrumentos financieros. La Compañía aplicará la NIIF 9 sin reestructura de la información financiera comparativa por lo que el impacto de la primera aplicación sobre los activos y pasivos financieros será reconocido a partir del 1 de enero de 2018.

A partir del análisis de los activos y pasivos financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2017, realizado sobre la base de los hechos y circunstancias existentes a dicha fecha, los impactos estimados por la aplicación por primera vez de la NIIF 9, son como sigue:

a) Clasificación y medición de activos financieros

La NIIF 9 establece un nuevo enfoque de clasificación y medición para los activos financieros que refleja el modelo de negocios en el que los activos son gestionados y sus características de flujo de efectivo.

La NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La norma elimina las categorías existentes de la Norma NIC 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta.

La Compañía no espera ningún cambio o impacto significativo en sus estados financieros como consecuencia de los nuevos criterios de clasificación y medición.

b) Deterioro de activos financieros

La NIIF 9 requiere la aplicación de un modelo basado en la pérdida crediticia esperada (PCE), frente al modelo de NIC 39, estructurado sobre la base de pérdida incurrida. Bajo el nuevo modelo la entidad contabilizará la pérdida esperada, así como los cambios en ésta a cada fecha de presentación de la información financiera, para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde la fecha de reconocimiento inicial. Es decir, ya no es necesario que se produzca un evento de deterioro antes de reconocer una pérdida crediticia.

Los activos financieros medidos a costo amortizado y los importes pendientes de cobro a clientes estarán sujetos a lo dispuesto en la NIIF 9 en materia de deterioro de valor.

Bajo la NIIF 9, las provisiones para pérdidas se medirán usando una de las siguientes bases:

- i) Pérdidas crediticias esperadas de doce meses: Estas son pérdidas crediticias esperadas que resultan de posibles eventos de incumplimiento dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de su presentación; y
- ii) Pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo: Estas son pérdidas crediticias esperadas que resultan de posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

La medición de las PCE durante el tiempo de vida aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero a la fecha de presentación ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y la medición de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses aplica si este riesgo no ha aumentado. La entidad puede determinar que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha aumentado significativamente si el activo tiene un riesgo de crédito bajo a la fecha de presentación. No obstante, la medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida siempre es aplicable para las cuentas por cobrar comerciales y los activos del contrato sin un componente de financiación significativo.

La Compañía aplicará el enfoque simplificado para reconocer la pérdida de crédito esperada durante toda la vida de sus cuentas por cobrar asociadas a operaciones comerciales. La Compañía está desarrollando un modelo propio de valoración del riesgo de sus clientes y de estimación de la pérdida esperada a partir de la probabilidad de impago, del saldo expuesto y de la severidad estimada, teniendo en cuenta la información disponible de cada cliente (sector de actividad, comportamiento histórico de pagos, información financiera, etc.).

El impacto esperado por la adopción de la NIIF 9 al 1 de enero de 2018 asciende a \$ 150,670, sobre patrimonio neto, fundamentalmente por los activos financieros vinculados a clientes corporativos. El riesgo de no recuperación medido con la metodología establecida por la NIIF 9, ha llevado a utilizar diversos escenarios de severidad para cuantificar posibles pérdidas adicionales a las ya reconocidas al cierre del ejercicio 2017.

c) Clasificación de pasivos financieros

La NIIF 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la NIC 39 para la clasificación de los pasivos financieros. No obstante, bajo la NIC 39 todos los cambios en el valor razonable de los pasivos designados como a VRCCR se reconocen en resultados, mientras que bajo la Norma NIIF 9 estos cambios en el valor razonable por lo general se presentan de la siguiente manera:

- el importe del cambio en el valor razonable que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en el otro resultado integral; y
- el importe restante del cambio en el valor razonable se presenta en resultados.

La Compañía no ha designado ningún pasivo a VRCCR y no tiene intención de hacerlo. La evaluación efectuada indicó que no existía ningún impacto material respecto de la clasificación de los pasivos financieros al 1 de enero de 2018.

NIIF 15, Ingresos de contratos con clientes

Esta NIIF es una norma comprehensiva de reconocimiento de ingresos con clientes que sustituirá a la NIC 18, Ingresos de actividades ordinarias, NIC 11, Contratos de construcción, CNIIF 13, Programas de fidelización de clientes, CINIIF 15, Acuerdos para la construcción de inmuebles, CINIIF 18, Transferencias de activos procedentes de clientes y SIC 31, Ingresos-permutas de servicios de

publicidad. Esta nueva norma requiere que los ingresos sean reconocidos de forma que la transferencia de control de los bienes o servicios prometidos a los clientes se muestren por el importe que refleje la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. La Compañía ha revisado el impacto que pudiera tener la aplicación de esta nueva norma en sus operaciones y no ha identificado impactos significativos en sus estados financieros en lo relativo a: (i) la identificación de “obligaciones de desempeño” (obligaciones de transferencia de bienes o servicios en contratos con clientes) distintas a las actualmente conocidas o identificadas, que supusiesen la separación de las mismas a efectos de reconocimiento y medición de los ingresos; y (ii) el devengamiento contable y el momento del reconocimiento de los ingresos. La Compañía aplicará la opción de reconocer el efecto acumulado de aplicación de la NIIF 15 en la fecha de aplicación inicial y no reexpresará los periodos comparativos presentados.

Con entrada en vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019:

NIIF 16, Arrendamientos

La NIIF 16 reemplaza las guías sobre arrendamientos existentes incluyendo la NIC 17 Arrendamientos, la CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento, la SIC-15 Arrendamientos Operativos – Incentivos y la SIC 27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

Esta norma es efectiva para los periodos anuales comenzados el 1 de enero de 2019 o después. La adopción anticipada está permitida para las entidades que aplican la Norma NIIF 15 en la fecha de aplicación inicial de la Norma NIIF 16 o antes de esa fecha.

La Norma NIIF 16 introduce un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios. El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. La naturaleza de los gastos relacionados con esos arrendamientos cambiará ya que la Norma NIIF 16 reemplaza el gasto por arrendamiento operativo lineal por un cargo por depreciación por activos por derecho de uso y el gasto por intereses por los pasivos por arrendamiento. Existen exenciones de reconocimiento para los arrendamientos de corto plazo y los arrendamientos de partidas de bajo valor.

La Compañía ha terminado una evaluación inicial del posible impacto sobre sus estados financieros consolidados pero aún no ha finalizado su evaluación detallada. El impacto real de la aplicación de la Norma NIIF 16 sobre los estados financieros del periodo de aplicación inicial dependerá de las condiciones económicas futuras, incluyendo la tasa de los préstamos de la Compañía al 1 de enero de 2019, la composición de la cartera de arrendamientos a esa fecha, la última evaluación de la Compañía con respecto a si ejercerá alguna opción de renovación de arrendamiento y la medida en que la Compañía escoja usar las soluciones prácticas y las exenciones de reconocimiento establecidas en la NIIF.

A la fecha, los efectos estimados por la Compañía de la aplicación de la NIIF 16 están relacionados con aquellos contratos de arrendamiento en los que la Compañía mantiene la posición de arrendatario y que con los criterios de la NIC 17, Arrendamientos, actualmente en vigor, están clasificados como arrendamientos operativos, y que a partir de la aplicación de la NIIF 16 podrían ser registrados con criterios similares a los de los actuales arrendamientos financieros.

Otras Normas

No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros consolidados de la Compañía.

Con entrada en vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018

- Clasificación y Medición de Transacciones con Pago Basado en Acciones (Modificaciones a la NIIF 2).
- Información a revelar (Modificaciones a la NIIF 7).
- Transferencias de propiedades de inversión (Modificaciones a la NIC 40).
- Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28).
- CINIIF 22, Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas.

Con entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019

- CINIIF 23, Incertidumbre sobre tratamientos de impuesto a las ganancias.
- Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015-2017.

4.25 Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2017.

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

Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

En la aplicación de las políticas contables descritas en la Nota 4, la Compañía debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia, 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. 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 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 adjuntos incluyen, pero no necesariamente se limitan a, lo siguiente:

- Probabilidad de cobranza de las cuentas por cobrar a clientes. Las estimaciones sobre la probabilidad de cobranza impacta la capacidad de la Compañía para reconocer primeramente los ingresos, y el nivel de estimación para cuentas de cobro dudoso en períodos futuros. La Compañía, para determinar la estimación para cuentas de cobro dudoso, considera entre otros, condiciones concertadas en los contratos de venta, antigüedad de las cuentas pendientes de cobro y la experiencia de recuperación de saldos vencidos (ver Nota 7).
- Inventarios.
 - a. Recuperabilidad. La Compañía clasifica los inventarios como de naturaleza circulante o no circulante basada, en parte, en sus estimaciones de la actividad de construcción y las ventas que tendrán lugar de acuerdo a su ciclo normal de operaciones los próximos meses. Los importes que actualmente serán recuperables en el próximo año podrían ser sujetos de ajustes basados en las tendencias actuales económicas de la industria de la construcción.
 - b. Valor contable. Periódicamente la Compañía realiza estimaciones para valorar sus inventarios a valor neto de realización, comúnmente denominados análisis de deterioro, considerando sus procesos de control interno, factores operativos y de mercado de los inventarios en valuación. En la verificación de la valuación de sus inventarios de terrenos y obra en proceso, la Compañía estima los precios de venta, costos y márgenes de utilidad esperados en sus proyectos, demanda que tendrán sus productos, el acceso a subsidios gubernamentales y disponibilidad de financiamiento para los desarrollos habitacionales, determinando en función a ello las cancelaciones o reversiones necesarias para asegurar que los inventarios estén registrados al menor entre costo y valor neto de realización, lo cual requiere de juicio profesional significativo debido a que la industria por naturaleza es cíclica y altamente sensitiva a los cambios macroeconómicos del país y de las comunidades donde se ubican los desarrollos habitacionales en construcción. Los anteriores supuestos dependen de las condiciones del mercado y de factores competitivos para cada proyecto o desarrollo habitacional, los cuales pueden diferir de forma significativa entre ellos. Adicionalmente las pruebas de deterioro efectuadas incluyen una estimación de los costos necesarios para completar las obras y los ingresos futuros que recibirá la empresa al comercializar las obras actualmente en proceso. Las estimaciones de la Compañía fueron hechas considerando la información disponible a la fecha de la estimación o prueba; sin

embargo, estos hechos y circunstancias pueden cambiar en el futuro, así como los supuestos de recuperabilidad de los proyectos o desarrollos habitacionales, por lo cual es probable que los resultados actuales difieran materialmente de las estimaciones efectuadas y puedan por lo tanto existir deterioros adicionales en el futuro.

- Recuperabilidad de las pérdidas fiscales. Con base en 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 inmuebles, maquinaria y equipo. La Compañía deprecia sus inmuebles, maquinaria 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 11).
- Impuestos. Referirse a la Nota 20.
- 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 (ver Nota 17).
- 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, 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 que se acompañan. Debido a las incertidumbres inherentes a estas estimaciones, los gastos reales pueden ser diferentes al monto reconocido estimado originalmente.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La Compañía tiene varios reclamos y contingencias relativas a impuestos, obligaciones laborales y juicios legales que se describen en la Nota 18.

- Los estados financieros consolidados han sido preparados asumiendo que la Compañía continúa como negocio en marcha. Referirse a la Nota 3 para mayor comprensión.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre 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.

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]

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]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

 Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

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

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

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

El efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Efectivo	\$ 7,742	\$ 3,169
Equivalentes de efectivo	86,373	254,053
	94,115	257,222
Efectivo restringido	(3,032)	(2,997)
	\$ 91,083	\$ 254,225

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el efectivo restringido por \$ 3,032 y \$ 2,997, respectivamente, se compone de depósitos en efectivo mantenidos en cuentas bancarias que han sido embargadas como consecuencia de procesos legales promovidos por diversos acreedores.

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

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

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

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

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. 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 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 considerando el monto de los reclamos efectuados, la etapa del proceso legal y la experiencia de la entidad en situaciones similares. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el monto de la provisión de contingencias mercantiles y laborales asciende a \$ 626,023 y \$ 604,521, respectivamente.

c) 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.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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]

Costo de ventas

La partida de costo de ventas se analiza como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Costo de ventas por operaciones ordinarias	\$ 403,146	\$ 162,243
Costo de ventas asociado a partidas excepcionales	11,134	1,419
	<u>\$ 414,280</u>	<u>\$ 163,662</u>

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

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

Pasivos bancarios

Los pasivos bancarios de la Compañía se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Crédito puente para capital de trabajo con Banco Mercantil del Norte, S.A., denominado en pesos con una tasa de interés pactada de TIIIE a 28 días más 3.5 puntos.	\$ 183,647	\$ 197,951
Crédito puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominados en pesos. Este crédito genera intereses a la tasa TIIIE a 28 días más 2.5 puntos. El monto de intereses ordinarios pendientes de	86,577	148,070

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

pago al 31 de diciembre de 2017 es de \$ 266.

Crédito simple en moneda nacional 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 TIEE a 28 días más 667 puntos base, al 31 de diciembre de 2017 el monto de intereses ordinarios pendientes de pago es de \$1,425.

	73,550	3,727
	\$ 343,774	\$ 349,748
Pasivos bancarios y porción circulante de largo plazo	(183,647)	(346,021)
Pasivos bancarios a largo plazo	\$ 160,127	\$ 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
? Crédito puente para capital de trabajo con Banco Mercantil del Norte, S.A., denominado en pesos.	(2)	(1), (3), (4), (5), (8), (9)
? Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A. por \$ 148,070.	(2),(3),(4)	(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 \$ 3,727.	(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.	

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los contratos de crédito establecen una serie de obligaciones que deben observarse, que en caso de no cumplirse son causa de vencimiento anticipado, algunas de estas obligaciones son: dar aviso anticipado antes de incurrir en deuda adicional de largo plazo, no vender, gravar o disponer los bienes dados en garantía, no permitir que sean embargados, no dejar de cumplir con algún pago de capital o interés y entrega de información financiera. Al 31 de diciembre de 2017, los requisitos y obligaciones de los contratos han sido cumplidos por la Compañía.

Las entidades señaladas con los números 1, 2, 3, 5, 6 y 8 fueron escindidas en 2017.

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]

Saldos en moneda extranjera

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los estados financieros consolidados incluyen derechos y obligaciones denominados en dólares de los Estados Unidos de América (EUA) como sigue:

	(Cifras en miles de dólares)			
	2017		2016	
Total activo	US\$	7,404	US\$	5,140
Total pasivo	(3,167)	(907)
Posición monetaria activa, neta	US\$	4,237	US\$	4,233

Los tipos de cambio utilizados para convertir los activos y pasivos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2017 y 2016 fueron de \$19.7354 y \$20.6640 pesos por dólar de los EUA, respectivamente. Al 13 de abril de 2018, fecha de emisión de los estados financieros, el tipo de cambio es de \$ 18.2018 pesos por dólar de los EUA.

