

## Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración .....	2
[110000] Información general sobre estados financieros .....	16
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	18
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	20
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	21
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto .....	23
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	25
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior .....	28
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera .....	31
[700002] Datos informativos del estado de resultados .....	32
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	33
[800001] Anexo - Desglose de créditos .....	34
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera .....	36
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	37
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados .....	38
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	39
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos .....	43
[800500] Notas - Lista de notas.....	44
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	98
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 .....	112
Notas al pie.....	113

## [105000] Comentarios y Análisis de la Administración

### Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

---

#### Notas de la Dirección General

En el 4T18 continuamos la tendencia mostrada en el año al generar la mayor parte de nuestros ingresos a través de nuestra Línea A. Seguimos ejerciendo líneas de crédito y además, formalizamos y dispusimos nuestra segunda línea de fondeo alternativa al sistema bancario mediante la figura de acreedor privado. Adicionalmente, nos hemos concentrado en aquellos proyectos de mayor productividad, rediseñando nuestra estructura organizacional que nos permita reducir nuestro gasto operativo, de cara a lo que consideramos será un 2019 difícil para el sector dados los cambios que prevemos se puedan dar en la Política Nacional de Vivienda y complicado para la Empresa debido a la restricción de liquidez.

Al término de los 12M18, Urbi alcanzó ingresos totales de \$494.6 millones provenientes de sus dos líneas de negocio: i) la venta de vivienda (Línea A) y ii) la venta de tierra para proyectos inmobiliarios y la desincorporación de activos no estratégicos (Línea B).

Durante 2018, la Compañía concentró la operación de la Línea A, su principal línea de negocio, poniendo foco en el desarrollo de vivienda en proyectos propios, así como en vivienda de mayor valor, que tienen mayor rentabilidad y le generan un mejor flujo operativo.

En el periodo de 12M18, los ingresos de la Línea A significaron el 82% de los ingresos totales, de los cuales el 97% provino de desarrollos en proyectos propios, en comparación con el 64% y 96%, respectivamente, en el mismo periodo del año anterior, destacando que la generación de flujo de efectivo de nuestra Línea B en 2018 se redujo significativamente en comparación con nuestra expectativa original. En este sentido, el flujo de efectivo estimado asociado a Línea B para 2018 era de \$453 millones y al cierre de año fue de \$143 millones. Con los escenarios plausibles que tenemos a principios de año, este será probablemente el caso para 2019, restringiendo el flujo de efectivo durante el año.

Respecto a las actividades de financiamiento, durante el 4T18 hicimos uso de nuestras líneas de crédito, ampliamos nuestras fuentes de fondeo alternativas y continuamos cubriendo de forma puntual nuestros compromisos financieros.

En el trimestre dispusimos \$14.9 millones de la línea de crédito para conclusión de infraestructura pendiente que, sumadas a las disposiciones efectuadas en periodos anteriores, al cierre de año totalizan \$132.2 millones a lo largo de 11 desarrollos. Estos recursos han permitido la sustitución de infraestructuras provisionales por obras definitivas, como la construcción de cárcamos de bombeo en nuestros desarrollos Buenos Aires II en Mexicali y Villa del Roble en Ensenada, además de dos tanques de almacenamiento de agua potable y un colector sanitario en este último; obras pluviales, reposición de alumbrado público y pavimentación en Villa del Álamo en Tijuana; una planta de tratamiento

de aguas residuales, un colector sanitario y una línea eléctrica en el desarrollo Senderos de Santiago en Guadalajara; así como la terminación y entrega de la obra eléctrica a la CFE en Villa del Campo en Tecámac; entre otros.

Por otra parte, durante el trimestre ejercimos \$7.5 millones de la línea de crédito de \$28 millones otorgada por un acreedor privado para nuestro desarrollo Villa del Real en Querétaro. Asimismo, formalizamos y recibimos el fondeo de una nueva línea de crédito por \$23 millones, bajo la figura de acreedor privado, los cuales están siendo destinados para la edificación de vivienda en tres desarrollos, ubicados en Tecámac, Chihuahua y Guadalajara. Además, en enero pasado formalizamos y realizamos las primeras ministraciones de dos líneas de crédito adicionales bajo esta misma modalidad, por \$15 millones cada una, los cuales serán utilizados para el desarrollo de proyectos en Mexicali, San Luis Potosí y Chihuahua.

Como adelantamos el trimestre pasado, estas líneas de crédito no tradicionales le han permitido a la Compañía obtener los recursos necesarios para la edificación de vivienda programada en el primer semestre del año, de una manera ágil, con una originación estandarizada, en condiciones de mercado y con un riesgo limitado a los propios proyectos a ser desarrollados. Para el segundo semestre, la Compañía continúa evaluando distintas alternativas de fondeo que contribuyan al desarrollo de su plan de negocio, cuyos detalles dará a conocer a medida que el proceso de evaluación se encuentre más avanzado.