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]

1- Segmentos

La NIIF 8, Segmentos de operación, requiere que la información financiera sea presentada en las notas a los estados financieros considerando las mismas bases sobre la que es revisada internamente. La administración de la Compañía tradicionalmente toma decisiones estratégicas considerando cinco segmentos de operación: (i) vivienda de interés social, (ii) vivienda media, (iii) vivienda residencial, (iv) venta de tierra para proyectos inmobiliarios, (v) servicios de construcción y comercialización y (vi) servicios de gestión.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

2- 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 administración de la construcción de viviendas y la comercialización de vivienda propiedad de terceros.

El segmento de servicios de gestión agrupa los ingresos derivados de los servicios de intermediación en la venta de terrenos propiedad de terceros

A continuación se muestra la información más relevante por segmento de operación sin incluir los efectos de las partidas excepcionales indicadas en la Nota 27:

	Al 31 de diciembre 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	574	408	5				987
Precio promedio de venta	\$ 351	\$ 658	\$ 1,828				
Ventas	\$ 201,335	\$ 268,351	\$ 9,140	\$ 98,296	\$ 21,645	\$ 106,930	\$ 705,697
Costo de ventas	(133,725)	(157,999)	(3,546)	(75,911)	(12,293)	(19,672)	(403,146)
Utilidad bruta	67,610	110,352	5,594	22,385	9,352	87,258	302,551
Gastos generales y de administración	(323,574)	(431,278)	-	-	-	-	(754,852)

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Otros ingresos, neto	236,259	314,901	-	-	-	-	551,160
(Pérdida) utilidad de operación	(19,705)	(6,025)	5,594	22,385	9,352	87,258	98,859
Resultado integral de financiamiento	(1,379)	(1,838)	-	-	-	-	(3,217)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos	\$ (21,084)	\$ (7,863)	\$ 5,594	\$ 22,385	\$ 9,352	\$ 87,258	\$ 95,642
a la utilidad							

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

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				393
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	(544,790)	(248,047)	(232,026)	-	-	-	(1,024,863)
Otros ingresos, neto	1,848,804	841,763	787,404	-	-	-	3,477,971
Utilidad de operación	1,339,417	609,697	571,124	50,864	29,335	90,044	2,690,481
Resultado integral de financiamiento	(165,193)	(75,212)	(70,356)	-	-	-	(310,761)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 1,174,224	\$ 534,485	\$ 500,768	\$ 50,864	\$ 29,335	\$ 90,044	\$ 2,379,720

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

La utilidad bruta y la utilidad de operación no incluyen los efectos de las partidas excepcionales indicadas en la Nota 27, tales como deterioro de inventarios, estimación para cuentas incobrables y otros gastos indicados en dicha nota.

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Utilidad de operación según nota de segmentos	\$ 98,859	\$ 2,690,481
Partidas excepcionales:		
Costo de ventas	(11,134)	(1,419)
Gastos generales y de administración	(7,202)	(757,815)
	\$ 80,523	\$
Utilidad de operación según estado de resultados		1,931,247

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 permitir el entendimiento del 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 disminución del valor de sus inventarios y ciertos gastos que por sus características se consideran partidas asociadas a la reorganización de sus operaciones.

El análisis de las partidas excepcionales es como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Costo de ventas:		
	\$ 11,134	\$
Deterioro del valor de inventarios (i)		1,419
Gastos generales y de administración:		
Estimación para cuentas incobrables (ii)	-	266,643
Liquidaciones	435	77,716
Honorarios	6,767	216,533
Contingencias legales	-	196,923

(i) De acuerdo a lo indicado en la NIC 2, Inventarios, la Compañía realizó una revisión del valor neto realizable de sus inventarios. De acuerdo a los resultados de dicha revisión el valor neto realizable resulto ser menor al costo al cual estaban registrados los inventarios, por lo cual fue reconocido un deterioro en el valor de los inventarios con un cargo al costo de ventas.

(ii) Durante 2016 la Compañía reconoció una estimación para cuentas de dudosa recuperación asociada con operaciones del concurso mercantil.

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

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

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

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

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

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

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

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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]

Gastos generales y de administración

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

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Sueldos, salarios y contribuciones relacionadas	\$ 261,058	\$ 354,831
Provisiones y estimaciones	291,888	756,879
Honorarios	77,840	504,230
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	46,535	37,315
Servicios públicos	21,112	28,690
Otros impuestos y derechos	11,768	5,173
Seguros y fianzas	10,559	13,364
Arrendamiento de equipo y oficinas	6,070	10,808
Depreciación y amortización	3,550	11,499
Otros gastos	31,674	59,889
	\$ 762,054	\$ 1,782,678

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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]

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 las que tenga derecho la Compañía, multiplicando el resultado que se obtenga por la tasa del 30% que corresponde a la tasa corporativa para este impuesto.

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

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

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Impuesto diferido activo:	_____	_____

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	\$ 5,259,127	\$ 6,939,152
Estimación para cuentas de cobro dudoso	353,932	492,210
Provisiones, anticipos de clientes e ingresos diferidos	61,800	-
Efecto diferido en otras partidas de resultado integral por obligaciones laborales	985	994
	<u>5,675,844</u>	<u>7,432,356</u>
Impuesto diferido pasivo:		
Inventarios	-	(1,283,008)
Pagos anticipados	(1,224)	-
	<u>(1,224)</u>	<u>(1,283,008)</u>
Estimación para impuestos a la utilidad diferidos activos	(5,674,620)	(6,252,581)
Pasivo por impuesto diferido, neto	<u>\$ -</u>	<u>\$ (103,233)</u>

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	\$ 103,233	\$ 101,243
Efecto reconocido en resultados	(102,992)	1,798
Efecto reconocido en otras partidas del resultado integral	(241)	192
Saldo al final del año	<u>\$ -</u>	<u>\$ 103,233</u>

e) El impuesto reconocido en el estado de resultados integral por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se integra como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingreso (gasto) por impuestos a la utilidad, diferidos	<u>\$ 102,992</u>	<u>\$ (1,798)</u>

f) La Compañía tiene pérdidas fiscales que pueden amortizarse contra utilidades fiscales que se generen en los próximos diez años. El monto de dichas pérdidas puede actualizarse siguiendo ciertos procedimientos establecidos en la LISR. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2017 son:

<u>Año de vencimiento</u>	<u>Importe por amortizar</u>
2018	\$ 1,372
2019	137,727
2020	1,915,485
2021	225,461
2022	1,709,412
2023	4,776,350
2024	4,933,089

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

2025	1,261,997
2026	1,468,970
2027	1,100,562
	\$ 17,530,425

La Compañía sólo reconoce un activo por impuesto diferido por las pérdidas fiscales en la medida en que sea probable que haya utilidades fiscales futuras contra las cuales se puedan amortizar.

g) 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 2013 están sujetos a posibles revisiones.

h) 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 efectuadas 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, el saldo de esta provisión al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es de \$ 228,679 y \$ 255,047, respectivamente.

A continuación se muestran los movimientos en la provisión de posturas fiscales inciertas:

Año	Saldo inicial	Liberación de reserva	Probables recargos reconocidos en otros gastos	Saldo final
2017	\$ 255,047	\$ (26,368)	\$ -	\$ 228,679
2016	\$ 246,755	\$ -	\$ 8,292	\$ 255,047

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

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

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

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

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

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

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

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

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

a) Los inventarios se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Terrenos por desarrollar a largo plazo	\$ 4,273,550	\$ 4,584,731
Desarrollos inmobiliarios en proceso de construcción	896,375	799,396
Materiales para construcción, neto de estimación	674	131
	\$ 5,170,599	\$ 5,384,258

b) Durante 2017 y 2016, la Compañía con base en la NIC 2, *Inventarios*, realizó una revisión del valor neto realizable de sus inventarios, concluyendo que este valor en algunos de sus inventarios era menor que el costo al cual estaban registrados, por lo cual fue necesario disminuir el valor en libros de sus inventarios hasta su valor neto realizable, reconociendo un deterioro de \$ 38,258 y \$ 1,419 al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

c) La Compañía ha otorgado en garantía de los pasivos y créditos bancarios indicados en las Nota 13 algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 31 de diciembre de 2017 y 2016, asciende a \$ 768,013 y \$ 824,417, 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 al 31 de diciembre de 2017 y 2016 asciende a \$ 696,543 y \$ 765,455, respectivamente.

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 31 de diciembre de 2017 y 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

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.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 fueron pagadas al mismo precio al cual fueron adquiridas por los nuevos inversionistas. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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%, respectivamente.

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- Instrumentos de capital propios

a) El 27 de septiembre de 2017 la Compañía confirió a cierto grupo de empleados de nivel directivo y gerencial un plan de acciones opcionales que le da el derecho a cada participante de suscribir acciones de la entidad a un precio de \$ 10.643 durante un plazo de diez años contados a partir del momento en que le sean otorgadas. Las acciones opcionales serán otorgadas en cuatro tramos, cada uno de los cuales corresponde al ejercicio de un año de calendario. El plan establece condiciones de servicio y desempeño que deben cumplir los empleados para poder tener derecho a recibir las acciones opcionales sin embargo estas no podrán ser ejercidas si el valor promedio de las acciones representativas del capital social de la Compañía en las últimas veinte jornadas, respecto de la fecha en que se pretenda ejercer la opción, no alcanza un determinado precio, que dependiendo del tramo puede ser de \$ 24.36 a \$ 213.90.

A la fecha de emisión de los estados financieros el número de acciones opciones consideradas en este plan es de 37'423,780 y su valuación a esa fecha es de \$ 9,804.

b) La Compañía estableció un programa de incentivo a acreedores por 13,320,115 acciones opcionales para ser otorgadas a los acreedores que aprobaron su convenio concursal. Las acciones opcionales podrán ser ejercidas en un plazo máximo de diez años a un precio de \$ 10.643 por acción. Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía ha suscrito con diversos acreedores convenios por 11,413,588 acciones opcionales, a través de los cuales ha otorgado el derecho y la opción de suscribir acciones de acuerdo a los plazos y precios previamente indicados. La valuación de estas opciones al 31 de diciembre de 2017 es de \$ 24,662.

4- Saldos y cambios en estructura de capital

Al 31 de diciembre de 2017 y 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 (1)	38,081,366	36,470,836	15,840,072
Derecho de preferencia (suscripción de acciones)	2,435,129	26,105	-
Daciones en pago efectuadas a acreedores con garantía hipotecaria	797,648	757,389	-
Nuevas inversiones de capital	112,712,794	1,266,778	67,377,504
Saldo al 31 de diciembre de 2016	155,003,382	\$ 38,636,652	83,217,576
Incremento por instrumentos de capital propios	-	34,466	-
Saldo 31 de diciembre de 2017	155,003,382	\$ 38,671,118	83,217,576

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(1) La capitalización de pasivos se integra como sigue:

	<u>Importe</u>
	\$
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 diversos y gastos provisionados	3,385,841
	\$
Total capitalización de pasivos	36,470,836

5- 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 31 de diciembre de 2017 y 2016, la reserva legal de la Compañía asciende a \$ 38,239 y se incluye en el renglón de resultados acumulados.

Hasta el 31 de diciembre de 2015, la Compañía sufrió pérdidas contables que originaron que las pérdidas acumuladas incrementaran, absorbiendo en su totalidad las utilidades acumuladas, de tal forma que al 31 de diciembre de 2015 existía un déficit en el capital contable de \$ 37,023,384 el cual representaba más de las dos terceras partes del capital social de la Compañía, lo cual según lo establecido en la Ley General de Sociedades Mercantiles, podría causar la disolución de la entidad a solicitud de sus acreedores. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la capitalización de pasivos, suscripción de acciones y aportaciones de capital de los nuevos inversionistas permitieron que el déficit en el capital contable fuera absorbido por estos efectos generando un capital contable de \$ 3,284,025 y \$ 3,116,861, respectivamente.

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

Otras inversiones y participación en negocios conjuntos

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

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

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

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

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

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

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

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

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

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

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

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

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

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

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

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Liberación y cancelación de provisiones	\$ 500,689	\$ 2,348,066
Beneficio por incorporación de tierras	-	1,371,121
Utilidad (pérdida) en venta y baja de propiedades, planta y equipo	14,229	(11,308)
Gastos por actualización y recargos asociados con la estimación de posturas fiscales inciertas	-	(8,292)
Utilidad por venta de entidades escindidas	80,171	-
Ingreso por intereses cobrados	2,631	-
Efecto por valuación de opciones acreedores	(24,662)	-
Otros gastos, netos	(21,898)	(221,616)
	<u>\$ 551,160</u>	<u>\$ 3,477,971</u>

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

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

Pagos anticipados

Los pagos anticipados se analizan como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Seguros pagados por anticipado	\$ 4,079	\$ -
Anticipo a proveedores y acreedores	28,919	16,836
Anticipos para compra de terrenos	41,718	51,659
	<u>\$ 74,716</u>	<u>\$ 68,495</u>

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

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

Inmuebles, maquinaria y equipo

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

a) El rubro de inmuebles, maquinaria y equipo se integra como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Terrenos y edificios	\$ 73,693	\$ 86,249
Maquinaria y equipo	56,705	1,018,819
Equipo de cómputo	86,802	396,185
	<u>217,200</u>	<u>1,501,253</u>
Menos:		
Depreciación acumulada	(169,037)	(1,017,786)
Deterioro	(14,831)	(447,772)
	<u>\$ 33,332</u>	<u>\$ 35,695</u>

b) Los movimientos de las partidas que integran el rubro de Inmuebles, maquinaria y equipo son los siguientes:

	Terrenos y edificios	Maquinaria y equipo	Equipo de cómputo	Total
Costo:				
Al 1 de enero de 2016	\$ 95,850	\$ 1,048,560	\$ 405,254	\$ 1,549,664
Adiciones	9,896	2,348	166	12,410
Bajas	(19,497)	(32,089)	(9,235)	(60,821)
Al 31 de diciembre de 2016	86,249	1,018,819	396,185	1,501,253
Adiciones	-	82	1,105	1,187
Bajas	(12,556)	(960,196)	(310,488)	(1,285,240)
			\$ 86,802	
Al 31 de diciembre de 2017	<u>\$ 73,693</u>	<u>\$ 56,705</u>		<u>\$ 217,200</u>
Depreciación y deterioro:				
Al 1 de enero de 2016	\$ 63,601	\$ 1,038,006	\$ 402,612	\$ 1,504,219
Depreciación del año	1,643	7,152	2,057	10,852
Bajas	(13,332)	(26,946)	(9,235)	(49,513)
Al 31 de diciembre de 2016	51,912	1,018,212	395,434	1,465,558
Depreciación del año	1,005	689	1,856	3,550
Bajas	(12,556)	(960,196)	(310,488)	(1,285,240)
Al 31 de diciembre de 2017	<u>\$ 40,361</u>	<u>\$ 56,705</u>	<u>\$ 86,802</u>	<u>\$ 183,868</u>

c) El gasto por depreciación al 31 de diciembre de 2017 y 2016 fue de \$ 3,550 y \$ 10,852, respectivamente.

Importe neto en libros

Al 31 de diciembre de 2017	<u>\$ 33,332</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 33,332</u>
Al 31 de diciembre de 2016	<u>\$ 34,337</u>	<u>\$ 607</u>	<u>\$ 751</u>	<u>\$ 35,695</u>

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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]

Resumen de las principales políticas contables

1- Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados 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 de la vivienda o prestan servicios a empresas relacionadas con esta actividad.

De acuerdo con lo indicado en la NIIF 10, *Consolidación de estados financieros*, el control se logra cuando la Compañía está expuesta, o tiene derecho, a los rendimientos variables procedentes de su implicación en la entidad participada y tiene la capacidad de influir en sus rendimientos a través de su poder sobre ésta. En concreto, la empresa controla una entidad participada si, y solo si, la Compañía tiene:

- Poder sobre la entidad participada (ejemplo: derechos existentes que le dan la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la entidad participada);
- Exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la entidad participada; y
- La capacidad de utilizar su poder sobre la entidad participada para influir en el importe de los rendimientos.

Cuando la Compañía tiene menos de la mayoría del voto o derechos similares de una entidad participada, la Compañía considera todos los hechos y circunstancias relevantes en la evaluación de si tiene poder sobre una entidad participada, incluyendo:

- El acuerdo contractual con los otros tenedores de voto de la entidad participada.
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales; y

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Los derechos de voto de la Compañía y derechos de voto potenciales.

La Compañía evaluará si controla una entidad participada cuando los hechos y circunstancias indiquen la existencia de cambios en uno o más de los tres elementos de control. La consolidación de una subsidiaria comienza cuando la Compañía adquiere el control de la subsidiaria y termina cuando la Compañía lo pierde. Los activos, pasivos, ingresos y gastos de una subsidiaria adquirida (o enajenada) durante el año se incluyen en los estados financieros consolidados de resultados y de utilidad integral a partir de (o hasta) la fecha en que la Compañía comience a (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. Todos los activos, pasivos, capital contable, ingresos, gastos y flujos de efectivo derivados de transacciones entre sociedades del grupo se eliminan de forma íntegra en el proceso de consolidación.

Una variación en el porcentaje de participación en una subsidiaria, sin pérdida del control, se registra como una transacción con instrumentos de capital.

Cuando la Compañía pierde el control de una subsidiaria, da de baja los activos relacionados, los pasivos relacionados, las participaciones no controladoras y los otros componentes del capital contable neto, registrando cualquier beneficio o pérdida en el resultado del ejercicio. Cualquier inversión que se mantenga en la antigua subsidiaria se reconocerá a valor razonable.

Entidades estructuradas

La Compañía ha celebrado contratos de fideicomiso con la finalidad de desarrollar algunos de sus proyectos inmobiliarios, por sus características de constitución y de operación, según lo indicado en la NIIF 12, *Información a revelar sobre participaciones en otras entidades*, estas entidades son consideradas entidades estructuradas. La Compañía ejerce control y posee participación variable sobre estas entidades, por lo que son consolidadas como parte de sus estados financieros.

La tenencia accionaria de la Compañía en el capital social de sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se muestra a continuación:

Subsidiaria	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V. (1) (6)	99.99%	99.99%
Ingeniería y Obras, S.A. de C.V. (1) (6)	99.99%	99.99%
Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (1) (6)	99.99%	99.99%
Tec Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V. (2) (6)	99.99%	99.99%
Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V. (1) (6)	99.99%	99.99%
Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V. (1) (6)	99.99%	99.99%
Financiera Urbi, S.A. de C.V. (3)	99.99%	99.99%
Fideicomiso AAA Urbi (4)	100.00%	100.00%
Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Lufro Desarrolladora del Bajío, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Flujos Empresariales, S.A. de C.V. (5)	99.99%	99.99%
Finsete, S.A. de C.V. (5)	99.99%	99.99%

- (1) Las principales actividades de estas subsidiarias son el desarrollo, promoción y comercialización de viviendas de interés social, medio y residencial.
- (2) Subsidiaria dedicada al diseño y administración de desarrollos habitacionales, así como a la prestación de servicios administrativos.
- (3) La principal actividad de esta subsidiaria es la captación de recursos y su distribución entre las empresas del grupo.
- (4) Fideicomiso empresarial constituido para otorgar apoyos financieros a proveedores la Compañía.
- (5) Subsidiarias dedicadas a la prestación de servicios de administración de flujos de efectivo.
- (6) Entidad escindida en 2017 (ver Nota 1.2)

La Compañía posee a través de sus subsidiarias la totalidad de los derechos fiduciarios y control de los fideicomisos que a continuación se indican, los cuales fueron creados para desarrollar proyectos inmobiliarios y obtener financiamientos.

Número de fideicomiso	Ciudad	Proyecto	Subsidiaria controladora
F/582	Guadalajara	Paseos de Santiago	URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.
F/583	Tijuana	Valle de las Palmas	Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.
F/599	Hermosillo	Villa del Cedro	Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V.
F/600	Monterrey	Villa del Real	Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.
F/632	Guadalajara	Valle de Santiago	Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.
F/633	Ciudad Juárez	Villa del Campo	Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.
F/776	Guadalajara	Paseos de Santiago	URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.
F/798	Tecámac	Valle de San Pedro	CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.
F/865	Los Cabos	Los Cabos	URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.
F/260	Monterrey	Villas del Rey	Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.
F/301	Culiacán	Villas del Prado II	Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.

2- Efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo

El efectivo es valuado a su valor nominal y consiste en depósitos bancarios en cuentas de cheques, las valuaciones en su valor se reconocen como ingresos por intereses conforme se devengan. Los equivalentes de efectivo se encuentran representados principalmente por inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimientos menores a tres meses a partir de su fecha de adquisición. Estas inversiones se presentan a su costo de adquisición más intereses devengados, importe que es similar a su valor de mercado.

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, existen cuentas bancarias cuyo uso está restringido a consecuencia de procedimientos de índole legal promovidos por algunos de sus acreedores, tales como demandas y embargos. Los saldos de estas cuentas han sido clasificados como parte del activo no circulante y su monto asciende a \$ 3,032 y \$ 2,997, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

3- Cuentas por cobrar y estimación para cuentas de cobro dudoso

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valúan a costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

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

La Compañía reconoce de manera periódica en sus resultados una estimación para cuentas de cobro dudoso, basada principalmente la antigüedad de las cuentas, los tiempos que tardan los procesos de disputa con los clientes, evidencia objetiva de que no será posible recuperar las cuentas pendientes de cobro según lo establecido en las condiciones originales concertadas, el tipo de segmento de mercado al cual pertenece el cliente y la experiencia histórica de recuperación de saldos vencidos. Las políticas y procedimientos de recuperación varían dependiendo del historial crediticio del cliente, del crédito otorgado y de la antigüedad de sus saldos.

4- Inventarios inmobiliarios y costo de ventas

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

Los inventarios de terrenos en proceso de desarrollo y obras en proceso incluyen todos los costos directos del terreno, materiales, desarrollo y costos de construcción, costos de subcontratos y costos indirectos relacionados con el desarrollo de la construcción incurridos durante la etapa de desarrollo, tales como sueldos, reparaciones y depreciaciones.

La Compañía capitaliza en sus inventarios inmobiliarios los intereses provenientes de créditos puente hipotecarios y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción. La Compañía capitalizó intereses por \$ 4,920 y \$ 3,370 al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

El costo de ventas de los inventarios inmobiliarios es determinado y asignado a cada vivienda con base en los costos totales de cada proyecto, el cual es reconocido en resultados al efectuar la entrega de la vivienda. El costo de ventas representa los costos incurridos en la construcción de la vivienda, los cuales incluyen el costo de adquisición de los terrenos, licencias y permisos, subcontratos, materiales directos, arrendamientos de equipos y todos los costos indirectos relacionados con el desarrollo del proyecto tales como depreciaciones, capitalización de intereses y reparaciones.

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

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

Los terrenos en breña y proyectos en desarrollo periódicamente son sujetos a evaluación con el propósito de identificar cualquier indicio de deterioro en su valor, considerando aspectos tales como demanda, ubicación, regulaciones gubernamentales, subsidios, permisos de construcción, valor actual y la probabilidad de materializar los planes de desarrollo asociadas con el mismo. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía reconoció deterioros de sus inventarios por \$ 11,134 y \$ 1,419, respectivamente (ver Notas 8 y 22).

5- Pagos anticipados

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

6- Inmuebles, maquinaria y equipo

Los inmuebles, maquinaria y equipo se registran inicialmente al costo de adquisición y posteriormente se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro. El costo de adquisición incluye el precio de compra y cualquier costo directamente atribuible al traslado del activo a su ubicación final y al acondicionamiento necesario para que comience a operar.

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

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

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

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

	Vida útil estimada en años
Edificios	5 a 20
Maquinaria	4
Equipo de transporte	4
Mobiliario y equipo de oficina	10
Equipo de cómputo	3 a 5

Las vidas útiles, los valores residuales y los métodos de depreciación de los inmuebles, maquinaria y equipo se revisan periódicamente y se ajustan prospectivamente en caso de ser necesario.

Cuando existen indicios de deterioro en el valor de los activos de larga duración, se estima su valor de recuperación, que es el mayor

entre el precio estimado de venta de dichos activos y su valor de uso, el cual se calcula con base en flujos descontados. Cuando el valor de recuperación es inferior al valor neto en libros, la diferencia se reconoce en resultados como pérdida por deterioro. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no reconoció importe alguno derivado de deterioro de inmuebles, maquinaria y equipo.

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

Las utilidades y pérdidas que surgen por la venta de inmuebles, maquinaria y equipo, se calculan como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconocen en el estado de resultados como parte del rubro de otros ingresos (gastos), neto.

7- Arrendamientos

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

Un arrendamiento que transfiere a la Compañía sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad se clasifica como un arrendamiento financiero.

Los arrendamientos financieros se capitalizan como activos de la Compañía al inicio del arrendamiento por el valor razonable del activo arrendado o, si es inferior, por el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. Los pagos por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos por intereses y la reducción del pasivo por arrendamiento de forma que se logre una tasa de interés constante para el saldo restante del pasivo. Los gastos por intereses se registran en el estado de resultados.

Los activos arrendados se deprecian durante el periodo de vida útil del activo. Sin embargo, si no hay certeza razonable de que la Compañía obtendrá la propiedad al final del periodo de arrendamiento, el activo se deprecia durante el periodo más corto entre la vida útil del bien arrendado y el periodo del arrendamiento.

Un arrendamiento operativo es cualquier acuerdo de arrendamiento distinto a un arrendamiento financiero. Los pagos por arrendamientos operativos se registran linealmente como gastos en el estado de resultados consolidados a lo largo del periodo del arrendamiento.

8- Deterioro del valor de los activos no financieros

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

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de disposición y el valor de uso. Para calcular el valor de uso, los flujos de efectivo estimados son descontados a su valor presente usando una tasa antes de impuestos que refleja el valor actual del dinero en el mercado y los riesgos específicos para el cual los flujos de efectivo estimados no han sido ajustados.

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

Cuando una pérdida por deterioro es revertida posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa al valor recuperable estimado, siempre y cuando dicho valor no exceda al valor en libros que hubiera sido determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.

9- Negocios conjuntos

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

Los resultados, los activos y pasivos de un negocio conjunto se incorporan a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación, excepto si la inversión o una porción de la misma, se clasifica como mantenida para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 *Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas*. Conforme al método de participación, las inversiones en negocios conjuntos inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de situación financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Compañía en la utilidad o pérdida y los resultados integrales del negocio conjunto.

Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de una entidad asociada o un negocio conjunto de la Entidad supera la participación de la Entidad en esa asociada o negocio conjunto (que incluye los intereses a largo plazo que, en sustancia, forman parte de la inversión neta de la Entidad en la asociada o negocio conjunto), la Entidad deja de reconocer su participación en las pérdidas. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando la Entidad haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada o negocio conjunto.

Cuando la participación de la Compañía en las pérdidas de un negocio conjunto supera su participación en dicho negocio (que incluye los intereses a largo plazo que, en sustancia, forman parte de la inversión neta de la Compañía en el negocio conjunto), la Compañía deja de reconocer su participación en las pérdidas. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando la Compañía haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada o negocio conjunto.

Los requerimientos de la NIC 39, *Instrumentos financieros: Reconocimiento y Medición*, se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Compañía en un negocio conjunto. La Compañía discontinúa el uso del método de participación desde la fecha en que la inversión deja de ser un negocio conjunto, o cuando la inversión se clasifica como mantenida para la venta.

10- Operaciones conjuntas

Una operación conjunta es un acuerdo contractual mediante el cual las partes que tienen control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos y obligaciones por los pasivos, relacionados con el acuerdo. El control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el

control de un negocio, el cual existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren el consentimiento unánime de las partes que comparten el control.

Cuando alguna subsidiaria de la Compañía desarrolla sus actividades en el marco de operaciones conjuntas, reconoce en sus estados financieros consolidados los activos y pasivos utilizados para la tarea específica y reconoce la parte de los ingresos de actividades ordinarias y gastos únicamente por la parte que le corresponde de acuerdo a lo establecido en los convenios contractuales.

11- Activos y pasivos financieros

11.1- Activos financieros

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

Los activos financieros se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda, en las siguientes categorías: (i) activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, (ii) préstamos y cuentas por cobrar, (iii) inversiones mantenidas hasta su vencimiento y (iv) activos financieros disponibles para su venta. Todos los activos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y, todos aquellos activos financieros no registrados a su valor razonable con cambios en resultados, se reconocen a los costos de transacción directamente atribuibles a la compra del mismo. A la fecha del informe de los estados financieros consolidados, la Compañía sólo contaba con activos financieros correspondientes a la categoría de préstamos y cuentas por cobrar, los cuales consistían en cuentas por cobrar a clientes, deudores diversos y otras cuentas por cobrar.

11.1.1- Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y no se negocian en un mercado activo. Las cuentas por cobrar derivan principalmente de la venta de viviendas con plazos que no exceden los tres meses, por lo que se reconocen a su valor nominal.

La Compañía ocasionalmente celebra contratos de venta de terrenos con plazos mayores a doce meses, por lo cual estas cuentas se valúan a costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por aquellas cuentas a corto plazo cuyo reconocimiento de intereses sea poco importante.

Método de interés efectivo

El método de la tasa de intereses efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento de deuda y de asignación de los ingresos por intereses a lo largo del periodo. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados futuros de cobro en efectivo (incluyendo comisiones pagadas o recibidas, costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, (cuando sea adecuado) en un periodo más corto, el importe neto en el valor neto de realización.

11.1.2- Deterioro de activos financieros

Al cierre del periodo sobre el que se reporta, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (un evento de pérdida incurrida), y ese evento causa una pérdida que tiene impacto

sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o un grupo de activos financieros, siempre y cuando todo esto pueda estimarse de manera confiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que ciertos clientes o un grupo de clientes se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos del principal de la deuda o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

11.1.3- Activos financieros a costo amortizado

Para los activos financieros contabilizados a costo amortizado, la Compañía evalúa si individualmente existe deterioro de los activos financieros que son significativos individualmente, o colectivamente para los activos financieros que no son significativos individualmente. Si la Compañía determina que no existe evidencia objetiva de deterioro de los activos financieros evaluados individualmente, con independencia de su materialidad, incluye dichos activos en un grupo de activos financieros con características de riesgo de crédito similares y evalúa su deterioro colectivamente. Los activos cuyo deterioro se evalúa individualmente y para los que se reconoce o se continúa reconociendo una pérdida por deterioro, no se incluyen en las evaluaciones colectivas de deterioro.

11.1.4- Baja de activos financieros

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

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

11.2- Pasivos financieros e instrumentos de capital

11.2.1- Clasificación como deuda o capital

Los instrumentos de deuda y/o capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

11.2.2- Instrumentos de capital

Un instrumento de capital consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Compañía se reconocen por los recursos recibidos, neto de los costos directos de emisión.

La recompra de instrumentos de capital propio de la Compañía se reconoce y se deduce directamente en el capital. Ninguna ganancia o pérdida se reconoce en utilidad o pérdida en la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de capital propio de la Compañía.

11.2.3- Pasivos financieros

11.2.3.1- Reconocimiento y medición inicial

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

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y, en el caso de los pasivos bancarios, su valor se disminuye con los de costos de transacción directamente atribuibles.

11.2.3.2- Medición subsecuente

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

11.2.3.3- Pasivos bancarios

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

El costo amortizado se calcula considerando cualquier descuento o prima de adquisición, y las comisiones o los costos que sean parte integral del método de la tasa de interés efectiva. La amortización del método de interés efectivo se reconoce en el rubro de gastos por intereses del estado consolidado de resultados integrales.

11.2.3.4- Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se da de baja o se deja de reconocer cuando la obligación derivada del pasivo se elimina, ha sido pagada, se cancela, o expira.

Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro del mismo acreedor en términos sustancialmente diferentes, o los términos del pasivo se modifican sustancialmente, tal intercambio o modificación se reconoce como una baja del pasivo original y se reconoce un nuevo pasivo. La diferencia en los valores en libros respectivos se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales.

11.3- Compensación de instrumentos financieros

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

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

11.4- Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

En la Nota 17 se proporciona un análisis de los valores razonables de los instrumentos financieros.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no tiene instrumentos financieros derivados.

12- Anticipos de clientes

Esta partida se integra de depósitos en efectivo recibidos de clientes interesados en adquirir una vivienda o terreno y que están en proceso de cumplir los requisitos exigidos para la adquisición de estos bienes, por lo cual realizan estos depósitos a fin de que las viviendas o terrenos sean reservados a su nombre. Estos importes se reconocen como anticipos hasta que el control de la vivienda o terreno son transmitidos al cliente. Esta partida incluye también depósitos en efectivo por parte de clientes que al obtener sus créditos o financiamientos, liquidan el valor total de sus viviendas las cuales están en proceso de entrega.

13- Provisiones

La Compañía reconoce provisiones cuando tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía esté obligada a liquidar dicha obligación, y pueda hacer una estimación confiable del importe de la obligación.

El monto reconocido como una provisión es la mejor estimación de la contraprestación requerida para liquidar la obligación presente al final del periodo, tomando en cuenta los riesgos e incertidumbres asociadas con la obligación. Cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada es determinada antes de impuestos y refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado consolidado de situación financiera y en su caso, el riesgo específico del pasivo correspondiente. En estos casos, el incremento en la provisión se reconoce como un gasto por intereses.

Cuando se espera que alguno o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión sean recuperados de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar si es virtualmente cierto que el reembolso será recibido y el monto de la cuenta por cobrar se puede medir confiablemente.

La Compañía reconoce una provisión por una pérdida contingente cuando es probable (es decir, la probabilidad de que el evento ocurra es mayor que la probabilidad de que no ocurra) que ciertos efectos relacionados con eventos pasados se materialicen y puedan ser cuantificados razonablemente. Estos eventos y su impacto financiero se revelan como una pérdida contingente en los estados financieros consolidados cuando el riesgo de pérdida se considera que no sea remoto. La Compañía no reconoce un activo contingente hasta que la ganancia se realiza.

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

13.1- Garantías

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

La Compañía está cubierta por una póliza de seguros que cubre cualquier defecto, oculto o visible, que pudiera ocurrir durante la construcción de las viviendas, el cual también cubre un período de garantía. Asimismo, la Compañía retiene como fondo de garantía a sus contratistas ciertos montos que podrían ser destinados a cubrir eventuales reclamos de los clientes. Estos fondos son reembolsados a los contratistas una vez que el período de garantía llega a su fin.

Esta provisión también incluye reclamaciones efectuadas por clientes distintas a los defectos y/o fallas que aparecen en las viviendas por su uso normal o reclamaciones que están fuera del periodo cubierto por la garantía y que se relacionan principalmente a promociones ofrecidas al cliente y/o trámites asociados a escrituraciones de viviendas.

13.2- Infraestructura pendiente de realizar

La Compañía reconoce una provisión por obligaciones de infraestructura por realizar y donaciones conforme construye sus desarrollos habitacionales. Las obligaciones de infraestructura por realizar derivan de acuerdos celebrados con entidades gubernamentales (estados, municipios, organismos de agua, etc.) y son exigibles a partir del momento en que se otorgan los permisos y licencias de construcción. Las obligaciones de infraestructura consisten en realizar obras de urbanización e infraestructura en beneficio de los desarrollos habitacionales que serán construidos, las cuales una vez concluidas son entregadas a las entidades gubernamentales finalizando con esto el proceso de municipalización del fraccionamiento. La Compañía reconoce esta provisión cuando adquiere la obligación de hacer las obras de infraestructura, las cuales provisiona y revisa con base en el proyecto de inversión y conforme realiza la construcción del desarrollo habitacional.

13.3- Gastos de regularización de tierras

Esta provisión reconoce los costos en los cuales incurrirá la Compañía al momento de concluir la regularización de algunos de sus terrenos e incluye gastos notariales, licencias, derechos, gastos de inscripción ante dependencias gubernamentales e impuestos federales y locales. La Compañía reconoce esta provisión al momento de adquirir las tierras y la actualiza de forma mensual o conforme se efectúan las regularizaciones de los terrenos.

4.14 Beneficios a empleados

14.1- Beneficios a los empleados a corto plazo

La Compañía reconoce un pasivo conforme se devenga por los beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones, primas vacacionales, ausencia por enfermedades o incapacidades transitorias, en el periodo en el cual el servicio es prestado, por el importe no descontado de los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Adicionalmente, si la Compañía tiene una obligación legal o implícita presente por pagar, derivada de servicios prestados en el pasado por sus empleados y la obligación puede ser estimada de forma confiable, se reconoce como un pasivo.

14.2- Primas de antigüedad

De acuerdo con la Ley Federal del Trabajo, la Compañía proporciona beneficios de primas de antigüedad a sus empleados bajo ciertas circunstancias. Estos beneficios consisten en un pago único equivalente a 12 días de salario por cada año de servicio (al salario más reciente del empleado, pero sin exceder el doble del salario mínimo legal), pagadero a todos los empleados con 15 o más años de servicio, así como a ciertos empleados liquidados involuntariamente antes de la adjudicación de su beneficio de prima por antigüedad. La Compañía reconoce esta obligación como un beneficio post-empleo establecida en un plan de beneficios definidos.

El costo de proporcionar estos beneficios se determina utilizando el método del crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo. Los efectos de reajustes de las obligaciones por beneficios definidos tales como ganancias y pérdidas actuariales se reconocen directamente en otras partidas de la utilidad integral.

La Compañía presenta los costos por servicios dentro del costo de ventas y gastos de administración y ventas en el estado consolidado de resultados integrales. Una parte de los costos por servicios prestados en el año fueron capitalizados en el inventario, donde permanecen al cierre del año y posteriormente serán reconocidos como parte del costo de ventas de las viviendas vendidas.

La Compañía presenta el costo neto por interés dentro del gasto por intereses en el estado consolidado de resultados integrales. La obligación por beneficios proyectados reconocida en el estado de situación financiera representa el valor presente de la obligación por beneficios definidos al final de cada año.

14.3- Beneficios por terminación

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

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

14.4- Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La Compañía tiene la política de considerar la PTU como compensación a sus empleados y, se determina con base en la utilidad fiscal, según lo indicado en el del Artículo 9 de la Ley del impuesto sobre la renta, reconociendo dicho monto como un gasto del período el cual se reconoce como parte del rubro de gastos de administración y venta.

15- Impuestos a la utilidad

El impuesto a la utilidad representa la suma del impuesto por pagar corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la utilidad se carga a la utilidad consolidada conforme se incurre, excepto cuando se relaciona con partidas que se reconocen en otras partidas de la utilidad integral o directamente en el capital, en cuyo caso, el impuesto corriente y diferido también se reconoce en otras partidas de la

utilidad integral o directamente en capital, respectivamente.

15.1- Impuesto a la utilidad del período

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

15.2- Impuestos diferidos

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

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

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa. El reconocimiento de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que la Compañía espera, al final del período sobre el que se informa, para recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

16- Clasificación circulante contra clasificación de no circulante

La Entidad presenta activos y pasivos en el estado consolidado de posición financiera basados en la clasificación de activos circulantes y no circulantes. Un activo es circulante cuando: (i) se espera que sea realizado o destinado a ser vendido o consumido en el ciclo normal de la operación, (ii) se espera que sea realizado dentro de los doce meses después del período de presentación del informe, o (iii) se trata de efectivo o equivalente de efectivo a menos que se trate de efectivo restringido para ser intercambiado o utilizado para cancelar un pasivo por al menos doce meses después del período de presentación del informe. Todos los demás activos se clasifican como no circulantes.

Un pasivo se considera circulante cuando: (i) se espera que sea liquidado en el ciclo normal de operación, es destinado a ser liquidado dentro de los doce meses después del período de presentación del informe, o (iii) no existe un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos doce meses después del período de reporte. La Entidad clasifica todos los demás pasivos como no circulantes. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no circulantes.

17- Reconocimiento de ingresos

17.1- Ingresos por venta de viviendas y terrenos

Los ingresos por venta de viviendas y terrenos se reconocen cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

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

El monto de los depósitos efectuados por los clientes con motivo del apartado de las viviendas, se reconocen en el pasivo.

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

17.2- Servicios de gestión y comercialización

Los ingresos y costos por servicios de gestión y comercialización son reconocidos en el momento en el que se presta el servicio.

17.3- Ingresos por intereses

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

18- Costos por préstamos

Los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo cuya puesta en marcha o venta requiere necesariamente un periodo sustancial de tiempo son capitalizados como parte del costo del activo. El resto de los gastos por intereses se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren.

Los gastos financieros incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la Entidad en relación con el financiamiento obtenido.

Todos los otros costos por préstamos se reconocen en resultados durante el periodo en que se incurren.

El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables, se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados.

19- Transacciones en monedas extranjeras

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las diferencias en tipo de cambio se registran en el estado consolidado de resultados. En la Nota 21 se muestra la posición monetaria extranjera consolidada al final del ejercicio y el tipo de cambio utilizado para la conversión de dichos saldos.

20- Partidas excepcionales

El rubro de partidas excepcionales comprende costos o gastos que son materiales en monto, cuya repetición en el periodo es limitada y que requieren ser separados a fin de tener un mejor entendimiento del rendimiento financiero de la Compañía (ver Nota 27).

21- Utilidad por acción

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

22- Segmentos operativos

La información por segmentos se presenta de acuerdo a la información que utiliza la administración para la toma de decisiones operativas. La información se presenta considerando los diferentes tipos de ingresos que recibe la Compañía.

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

23- Riesgos financieros

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

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

23.1.- Riesgo de liquidez

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

23.2- Riesgo de mercado

La Compañía está expuesta a riesgos de mercado provenientes de cambios en tasas de interés y de las fluctuaciones en el tipo de cambio del dólar estadounidense, que no es su moneda funcional. Con el objetivo de disminuir los riesgos relacionados con las variaciones de tipo de cambio de moneda extranjera y de tasas de interés la Compañía utilizó en años anteriores instrumentos financieros derivados para mitigar estos riesgos. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no posee instrumentos financieros derivados que cubran los riesgos indicados, sin embargo, las deudas que posee la Compañía asociadas con tasas de interés no son materiales, así mismo no cuenta con partidas en moneda extranjera con saldos significativos, por lo cual en caso de existir un cambio importante en las tasas de interés y/o de tipo de cambio, no existe el riesgo de un impacto material en los estados financieros consolidados de la Compañía.

23.3- Riesgo de crédito

El riesgo crediticio se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La máxima exposición de la Compañía al riesgo crediticio por los componentes del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es su valor en libros (ver Nota 7).

El riesgo principal de la Compañía es generado por sus clientes y surge principalmente por su insolvencia, que les puede llegar a impedir realizar el pago de sus saldos derivados de la venta de terrenos y por la diferencia entre el precio de la venta de las viviendas y los créditos otorgados por los institutos de vivienda; sin embargo, se mantiene una cartera de clientes con un nivel de endeudamiento acotado en cada uno de ellos y además se realizan estudios individuales sobre su capacidad de endeudamiento. La cartera que se posee no se concentra en un sólo cliente en particular.

Prácticamente todo el financiamiento para la vivienda de interés social en México ha sido otorgado por el INFONAVIT y por fondos para la vivienda promovidos por el Gobierno, como la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE). De igual forma la banca comercial financia la adquisición de viviendas de interés medio y residencial. La Entidad depende de la disponibilidad del financiamiento hipotecario que otorgan los proveedores de créditos hipotecarios para efectuar la mayoría de sus ventas. La exposición de la Entidad por riesgo de crédito de sus contrapartes es continuamente monitoreada.

23.4- Riesgo de industria de la vivienda

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

El riesgo de industria no puede ser mitigado por la Compañía debido a sus características macroeconómicas; sin embargo, es constantemente monitoreado por la administración.

23.5- Administración de capital

La Compañía administra su capital para asegurar que sus subsidiarias podrán continuar como negocios en marcha, mientras maximizan el rendimiento a los interesados a través de la optimización de su deuda y saldos de capital para obtener el menor costo de capital disponible. La Compañía administra su estructura de capital y hace ajustes a ésta en función de los cambios en las condiciones económicas. Para mantener o ajustar la estructura de capital, la Compañía puede ajustar reembolsar capital a los accionistas o emitir nuevas acciones.

La Compañía no está sujeta a ningún requerimiento de capital impuesto externamente que no sea la reserva legal (ver Nota 19) y convenios de deuda (ver Nota 13).

24- Nuevos pronunciamientos contables

Modificaciones a las NIIF que afectan los saldos reportados y/o las revelaciones en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017

La Compañía aplicó, por primera vez, algunas modificaciones efectuadas a las NIIF, las cuales son obligatorias, entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2017 y requieren aplicación retroactiva en los estados financieros consolidados previamente reportados.

La naturaleza e impacto de las nuevas normas o modificaciones a las mismas se describen a continuación:

Modificaciones la NIC 12, Impuestos a la utilidad – “Reconocimiento de activos por impuesto diferido por pérdidas no realizadas” (aclaración sobre cómo contabilizar los activos por impuestos diferidos relacionados con instrumentos de deuda medidos a valor razonable)

Los aspectos que se aclaran en la NIC 12 con respecto a los requisitos para el reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas, son los siguientes:

- Una pérdida no realizada en un instrumento de deuda medido a valor razonable dará lugar a una diferencia temporal deducible, independientemente de si el tenedor espera recuperar su valor en libros vía venta o vía tenencia hasta su vencimiento.
- Las entidades evaluarán la utilización de una diferencia temporal deducible en combinación con otras diferencias temporales deducibles, especialmente cuando las leyes fiscales restrinjan la utilización de pérdidas fiscales.
- La estimación de los beneficios fiscales futuros puede contemplar beneficios derivados de la recuperación de activos por un importe superior a su valor en libros, siempre y cuando exista evidencia suficiente de que es probable que ése sea el importe por el que se vaya a recuperar el activo.
- La estimación de los beneficios fiscales futuros excluye las deducciones fiscales procedentes de la reversión de diferencias temporales deducibles.

Modificaciones la NIC 7, Estados de Flujos de efectivo – “Iniciativa sobre información a revelar”.

Las modificaciones realizadas a la NIC 7 introducen los siguientes nuevos desgloses de información relacionada con los cambios en los pasivos procedentes de las actividades de financiación para que los usuarios de los estados financieros puedan evaluar los cambios en dichos pasivos: cambios de los flujos de efectivo de financiamiento; cambios derivados de la obtención o pérdida del control de subsidiarias u otros negocios; el efecto de los cambios en los tipos de cambio; cambios en el valor razonable; y otros cambios.

Además, los requisitos de desgloses también se aplican a los cambios en los activos financieros si los flujos de efectivo de los activos financieros eran, o si los flujos de efectivo futuros serán, incluidos en los flujos de efectivo de las actividades de financiamiento.

La Compañía determinó que estas modificaciones a las NIIF no han tenido impacto en sus estados financieros consolidados ya que los efectos fueron considerados poco importantes.

Nuevas NIIF emitidas, modificaciones a otras existentes, e interpretaciones a las NIIF (CINIIF) con vigencia posterior al 31 de diciembre de 2017

A la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, nuevas NIIF, modificaciones a otras existentes y ciertas CINIIF han sido publicadas por el IASB, que no eran de cumplimiento obligatorio al 31 de diciembre de 2017. Aunque, en algunos casos, el IASB permite la aplicación de las modificaciones previamente a su entrada en vigor, la Compañía no ha procedido a su aplicación anticipada. La Administración considera que todos los pronunciamientos relevantes serán adoptados en las políticas contables de la Compañía para el primer período que inicie a partir de la fecha de vigencia del pronunciamiento. El detalle es como sigue:

Con entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018:

NIIF 9, Instrumentos financieros

La NIIF 9 sustituirá a la NIC 39 a partir del 1 de enero de 2018. Existen diferencias relevantes con la norma actual de reconocimiento y valoración de los instrumentos financieros. La Compañía aplicará la NIIF 9 sin reestructura de la información financiera comparativa por lo que el impacto de la primera aplicación sobre los activos y pasivos financieros será reconocido a partir del 1 de enero de 2018.

A partir del análisis de los activos y pasivos financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2017, realizado sobre la base de los hechos y circunstancias existentes a dicha fecha, los impactos estimados por la aplicación por primera vez de la NIIF 9, son como sigue:

a) Clasificación y medición de activos financieros

La NIIF 9 establece un nuevo enfoque de clasificación y medición para los activos financieros que refleja el modelo de negocios en el que los activos son gestionados y sus características de flujo de efectivo.

La NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La norma elimina las categorías existentes de la Norma NIC 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta.

La Compañía no espera ningún cambio o impacto significativo en sus estados financieros como consecuencia de los nuevos criterios de clasificación y medición.

b) Deterioro de activos financieros

La NIIF 9 requiere la aplicación de un modelo basado en la pérdida crediticia esperada (PCE), frente al modelo de NIC 39, estructurado sobre la base de pérdida incurrida. Bajo el nuevo modelo la entidad contabilizará la pérdida esperada, así como los cambios en ésta a cada fecha de presentación de la información financiera, para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde la fecha de reconocimiento inicial. Es decir, ya no es necesario que se produzca un evento de deterioro antes de reconocer una pérdida crediticia.

Los activos financieros medidos a costo amortizado y los importes pendientes de cobro a clientes estarán sujetos a lo dispuesto en la NIIF 9 en materia de deterioro de valor.

Bajo la NIIF 9, las provisiones para pérdidas se medirán usando una de las siguientes bases:

- i) Pérdidas crediticias esperadas de doce meses: Estas son pérdidas crediticias esperadas que resultan de posibles eventos de incumplimiento dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de su presentación; y
- ii) Pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo: Estas son pérdidas crediticias esperadas que resultan de posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

La medición de las PCE durante el tiempo de vida aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero a la fecha de presentación ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y la medición de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses aplica si este riesgo no ha aumentado. La entidad puede determinar que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha aumentado significativamente si el activo tiene un riesgo de crédito bajo a la fecha de presentación. No obstante, la medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida siempre es aplicable para las cuentas por cobrar comerciales y los activos del contrato sin un componente de financiación significativo.

La Compañía aplicará el enfoque simplificado para reconocer la pérdida de crédito esperada durante toda la vida de sus cuentas por cobrar asociadas a operaciones comerciales. La Compañía está desarrollando un modelo propio de valoración del riesgo de sus clientes y de estimación de la pérdida esperada a partir de la probabilidad de impago, del saldo expuesto y de la severidad estimada, teniendo en cuenta la información disponible de cada cliente (sector de actividad, comportamiento histórico de pagos, información financiera, etc.).

El impacto esperado por la adopción de la NIIF 9 al 1 de enero de 2018 asciende a \$ 150,670, sobre patrimonio neto, fundamentalmente por los activos financieros vinculados a clientes corporativos. El riesgo de no recuperación medido con la metodología establecida por la NIIF 9, ha llevado a utilizar diversos escenarios de severidad para cuantificar posibles pérdidas adicionales a las ya reconocidas al cierre del ejercicio 2017.

c) Clasificación de pasivos financieros

La NIIF 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la NIC 39 para la clasificación de los pasivos financieros. No obstante, bajo la NIC 39 todos los cambios en el valor razonable de los pasivos designados como a VRCCR se reconocen en resultados, mientras que bajo la Norma NIIF 9 estos cambios en el valor razonable por lo general se presentan de la siguiente manera:

- el importe del cambio en el valor razonable que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en el otro resultado integral; y
- el importe restante del cambio en el valor razonable se presenta en resultados.

La Compañía no ha designado ningún pasivo a VRCCR y no tiene intención de hacerlo. La evaluación efectuada indicó que no existía ningún impacto material respecto de la clasificación de los pasivos financieros al 1 de enero de 2018.

NIIF 15, Ingresos de contratos con clientes

Esta NIIF es una norma comprehensiva de reconocimiento de ingresos con clientes que sustituirá a la NIC 18, Ingresos de actividades ordinarias, NIC 11, Contratos de construcción, CNIIF 13, Programas de fidelización de clientes, CINIIF 15, Acuerdos para la construcción de inmuebles, CINIIF 18, Transferencias de activos procedentes de clientes y SIC 31, Ingresos-permutas de servicios de

publicidad. Esta nueva norma requiere que los ingresos sean reconocidos de forma que la transferencia de control de los bienes o servicios prometidos a los clientes se muestren por el importe que refleje la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. La Compañía ha revisado el impacto que pudiera tener la aplicación de esta nueva norma en sus operaciones y no ha identificado impactos significativos en sus estados financieros en lo relativo a: (i) la identificación de “obligaciones de desempeño” (obligaciones de transferencia de bienes o servicios en contratos con clientes) distintas a las actualmente conocidas o identificadas, que supusiesen la separación de las mismas a efectos de reconocimiento y medición de los ingresos; y (ii) el devengamiento contable y el momento del reconocimiento de los ingresos. La Compañía aplicará la opción de reconocer el efecto acumulado de aplicación de la NIIF 15 en la fecha de aplicación inicial y no reexpresará los periodos comparativos presentados.

Con entrada en vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019:

NIIF 16, Arrendamientos

La NIIF 16 reemplaza las guías sobre arrendamientos existentes incluyendo la NIC 17 Arrendamientos, la CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento, la SIC-15 Arrendamientos Operativos – Incentivos y la SIC 27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

Esta norma es efectiva para los periodos anuales comenzados el 1 de enero de 2019 o después. La adopción anticipada está permitida para las entidades que aplican la Norma NIIF 15 en la fecha de aplicación inicial de la Norma NIIF 16 o antes de esa fecha.

La Norma NIIF 16 introduce un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios. El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. La naturaleza de los gastos relacionados con esos arrendamientos cambiará ya que la Norma NIIF 16 reemplaza el gasto por arrendamiento operativo lineal por un cargo por depreciación por activos por derecho de uso y el gasto por intereses por los pasivos por arrendamiento. Existen exenciones de reconocimiento para los arrendamientos de corto plazo y los arrendamientos de partidas de bajo valor.

La Compañía ha terminado una evaluación inicial del posible impacto sobre sus estados financieros consolidados pero aún no ha finalizado su evaluación detallada. El impacto real de la aplicación de la Norma NIIF 16 sobre los estados financieros del periodo de aplicación inicial dependerá de las condiciones económicas futuras, incluyendo la tasa de los préstamos de la Compañía al 1 de enero de 2019, la composición de la cartera de arrendamientos a esa fecha, la última evaluación de la Compañía con respecto a si ejercerá alguna opción de renovación de arrendamiento y la medida en que la Compañía escoja usar las soluciones prácticas y las exenciones de reconocimiento establecidas en la NIIF.

A la fecha, los efectos estimados por la Compañía de la aplicación de la NIIF 16 están relacionados con aquellos contratos de arrendamiento en los que la Compañía mantiene la posición de arrendatario y que con los criterios de la NIC 17, Arrendamientos, actualmente en vigor, están clasificados como arrendamientos operativos, y que a partir de la aplicación de la NIIF 16 podrían ser registrados con criterios similares a los de los actuales arrendamientos financieros.

Otras Normas

No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros consolidados de la Compañía.

Con entrada en vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Clasificación y Medición de Transacciones con Pago Basado en Acciones (Modificaciones a la NIIF 2).
- Información a revelar (Modificaciones a la NIIF 7).
- Transferencias de propiedades de inversión (Modificaciones a la NIC 40).
- Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28).
- CINIIF 22, Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas.

Con entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019

- CINIIF 23, Incertidumbre sobre tratamientos de impuesto a las ganancias.
- Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015-2017.

25- Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2017.

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

Impuestos por pagar

Los impuestos por pagar se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Impuesto a la utilidad por pagar	\$ -	\$ 477
Contribuciones de seguridad social	68,052	95,287
Otros impuestos federales y estatales	40,499	26,919
	<u>\$ 108,551</u>	<u>\$ 122,683</u>

Las contribuciones de seguridad social pendientes de pago incluyen el saldo de un convenio de pago efectuado con el seguro social para cubrir cuotas vencidas que se generaron durante la etapa de reestructura financiera de la Compañía y asciende a \$ 64,235. Este pasivo está garantizado con terrenos con valores superiores al adeudo hasta en una proporción de 1 a 1.5 veces.

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 31 de diciembre de	
	2017	2016
Proveedores para la construcción	\$ 33,045	\$ 13,663

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Cuentas por pagar	399,032	729,678
Provisiones	1,817,687	1,992,815
	\$ 2,249,764	\$ 2,736,156

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

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Honorarios	\$ 121,674	\$ 364,934
Acreedores diversos	146,559	164,235
Otras cuentas por pagar	130,799	200,509
	\$ 399,032	\$ 729,678

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

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Infraestructura pendiente de realizar y gastos de regularización de tierras	\$ 647,762	\$ 714,911
Contingencias legales	626,023	604,521
Partidas fiscales inciertas	228,679	255,047
Sueldos y salarios	133,669	144,047
Garantías	95,770	77,820
Impuesto al valor agregado no cobrado	42,598	82,321
Arrendamiento financiero	18,175	114,148
Otras	25,011	-
	\$ 1,817,687	\$ 1,992,815

Beneficios a los empleados

La Compañía tiene un plan de beneficio definido asociado con la prima de antigüedad que, de acuerdo a la Ley Federal del Trabajo, tiene la obligación de otorgar a sus empleados después de 15 años de servicio. Las primas de antigüedad se determinan con base en las compensaciones que hayan disfrutado sus empleados en su último año de servicios, los años de antigüedad en la Compañía y su edad al momento en que existe la obligación de pago.

A continuación se presenta la información más relevante de los beneficios a los empleados.

Integración del costo neto del período:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
Costo de servicio	\$ 204	\$ 217

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Interés neto	212	268
Costo neto del período	\$ 416	\$ 485

El cambio en las obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
Obligación por beneficios definidos al inicio del año	\$ 3,416	\$ 3,572
Costo del servicio	204	217
Interés neto	212	268
Otra partida integral	804	(641)
Beneficios pagados durante el periodo	(1,353)	-
Obligación por beneficios definidos al final del año	\$ 3,283	\$ 3,416

Las tasas utilizadas en los estudios actuariales al 31 de diciembre de 2017 y 2016, fueron las siguientes:

	Tasas nominales	
	2017	2016
Descuento de beneficios a los empleados:		
Promedio de largo plazo	7.75%	7.50%
Incremento salarial:		
Promedio de largo plazo	5.0%	5.0%

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

Cuentas por cobrar, neto

a) Las cuentas por cobrar, neto se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Clientes corporativos	\$ 215,537	\$ 1,531,295
Otros clientes	269,764	384,072
	485,301	1,915,367
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(267,066)	(1,640,700)
	218,235	274,667
Cuenta por cobrar a largo plazo	(161,653)	(215,537)
	\$ 56,582	\$ 59,130

A la fecha de los estados financieros consolidados la Compañía mantiene negociaciones con sus clientes corporativos para recuperar su cartera a través de diversas estrategias que beneficien su plan de negocio.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Las cuentas por cobrar a otros clientes representan derechos derivados de ventas de terrenos habitacionales, lotes comerciales y prestación de servicios las cuales se presentan netas de descuentos y estimación para cuentas de cobro dudoso.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el valor de las cuentas por cobrar se aproxima a su valor razonable.

b) Los movimientos en la estimación para cuentas de cobro dudoso por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, son como siguen:

	2017	2016
Saldo al inicio del año	\$ 1,640,700	\$ 4,932,119
Incremento con cargo a gastos	61,026	482,180
Aplicaciones a la estimación	(1,434,660)	(3,773,599)
Saldo al final del año	\$ 267,066	\$ 1,640,700

c) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el análisis de la antigüedad de los saldos pendientes de cobro a clientes es como sigue:

Año	Total	Corriente	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-120 días	Mayor a 120 días
2017	\$ 485,301	6,178	41,662	3,685	628	251,269	181,879
2016	\$ 1,915,367	11,758	36,790	8,996	3,796	322,732	1,531,295

Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Impuestos por recuperar, neto	\$ 340,675	\$ 318,051
Deudores diversos, neto	38,124	28,210
Otras cuentas por cobrar a empleados	3,199	2,743
	\$ 381,998	\$ 349,004

Al 31 de diciembre de 2017, la estimación para cuentas de cobro dudoso incluye saldos relacionados con el rubro de impuestos por recuperar por \$ 841,876 y deudores diversos por \$ 70,830 (\$ 841,887 y \$ 72,819, respectivamente al 31 de diciembre de 2016).

El saldo de Impuestos por recuperar, neto de \$ 328,883 incluye importes relacionados con saldos a favor de impuesto sobre la renta de \$ 291,127 e impuesto al valor agregado de \$ 37,756. El impuesto sobre la renta a favor está en proceso de recuperación.

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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]

Resumen de las principales políticas contables

1- Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados 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 de la vivienda o prestan servicios a empresas relacionadas con esta actividad.

De acuerdo con lo indicado en la NIIF 10, *Consolidación de estados financieros*, el control se logra cuando la Compañía está expuesta, o tiene derecho, a los rendimientos variables procedentes de su implicación en la entidad participada y tiene la capacidad de influir en sus rendimientos a través de su poder sobre ésta. En concreto, la empresa controla una entidad participada si, y solo si, la Compañía tiene:

- Poder sobre la entidad participada (ejemplo: derechos existentes que le dan la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la entidad participada);
- Exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la entidad participada; y
- La capacidad de utilizar su poder sobre la entidad participada para influir en el importe de los rendimientos.

Cuando la Compañía tiene menos de la mayoría del voto o derechos similares de una entidad participada, la Compañía considera todos los hechos y circunstancias relevantes en la evaluación de si tiene poder sobre una entidad participada, incluyendo:

- El acuerdo contractual con los otros tenedores de voto de la entidad participada.
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales; y
- Los derechos de voto de la Compañía y derechos de voto potenciales.

La Compañía evaluará si controla una entidad participada cuando los hechos y circunstancias indiquen la existencia de cambios en uno o más de los tres elementos de control. La consolidación de una subsidiaria comienza cuando la Compañía adquiere el control de la subsidiaria y termina cuando la Compañía lo pierde. Los activos, pasivos, ingresos y gastos de una subsidiaria adquirida (o enajenada) durante el año se incluyen en los estados financieros consolidados de resultados y de utilidad integral a partir de (o hasta) la fecha en que la Compañía comience a (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. Todos los activos, pasivos, capital contable, ingresos, gastos y flujos de efectivo derivados de transacciones entre sociedades del grupo se eliminan de forma íntegra en el proceso de consolidación.

Una variación en el porcentaje de participación en una subsidiaria, sin pérdida del control, se registra como una transacción con instrumentos de capital.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Cuando la Compañía pierde el control de una subsidiaria, da de baja los activos relacionados, los pasivos relacionados, las participaciones no controladoras y los otros componentes del capital contable neto, registrando cualquier beneficio o pérdida en el resultado del ejercicio. Cualquier inversión que se mantenga en la antigua subsidiaria se reconocerá a valor razonable.

Entidades estructuradas

La Compañía ha celebrado contratos de fideicomiso con la finalidad de desarrollar algunos de sus proyectos inmobiliarios, por sus características de constitución y de operación, según lo indicado en la NIIF 12, *Información a revelar sobre participaciones en otras entidades*, estas entidades son consideradas entidades estructuradas. La Compañía ejerce control y posee participación variable sobre estas entidades, por lo que son consolidadas como parte de sus estados financieros.

La tenencia accionaria de la Compañía en el capital social de sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se muestra a continuación:

Subsidiaria	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V. (1) (6)	99.99%	99.99%
Ingeniería y Obras, S.A. de C.V. (1) (6)	99.99%	99.99%
Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (1) (6)	99.99%	99.99%
Tec Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V. (2) (6)	99.99%	99.99%
Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V. (1) (6)	99.99%	99.99%
Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V. (1) (6)	99.99%	99.99%
Financiera Urbi, S.A. de C.V. (3)	99.99%	99.99%
Fideicomiso AAA Urbi (4)	100.00%	100.00%
Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Lufro Desarrolladora del Bajío, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Flujos Empresariales, S.A. de C.V. (5)	99.99%	99.99%
Finsete, S.A. de C.V. (5)	99.99%	99.99%

(1) Las principales actividades de estas subsidiarias son el desarrollo, promoción y comercialización de viviendas de interés social, medio y residencial.

(2) Subsidiaria dedicada al diseño y administración de desarrollos habitacionales, así como a la prestación de servicios administrativos.

(3) La principal actividad de esta subsidiaria es la captación de recursos y su distribución entre las empresas del grupo.

(4) Fideicomiso empresarial constituido para otorgar apoyos financieros a proveedores la Compañía.

(5) Subsidiarias dedicadas a la prestación de servicios de administración de flujos de efectivo.

(6) Entidad escindida en 2017 (ver Nota 1.2)

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La Compañía posee a través de sus subsidiarias la totalidad de los derechos fiduciarios y control de los fideicomisos que a continuación se indican, los cuales fueron creados para desarrollar proyectos inmobiliarios y obtener financiamientos.

Número de fideicomiso	Ciudad	Proyecto	Subsidiaria controladora
F/582	Guadalajara	Paseos de Santiago	URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.
F/583	Tijuana	Valle de las Palmas	Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.
F/599	Hermosillo	Villa del Cedro	Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V.
F/600	Monterrey	Villa del Real	Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.
F/632	Guadalajara	Valle de Santiago	Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.
F/633	Ciudad Juárez	Villa del Campo	Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.
F/776	Guadalajara	Paseos de Santiago	URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.
F/798	Tecámac	Valle de San Pedro	CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.
F/865	Los Cabos	Los Cabos	URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.
F/260	Monterrey	Villas del Rey	Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.
F/301	Culiacán	Villas del Prado II	Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.

2- Efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo

El efectivo es valuado a su valor nominal y consiste en depósitos bancarios en cuentas de cheques, las valuaciones en su valor se reconocen como ingresos por intereses conforme se devengan. Los equivalentes de efectivo se encuentran representados principalmente por inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimientos menores a tres meses a partir de su fecha de adquisición. Estas inversiones se presentan a su costo de adquisición más intereses devengados, importe que es similar a su valor de mercado.

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, existen cuentas bancarias cuyo uso está restringido a consecuencia de procedimientos de índole legal promovidos por algunos de sus acreedores, tales como demandas y embargos. Los saldos de estas cuentas han sido clasificados como parte del activo no circulante y su monto asciende a \$ 3,032 y \$ 2,997, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

3- Cuentas por cobrar y estimación para cuentas de cobro dudoso

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valúan a costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

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

La Compañía reconoce de manera periódica en sus resultados una estimación para cuentas de cobro dudoso, basada principalmente la antigüedad de las cuentas, los tiempos que tardan los procesos de disputa con los clientes, evidencia objetiva de que no será posible recuperar las cuentas pendientes de cobro según lo establecido en las condiciones originales concertadas, el tipo de segmento de mercado al cual pertenece el cliente y la experiencia histórica de recuperación de saldos vencidos. Las políticas y procedimientos de

recuperación varían dependiendo del historial crediticio del cliente, del crédito otorgado y de la antigüedad de sus saldos.

4- Inventarios inmobiliarios y costo de ventas

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

Los inventarios de terrenos en proceso de desarrollo y obras en proceso incluyen todos los costos directos del terreno, materiales, desarrollo y costos de construcción, costos de subcontratos y costos indirectos relacionados con el desarrollo de la construcción incurridos durante la etapa de desarrollo, tales como sueldos, reparaciones y depreciaciones.

La Compañía capitaliza en sus inventarios inmobiliarios los intereses provenientes de créditos puente hipotecarios y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción. La Compañía capitalizó intereses por \$ 4,920 y \$ 3,370 al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

El costo de ventas de los inventarios inmobiliarios es determinado y asignado a cada vivienda con base en los costos totales de cada proyecto, el cual es reconocido en resultados al efectuar la entrega de la vivienda. El costo de ventas representa los costos incurridos en la construcción de la vivienda, los cuales incluyen el costo de adquisición de los terrenos, licencias y permisos, subcontratos, materiales directos, arrendamientos de equipos y todos los costos indirectos relacionados con el desarrollo del proyecto tales como depreciaciones, capitalización de intereses y reparaciones.

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

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

Los terrenos en breña y proyectos en desarrollo periódicamente son sujetos a evaluación con el propósito de identificar cualquier indicio de deterioro en su valor, considerando aspectos tales como demanda, ubicación, regulaciones gubernamentales, subsidios, permisos de construcción, valor actual y la probabilidad de materializar los planes de desarrollo asociadas con el mismo. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía reconoció deterioros de sus inventarios por \$ 11,134 y \$ 1,419, respectivamente (ver Notas 8 y 22).

5- Pagos anticipados

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

6- Inmuebles, maquinaria y equipo

Los inmuebles, maquinaria y equipo se registran inicialmente al costo de adquisición y posteriormente se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro. El costo de adquisición incluye el precio de compra y cualquier costo directamente atribuible al traslado del activo a su ubicación final y al acondicionamiento necesario para que comience a operar.

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

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

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

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

	Vida útil estimada en años
Edificios	5 a 20
Maquinaria	4
Equipo de transporte	4
Mobiliario y equipo de oficina	10
Equipo de cómputo	3 a 5

Las vidas útiles, los valores residuales y los métodos de depreciación de los inmuebles, maquinaria y equipo se revisan periódicamente y se ajustan prospectivamente en caso de ser necesario.

Cuando existen indicios de deterioro en el valor de los activos de larga duración, se estima su valor de recuperación, que es el mayor entre el precio estimado de venta de dichos activos y su valor de uso, el cual se calcula con base en flujos descontados. Cuando el valor de recuperación es inferior al valor neto en libros, la diferencia se reconoce en resultados como pérdida por deterioro. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no reconoció importe alguno derivado de deterioro de inmuebles, maquinaria y equipo.

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

Las utilidades y pérdidas que surgen por la venta de inmuebles, maquinaria y equipo, se calculan como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconocen en el estado de resultados como parte del rubro de otros ingresos (gastos), neto.

7- Arrendamientos

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

Un arrendamiento que transfiere a la Compañía sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad se clasifica como un arrendamiento financiero.

Los arrendamientos financieros se capitalizan como activos de la Compañía al inicio del arrendamiento por el valor razonable del activo arrendado o, si es inferior, por el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. Los pagos por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos por intereses y la reducción del pasivo por arrendamiento de forma que se logre una tasa de interés constante para el saldo restante del pasivo. Los gastos por intereses se registran en el estado de resultados.

Los activos arrendados se deprecian durante el periodo de vida útil del activo. Sin embargo, si no hay certeza razonable de que la Compañía obtendrá la propiedad al final del periodo de arrendamiento, el activo se deprecia durante el periodo más corto entre la vida útil del bien arrendado y el periodo del arrendamiento.

Un arrendamiento operativo es cualquier acuerdo de arrendamiento distinto a un arrendamiento financiero. Los pagos por arrendamientos operativos se registran linealmente como gastos en el estado de resultados consolidados a lo largo del periodo del arrendamiento.

8- Deterioro del valor de los activos no financieros

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

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de disposición y el valor de uso. Para calcular el valor de uso, los flujos de efectivo estimados son descontados a su valor presente usando una tasa antes de impuestos que refleja el valor actual del dinero en el mercado y los riesgos específicos para el cual los flujos de efectivo estimados no han sido ajustados.

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

Cuando una pérdida por deterioro es revertida posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa al valor recuperable estimado, siempre y cuando dicho valor no exceda al valor en libros que hubiera sido determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.

9- Negocios conjuntos

Un negocio conjunto es un acuerdo contractual mediante el cual las partes que tienen control conjunto del acuerdo tienen derecho a

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

Los resultados, los activos y pasivos de un negocio conjunto se incorporan a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación, excepto si la inversión o una porción de la misma, se clasifica como mantenida para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 *Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas*. Conforme al método de participación, las inversiones en negocios conjuntos inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de situación financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Compañía en la utilidad o pérdida y los resultados integrales del negocio conjunto.

Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de una entidad asociada o un negocio conjunto de la Entidad supera la participación de la Entidad en esa asociada o negocio conjunto (que incluye los intereses a largo plazo que, en sustancia, forman parte de la inversión neta de la Entidad en la asociada o negocio conjunto), la Entidad deja de reconocer su participación en las pérdidas. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando la Entidad haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada o negocio conjunto.

Cuando la participación de la Compañía en las pérdidas de un negocio conjunto supera su participación en dicho negocio (que incluye los intereses a largo plazo que, en sustancia, forman parte de la inversión neta de la Compañía en el negocio conjunto), la Compañía deja de reconocer su participación en las pérdidas. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando la Compañía haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada o negocio conjunto.

Los requerimientos de la NIC 39, *Instrumentos financieros: Reconocimiento y Medición*, se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Compañía en un negocio conjunto. La Compañía discontinúa el uso del método de participación desde la fecha en que la inversión deja de ser un negocio conjunto, o cuando la inversión se clasifica como mantenida para la venta.

10- Operaciones conjuntas

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

Cuando alguna subsidiaria de la Compañía desarrolla sus actividades en el marco de operaciones conjuntas, reconoce en sus estados financieros consolidados los activos y pasivos utilizados para la tarea específica y reconoce la parte de los ingresos de actividades ordinarias y gastos únicamente por la parte que le corresponde de acuerdo a lo establecido en los convenios contractuales.

11- Activos y pasivos financieros

11.1- Activos financieros

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

Los activos financieros se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda, en las siguientes categorías: (i) activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, (ii) préstamos y cuentas por cobrar, (iii) inversiones mantenidas hasta su

vencimiento y (iv) activos financieros disponibles para su venta. Todos los activos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y, todos aquellos activos financieros no registrados a su valor razonable con cambios en resultados, se reconocen a los costos de transacción directamente atribuibles a la compra del mismo. A la fecha del informe de los estados financieros consolidados, la Compañía sólo contaba con activos financieros correspondientes a la categoría de préstamos y cuentas por cobrar, los cuales consistían en cuentas por cobrar a clientes, deudores diversos y otras cuentas por cobrar.

11.1.1- Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y no se negocian en un mercado activo. Las cuentas por cobrar derivan principalmente de la venta de viviendas con plazos que no exceden los tres meses, por lo que se reconocen a su valor nominal.

La Compañía ocasionalmente celebra contratos de venta de terrenos con plazos mayores a doce meses, por lo cual estas cuentas se valúan a costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por aquellas cuentas a corto plazo cuyo reconocimiento de intereses sea poco importante.

Método de interés efectivo

El método de la tasa de intereses efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento de deuda y de asignación de los ingresos por intereses a lo largo del periodo. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos estimados futuros de cobro en efectivo (incluyendo comisiones pagadas o recibidas, costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, (cuando sea adecuado) en un periodo más corto, el importe neto en el valor neto de realización.

11.1.2- Deterioro de activos financieros

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

11.1.3- Activos financieros a costo amortizado

Para los activos financieros contabilizados a costo amortizado, la Compañía evalúa si individualmente existe deterioro de los activos financieros que son significativos individualmente, o colectivamente para los activos financieros que no son significativos individualmente. Si la Compañía determina que no existe evidencia objetiva de deterioro de los activos financieros evaluados individualmente, con independencia de su materialidad, incluye dichos activos en un grupo de activos financieros con características de riesgo de crédito similares y evalúa su deterioro colectivamente. Los activos cuyo deterioro se evalúa individualmente y para los que se reconoce o se continúa reconociendo una pérdida por deterioro, no se incluyen en las evaluaciones colectivas de deterioro.

11.1.4- Baja de activos financieros

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

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

11.2- Pasivos financieros e instrumentos de capital

11.2.1- Clasificación como deuda o capital

Los instrumentos de deuda y/o capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

11.2.2- Instrumentos de capital

Un instrumento de capital consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Compañía se reconocen por los recursos recibidos, neto de los costos directos de emisión.

La recompra de instrumentos de capital propio de la Compañía se reconoce y se deduce directamente en el capital. Ninguna ganancia o pérdida se reconoce en utilidad o pérdida en la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de capital propio de la Compañía.

11.2.3- Pasivos financieros

11.2.3.1- Reconocimiento y medición inicial

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

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y, en el caso de los pasivos bancarios, su valor se disminuye con los de costos de transacción directamente atribuibles.

11.2.3.2- Medición subsecuente

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

11.2.3.3- Pasivos bancarios

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

El costo amortizado se calcula considerando cualquier descuento o prima de adquisición, y las comisiones o los costos que sean parte integral del método de la tasa de interés efectiva. La amortización del método de interés efectivo se reconoce en el rubro de gastos por intereses del estado consolidado de resultados integrales.

11.2.3.4- Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se da de baja o se deja de reconocer cuando la obligación derivada del pasivo se elimina, ha sido pagada, se cancela, o expira.

Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro del mismo acreedor en términos sustancialmente diferentes, o los términos del pasivo se modifican sustancialmente, tal intercambio o modificación se reconoce como una baja del pasivo original y se reconoce un nuevo pasivo. La diferencia en los valores en libros respectivos se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales.

11.3- Compensación de instrumentos financieros

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

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

11.4- Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

En la Nota 17 se proporciona un análisis de los valores razonables de los instrumentos financieros.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no tiene instrumentos financieros derivados.

12- Anticipos de clientes

Esta partida se integra de depósitos en efectivo recibidos de clientes interesados en adquirir una vivienda o terreno y que están en proceso de cumplir los requisitos exigidos para la adquisición de estos bienes, por lo cual realizan estos depósitos a fin de que las viviendas o terrenos sean reservados a su nombre. Estos importes se reconocen como anticipos hasta que el control de la vivienda o terreno son transmitidos al cliente. Esta partida incluye también depósitos en efectivo por parte de clientes que al obtener sus créditos o financiamientos, liquidan el valor total de sus viviendas las cuales están en proceso de entrega.

13- Provisiones

La Compañía reconoce provisiones cuando tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía esté obligada a liquidar dicha obligación, y pueda hacer una estimación confiable del importe de la obligación.

El monto reconocido como una provisión es la mejor estimación de la contraprestación requerida para liquidar la obligación presente al final del periodo, tomando en cuenta los riesgos e incertidumbres asociadas con la obligación. Cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada es determinada antes de impuestos y refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado consolidado de situación financiera y en su caso, el riesgo específico del pasivo correspondiente. En estos casos, el incremento en la provisión se reconoce como un gasto por intereses.

Cuando se espera que alguno o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión sean recuperados de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar si es virtualmente cierto que el reembolso será recibido y el monto de la cuenta por cobrar se puede medir confiablemente.

La Compañía reconoce una provisión por una pérdida contingente cuando es probable (es decir, la probabilidad de que el evento ocurra es mayor que la probabilidad de que no ocurra) que ciertos efectos relacionados con eventos pasados se materialicen y puedan ser cuantificados razonablemente. Estos eventos y su impacto financiero se revelan como una pérdida contingente en los estados financieros consolidados cuando el riesgo de pérdida se considera que no sea remoto. La Compañía no reconoce un activo contingente hasta que la ganancia se realiza.

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

13.1- Garantías

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

La Compañía está cubierta por una póliza de seguros que cubre cualquier defecto, oculto o visible, que pudiera ocurrir durante la construcción de las viviendas, el cual también cubre un período de garantía. Asimismo, la Compañía retiene como fondo de garantía a sus contratistas ciertos montos que podrían ser destinados a cubrir eventuales reclamos de los clientes. Estos fondos son reembolsados a los contratistas una vez que el período de garantía llega a su fin.

Esta provisión también incluye reclamaciones efectuadas por clientes distintas a los defectos y/o fallas que aparecen en las viviendas por su uso normal o reclamaciones que están fuera del periodo cubierto por la garantía y que se relacionan principalmente a promociones ofrecidas al cliente y/o trámites asociados a escrituraciones de viviendas.

13.2- Infraestructura pendiente de realizar

La Compañía reconoce una provisión por obligaciones de infraestructura por realizar y donaciones conforme construye sus desarrollos habitacionales. Las obligaciones de infraestructura por realizar derivan de acuerdos celebrados con entidades gubernamentales (estados, municipios, organismos de agua, etc.) y son exigibles a partir del momento en que se otorgan los permisos y licencias de construcción. Las obligaciones de infraestructura consisten en realizar obras de urbanización e infraestructura en beneficio de los desarrollos habitacionales que serán construidos, las cuales una vez concluidas son entregadas a las entidades gubernamentales finalizando con esto el proceso de municipalización del fraccionamiento. La Compañía reconoce esta provisión cuando adquiere la obligación de hacer las obras de infraestructura, las cuales provisiona y revisa con base en el proyecto de inversión y conforme realiza la construcción del desarrollo habitacional.

13.3- Gastos de regularización de tierras

Esta provisión reconoce los costos en los cuales incurrirá la Compañía al momento de concluir la regularización de algunos de sus terrenos e incluye gastos notariales, licencias, derechos, gastos de inscripción ante dependencias gubernamentales e impuestos federales y locales. La Compañía reconoce esta provisión al momento de adquirir las tierras y la actualiza de forma mensual o conforme se efectúan las regularizaciones de los terrenos.

4.14 Beneficios a empleados

14.1- Beneficios a los empleados a corto plazo

La Compañía reconoce un pasivo conforme se devenga por los beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones, primas vacacionales, ausencia por enfermedades o incapacidades transitorias, en el periodo en el cual el servicio es prestado, por el importe no descontado de los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Adicionalmente, si la Compañía tiene una obligación legal o implícita presente por pagar, derivada de servicios prestados en el pasado por sus empleados y la obligación puede ser estimada de forma confiable, se reconoce como un pasivo.

14.2- Primas de antigüedad

De acuerdo con la Ley Federal del Trabajo, la Compañía proporciona beneficios de primas de antigüedad a sus empleados bajo ciertas circunstancias. Estos beneficios consisten en un pago único equivalente a 12 días de salario por cada año de servicio (al salario más reciente del empleado, pero sin exceder el doble del salario mínimo legal), pagadero a todos los empleados con 15 o más años de servicio, así como a ciertos empleados liquidados involuntariamente antes de la adjudicación de su beneficio de prima por antigüedad. La Compañía reconoce esta obligación como un beneficio post-empleo establecida en un plan de beneficios definidos.

El costo de proporcionar estos beneficios se determina utilizando el método del crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo. Los efectos de reajustes de las obligaciones por beneficios definidos tales como ganancias y pérdidas actuariales se reconocen directamente en otras partidas de la utilidad integral.

La Compañía presenta los costos por servicios dentro del costo de ventas y gastos de administración y ventas en el estado consolidado

de resultados integrales. Una parte de los costos por servicios prestados en el año fueron capitalizados en el inventario, donde permanecen al cierre del año y posteriormente serán reconocidos como parte del costo de ventas de las viviendas vendidas.

La Compañía presenta el costo neto por interés dentro del gasto por intereses en el estado consolidado de resultados integrales. La obligación por beneficios proyectados reconocida en el estado de situación financiera representa el valor presente de la obligación por beneficios definidos al final de cada año.

14.3- Beneficios por terminación

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

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

14.4- Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La Compañía tiene la política de considerar la PTU como compensación a sus empleados y, se determina con base en la utilidad fiscal, según lo indicado en el del Artículo 9 de la Ley del impuesto sobre la renta, reconociendo dicho monto como un gasto del período el cual se reconoce como parte del rubro de gastos de administración y venta.

15- Impuestos a la utilidad

El impuesto a la utilidad representa la suma del impuesto por pagar corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la utilidad se carga a la utilidad consolidada conforme se incurre, excepto cuando se relaciona con partidas que se reconocen en otras partidas de la utilidad integral o directamente en el capital, en cuyo caso, el impuesto corriente y diferido también se reconoce en otras partidas de la utilidad integral o directamente en capital, respectivamente.

15.1- Impuesto a la utilidad del período

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

15.2- Impuestos diferidos

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

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

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del período sobre el que se informa. El reconocimiento de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que la Compañía espera, al final del período sobre el que se informa, para recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

16- Clasificación circulante contra clasificación de no circulante

La Entidad presenta activos y pasivos en el estado consolidado de posición financiera basados en la clasificación de activos circulantes y no circulantes. Un activo es circulante cuando: (i) se espera que sea realizado o destinado a ser vendido o consumido en el ciclo normal de la operación, (ii) se espera que sea realizado dentro de los doce meses después del período de presentación del informe, o (iii) se trata de efectivo o equivalente de efectivo a menos que se trate de efectivo restringido para ser intercambiado o utilizado para cancelar un pasivo por al menos doce meses después del período de presentación del informe. Todos los demás activos se clasifican como no circulantes.

Un pasivo se considera circulante cuando: (i) se espera que sea liquidado en el ciclo normal de operación, es destinado a ser liquidado dentro de los doce meses después del período de presentación del informe, o (iii) no existe un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos doce meses después del período de reporte. La Entidad clasifica todos los demás pasivos como no circulantes. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no circulantes.

17- Reconocimiento de ingresos

17.1- Ingresos por venta de viviendas y terrenos

Los ingresos por venta de viviendas y terrenos se reconocen cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

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

El monto de los depósitos efectuados por los clientes con motivo del apartado de las viviendas, se reconocen en el pasivo.

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

17.2- Servicios de gestión y comercialización

Los ingresos y costos por servicios de gestión y comercialización son reconocidos en el momento en el que se presta el servicio.

17.3- Ingresos por intereses

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

18- Costos por préstamos

Los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo cuya puesta en marcha o venta requiere necesariamente un periodo sustancial de tiempo son capitalizados como parte del costo del activo. El resto de los gastos por intereses se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren.

Los gastos financieros incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la Entidad en relación con el financiamiento obtenido.

Todos los otros costos por préstamos se reconocen en resultados durante el periodo en que se incurren.

El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables, se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados.

19- Transacciones en monedas extranjeras

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las diferencias en tipo de cambio se registran en el estado consolidado de resultados. En la Nota 21 se muestra la posición monetaria extranjera consolidada al final del ejercicio y el tipo de cambio utilizado para la conversión de dichos saldos.

20- Partidas excepcionales

El rubro de partidas excepcionales comprende costos o gastos que son materiales en monto, cuya repetición en el periodo es limitada y que requieren ser separados a fin de tener un mejor entendimiento del rendimiento financiero de la Compañía (ver Nota 27).

21- Utilidad por acción

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

22- Segmentos operativos

La información por segmentos se presenta de acuerdo a la información que utiliza la administración para la toma de decisiones operativas. La información se presenta considerando los diferentes tipos de ingresos que recibe la Compañía.

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

23- Riesgos financieros

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

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

23.1.- Riesgo de liquidez

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

23.2- Riesgo de mercado

La Compañía está expuesta a riesgos de mercado provenientes de cambios en tasas de interés y de las fluctuaciones en el tipo de cambio del dólar estadounidense, que no es su moneda funcional. Con el objetivo de disminuir los riesgos relacionados con las variaciones de tipo de cambio de moneda extranjera y de tasas de interés la Compañía utilizó en años anteriores instrumentos financieros derivados para mitigar estos riesgos. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no posee instrumentos financieros derivados que cubran los riesgos indicados, sin embargo, las deudas que posee la Compañía asociadas con tasas de interés no son materiales, así mismo no cuenta con partidas en moneda extranjera con saldos significativos, por lo cual en caso de existir un cambio importante en las tasas de interés y/o de tipo de cambio, no existe el riesgo de un impacto material en los estados financieros consolidados de la Compañía.

23.3- Riesgo de crédito

El riesgo crediticio se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La máxima exposición de la Compañía al riesgo crediticio por los componentes del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es su valor en libros (ver Nota 7).

El riesgo principal de la Compañía es generado por sus clientes y surge principalmente por su insolvencia, que les puede llegar a impedir realizar el pago de sus saldos derivados de la venta de terrenos y por la diferencia entre el precio de la venta de las viviendas y

los créditos otorgados por los institutos de vivienda; sin embargo, se mantiene una cartera de clientes con un nivel de endeudamiento acotado en cada uno de ellos y además se realizan estudios individuales sobre su capacidad de endeudamiento. La cartera que se posee no se concentra en un sólo cliente en particular.

Prácticamente todo el financiamiento para la vivienda de interés social en México ha sido otorgado por el INFONAVIT y por fondos para la vivienda promovidos por el Gobierno, como la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE). De igual forma la banca comercial financia la adquisición de viviendas de interés medio y residencial. La Entidad depende de la disponibilidad del financiamiento hipotecario que otorgan los proveedores de créditos hipotecarios para efectuar la mayoría de sus ventas. La exposición de la Entidad por riesgo de crédito de sus contrapartes es continuamente monitoreada.

23.4- Riesgo de industria de la vivienda

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

El riesgo de industria no puede ser mitigado por la Compañía debido a sus características macroeconómicas; sin embargo, es constantemente monitoreado por la administración.

23.5- Administración de capital

La Compañía administra su capital para asegurar que sus subsidiarias podrán continuar como negocios en marcha, mientras maximizan el rendimiento a los interesados a través de la optimización de su deuda y saldos de capital para obtener el menor costo de capital disponible. La Compañía administra su estructura de capital y hace ajustes a ésta en función de los cambios en las condiciones económicas. Para mantener o ajustar la estructura de capital, la Compañía puede ajustar reembolsar capital a los accionistas o emitir nuevas acciones.

La Compañía no está sujeta a ningún requerimiento de capital impuesto externamente que no sea la reserva legal (ver Nota 19) y convenios de deuda (ver Nota 13).

24- Nuevos pronunciamientos contables

Modificaciones a las NIIF que afectan los saldos reportados y/o las revelaciones en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017

La Compañía aplicó, por primera vez, algunas modificaciones efectuadas a las NIIF, las cuales son obligatorias, entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2017 y requieren aplicación retroactiva en los estados financieros consolidados previamente reportados.

La naturaleza e impacto de las nuevas normas o modificaciones a las mismas se describen a continuación:

Modificaciones la NIC 12, Impuestos a la utilidad – “Reconocimiento de activos por impuesto diferido por pérdidas no realizadas” (aclaración sobre cómo contabilizar los activos por impuestos diferidos relacionados con instrumentos de deuda medidos a valor razonable)

Los aspectos que se aclaran en la NIC 12 con respecto a los requisitos para el reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas, son los siguientes:

- Una pérdida no realizada en un instrumento de deuda medido a valor razonable dará lugar a una diferencia temporal deducible, independientemente de si el tenedor espera recuperar su valor en libros vía venta o vía tenencia hasta su vencimiento.
- Las entidades evaluarán la utilización de una diferencia temporal deducible en combinación con otras diferencias temporales deducibles, especialmente cuando las leyes fiscales restrinjan la utilización de pérdidas fiscales.
- La estimación de los beneficios fiscales futuros puede contemplar beneficios derivados de la recuperación de activos por un importe superior a su valor en libros, siempre y cuando exista evidencia suficiente de que es probable que ése sea el importe por el que se vaya a recuperar el activo.
- La estimación de los beneficios fiscales futuros excluye las deducciones fiscales procedentes de la reversión de diferencias temporales deducibles.

Modificaciones la NIC 7, Estados de Flujos de efectivo – “Iniciativa sobre información a revelar”.

Las modificaciones realizadas a la NIC 7 introducen los siguientes nuevos desgloses de información relacionada con los cambios en los pasivos procedentes de las actividades de financiación para que los usuarios de los estados financieros puedan evaluar los cambios en dichos pasivos: cambios de los flujos de efectivo de financiamiento; cambios derivados de la obtención o pérdida del control de subsidiarias u otros negocios; el efecto de los cambios en los tipos de cambio; cambios en el valor razonable; y otros cambios.

Además, los requisitos de desgloses también se aplican a los cambios en los activos financieros si los flujos de efectivo de los activos financieros eran, o si los flujos de efectivo futuros serán, incluidos en los flujos de efectivo de las actividades de financiamiento.

La Compañía determinó que estas modificaciones a las NIIF no han tenido impacto en sus estados financieros consolidados ya que los efectos fueron considerados poco importantes.

Nuevas NIIF emitidas, modificaciones a otras existentes, e interpretaciones a las NIIF (CINIIF) con vigencia posterior al 31 de diciembre de 2017

A la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, nuevas NIIF, modificaciones a otras existentes y ciertas CINIIF han sido publicadas por el IASB, que no eran de cumplimiento obligatorio al 31 de diciembre de 2017. Aunque, en algunos casos, el IASB permite la aplicación de las modificaciones previamente a su entrada en vigor, la Compañía no ha procedido a su aplicación anticipada. La Administración considera que todos los pronunciamientos relevantes serán adoptados en las políticas contables de la Compañía para el primer período que inicie a partir de la fecha de vigencia del pronunciamiento. El detalle es como sigue:

Con entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018:

NIIF 9, Instrumentos financieros

La NIIF 9 sustituirá a la NIC 39 a partir del 1 de enero de 2018. Existen diferencias relevantes con la norma actual de reconocimiento y valoración de los instrumentos financieros. La Compañía aplicará la NIIF 9 sin reestructura de la información

financiera comparativa por lo que el impacto de la primera aplicación sobre los activos y pasivos financieros será reconocido a partir del 1 de enero de 2018.

A partir del análisis de los activos y pasivos financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2017, realizado sobre la base de los hechos y circunstancias existentes a dicha fecha, los impactos estimados por la aplicación por primera vez de la NIIF 9, son como sigue:

a) Clasificación y medición de activos financieros

La NIIF 9 establece un nuevo enfoque de clasificación y medición para los activos financieros que refleja el modelo de negocios en el que los activos son gestionados y sus características de flujo de efectivo.

La NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La norma elimina las categorías existentes de la Norma NIC 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta.

La Compañía no espera ningún cambio o impacto significativo en sus estados financieros como consecuencia de los nuevos criterios de clasificación y medición.

b) Deterioro de activos financieros

La NIIF 9 requiere la aplicación de un modelo basado en la pérdida crediticia esperada (PCE), frente al modelo de NIC 39, estructurado sobre la base de pérdida incurrida. Bajo el nuevo modelo la entidad contabilizará la pérdida esperada, así como los cambios en ésta a cada fecha de presentación de la información financiera, para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde la fecha de reconocimiento inicial. Es decir, ya no es necesario que se produzca un evento de deterioro antes de reconocer una pérdida crediticia.

Los activos financieros medidos a costo amortizado y los importes pendientes de cobro a clientes estarán sujetos a lo dispuesto en la NIIF 9 en materia de deterioro de valor.

Bajo la NIIF 9, las provisiones para pérdidas se medirán usando una de las siguientes bases:

- i) Pérdidas crediticias esperadas de doce meses: Estas son pérdidas crediticias esperadas que resultan de posibles eventos de incumplimiento dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de su presentación; y
- ii) Pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo: Estas son pérdidas crediticias esperadas que resultan de posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

La medición de las PCE durante el tiempo de vida aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero a la fecha de presentación ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y la medición de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses aplica si este riesgo no ha aumentado. La entidad puede determinar que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha aumentado significativamente si el activo tiene un riesgo de crédito bajo a la fecha de presentación. No obstante, la medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida siempre es aplicable para las cuentas por cobrar comerciales y los activos del contrato sin un componente de financiación significativo.

La Compañía aplicará el enfoque simplificado para reconocer la pérdida de crédito esperada durante toda la vida de sus cuentas por

costrar asociadas a operaciones comerciales. La Compañía está desarrollando un modelo propio de valoración del riesgo de sus clientes y de estimación de la pérdida esperada a partir de la probabilidad de impago, del saldo expuesto y de la severidad estimada, teniendo en cuenta la información disponible de cada cliente (sector de actividad, comportamiento histórico de pagos, información financiera, etc.).

El impacto esperado por la adopción de la NIIF 9 al 1 de enero de 2018 asciende a \$ 150,670, sobre patrimonio neto, fundamentalmente por los activos financieros vinculados a clientes corporativos. El riesgo de no recuperación medido con la metodología establecida por la NIIF 9, ha llevado a utilizar diversos escenarios de severidad para cuantificar posibles pérdidas adicionales a las ya reconocidas al cierre del ejercicio 2017.

c) Clasificación de pasivos financieros

La NIIF 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la NIC 39 para la clasificación de los pasivos financieros. No obstante, bajo la NIC 39 todos los cambios en el valor razonable de los pasivos designados como a VRCCR se reconocen en resultados, mientras que bajo la Norma NIIF 9 estos cambios en el valor razonable por lo general se presentan de la siguiente manera:

- el importe del cambio en el valor razonable que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en el otro resultado integral; y
- el importe restante del cambio en el valor razonable se presenta en resultados.

La Compañía no ha designado ningún pasivo a VRCCR y no tiene intención de hacerlo. La evaluación efectuada indicó que no existía ningún impacto material respecto de la clasificación de los pasivos financieros al 1 de enero de 2018.

NIIF 15, Ingresos de contratos con clientes

Esta NIIF es una norma comprehensiva de reconocimiento de ingresos con clientes que sustituirá a la NIC 18, Ingresos de actividades ordinarias, NIC 11, Contratos de construcción, CNIIF 13, Programas de fidelización de clientes, CINIIF 15, Acuerdos para la construcción de inmuebles, CINIIF 18, Transferencias de activos procedentes de clientes y SIC 31, Ingresos-permutas de servicios de publicidad. Esta nueva norma requiere que los ingresos sean reconocidos de forma que la transferencia de control de los bienes o servicios prometidos a los clientes se muestren por el importe que refleje la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. La Compañía ha revisado el impacto que pudiera tener la aplicación de esta nueva norma en sus operaciones y no ha identificado impactos significativos en sus estados financieros en lo relativo a: (i) la identificación de “obligaciones de desempeño” (obligaciones de transferencia de bienes o servicios en contratos con clientes) distintas a las actualmente conocidas o identificadas, que supusiesen la separación de las mismas a efectos de reconocimiento y medición de los ingresos; y (ii) el devengamiento contable y el momento del reconocimiento de los ingresos. La Compañía aplicará la opción de reconocer el efecto acumulado de aplicación de la NIIF 15 en la fecha de aplicación inicial y no reexpresará los periodos comparativos presentados.

Con entrada en vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019:

NIIF 16, Arrendamientos

La NIIF 16 reemplaza las guías sobre arrendamientos existentes incluyendo la NIC 17 Arrendamientos, la CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento, la SIC-15 Arrendamientos Operativos – Incentivos y la SIC 27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

Esta norma es efectiva para los periodos anuales comenzados el 1 de enero de 2019 o después. La adopción anticipada está permitida

para las entidades que aplican la Norma NIIF 15 en la fecha de aplicación inicial de la Norma NIIF 16 o antes de esa fecha.

La Norma NIIF 16 introduce un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios. El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. La naturaleza de los gastos relacionados con esos arrendamientos cambiará ya que la Norma NIIF 16 reemplaza el gasto por arrendamiento operativo lineal por un cargo por depreciación por activos por derecho de uso y el gasto por intereses por los pasivos por arrendamiento. Existen exenciones de reconocimiento para los arrendamientos de corto plazo y los arrendamientos de partidas de bajo valor.

La Compañía ha terminado una evaluación inicial del posible impacto sobre sus estados financieros consolidados pero aún no ha finalizado su evaluación detallada. El impacto real de la aplicación de la Norma NIIF 16 sobre los estados financieros del período de aplicación inicial dependerá de las condiciones económicas futuras, incluyendo la tasa de los préstamos de la Compañía al 1 de enero de 2019, la composición de la cartera de arrendamientos a esa fecha, la última evaluación de la Compañía con respecto a si ejercerá alguna opción de renovación de arrendamiento y la medida en que la Compañía escoja usar las soluciones prácticas y las exenciones de reconocimiento establecidas en la NIIF.

A la fecha, los efectos estimados por la Compañía de la aplicación de la NIIF 16 están relacionados con aquellos contratos de arrendamiento en los que la Compañía mantiene la posición de arrendatario y que con los criterios de la NIC 17, Arrendamientos, actualmente en vigor, están clasificados como arrendamientos operativos, y que a partir de la aplicación de la NIIF 16 podrían ser registrados con criterios similares a los de los actuales arrendamientos financieros.

Otras Normas

No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros consolidados de la Compañía.

Con entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018

- Clasificación y Medición de Transacciones con Pago Basado en Acciones (Modificaciones a la NIIF 2).
- Información a revelar (Modificaciones a la NIIF 7).
- Transferencias de propiedades de inversión (Modificaciones a la NIC 40).
- Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28).
- CINIIF 22, Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas.

Con entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019

- CINIIF 23, Incertidumbre sobre tratamientos de impuesto a las ganancias.
- Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015-2017.

25- Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2017.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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]

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]

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]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

NO APLICA

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Durante el año 2017, 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. De acuerdo a 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 cuatro de sus entidades escindidas, Alche Desarrollos, S.A. de C.V., Desarrollos Glicam, S.A. de C.V., Costructora Mofru, S.A. de C.V. y Floлива Construcciones, S.A. de C.V., por \$ 80,160 (ver Nota 28).

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Dividendos pagados, otras acciones

o

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

o.o

Dividendos pagados, otras acciones por acción

o.o

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

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

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final