Debido al resultado de nuestra operación en 2018 por debajo de lo previsto, en diciembre pasado anunciamos un plan de negocio 2019 más compacto, concentrado en un menor número de proyectos, con mayor productividad y mejor consolidación regional, diseñado para privilegiar la generación de flujo de efectivo. Además, con el objetivo de alinear nuestro gasto a los nuevos requerimientos operativos, desde finales de 2018 comenzamos el rediseño de nuestra estructura organizacional, reduciendo así nuestro gasto de administración.

La tendencia generalizada en la industria de la vivienda en México hacia una menor oferta de vivienda de interés social así como el proceso que se está llevando para definir e implementar en su momento el nuevo Programa Nacional de Vivienda, han derivado en un menor monto de ingresos extraordinarios respecto a lo inicialmente previsto para el primer trimestre de 2019. Aunado a ello, una mayor cautela por parte del sistema financiero hacia el fondeo de los proyectos de Urbi, han ocasionado una disminución a la liquidez originalmente esperada. Debido a lo anterior, la Empresa realizó un ajuste a su plan de negocio 2019 para incorporar sus nuevas expectativas para el año en curso, mismo que considera entre otros elementos, el desarrollo de vivienda en un número aún más reducido de ciudades, en proyectos generadores de flujo de efectivo cuyo fondeo esté asegurado para lo que resta del primer semestre del año. Además, considera una disminución significativa de su gasto de administración y ventas, continuando con el rediseño de su estructura organizacional comenzada a finales de 2018.

En resumen, ante un flujo de efectivo que prevemos continuará siendo limitado, estimamos que el 2019 será un año complicado, lo cual requerirá de una estructura todavía más delgada. A pesar de ello, hemos tomado las precauciones necesarias para consolidar a la Empresa y protegerla ante el entorno actual. Asimismo, hemos llevado a cabo acciones para acceder a fuentes alternas de fondeo, dentro de las cuales se encuentra una emisión de capital por \$100 millones aprobada recientemente por nuestra Asamblea de Accionistas, lo cual nos permitirá hacer frente a este periodo de transición. En el transcurso del año, las medidas de Urbi seguirán orientadas a preservar el valor de la Compañía así como en el cuidado de la relación con nuestros clientes, colaboradores, acreedores, proveedores y otros asociados clave.

**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

ri.urbi.com

---

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

---

Urbi es una compañía mexicana desarrolladora de vivienda, integrada verticalmente y diversificada. Las operaciones abarcan los segmentos de Vivienda de Interés Social, Vivienda Media y Vivienda Residencial. Los ingresos provienen de dos líneas de negocio: 1) la venta de vivienda en proyectos propios y en proyectos de vivienda de terceros (Línea A) y 2) la venta de tierra para proyectos inmobiliarios y la desincorporación de activos no estratégicos (Línea B).

Desde el inicio de sus operaciones en 1981, la Empresa ha desarrollado, construido y vendido más de 430,000 viviendas, manteniendo una historia de más de 37 años de operaciones ininterrumpidas.

---

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

---

La Empresa ha establecido como estrategia fundamental, posicionar sus productos y servicios a través de una oferta de valor diferenciada al cliente.

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.

---

## 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 2018, el capital humano de la Empresa se componía por un total de 327 personas, de los cuales 86 ocupaban posiciones en el área de producción, 113 en el área comercial y 128 en administración y áreas de soporte.

#### Principales Activos

Las principales oficinas de la Empresa se ubican en un edificio de su propiedad en Mexicali, Baja California. Además, la Empresa cuenta con maquinaria y equipo que utiliza en la realización de sus actividades, el cual no es significativo.

Al 31 de diciembre de 2018, el valor contable neto de todos los terrenos, edificios, maquinaria y equipo propiedad de la Empresa (sin considerar los inventarios), era de aproximadamente \$31.8 millones. Los terrenos para construcción, terrenos en proceso de desarrollo, 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 2018, el valor contable neto de los inventarios (incluyendo inventarios de largo plazo consistentes en terrenos para la construcción) era de aproximadamente \$4,611.7 millones.

Asimismo, la Empresa mantiene activos conformados principalmente por inventario de terrenos, otorgados en garantía de pasivos y créditos bancarios. Al 31 de diciembre de 2018, el valor contable de dichas garantías constituidas era de \$480.6 millones.

#### Riesgos Relacionados con el Negocio de la Empresa

- La capacidad de la Empresa para generar ingresos suficientes para asegurar su viabilidad depende del financiamiento hipotecario de los sectores público y privado.

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

#### Relaciones más significativas

##### Clientes

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

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

En años pasados, la oferta de inversión de capitales privados en el sector de la vivienda, le permitió a la Empresa incrementar sus ventas de manera masiva, ya que dichos capitales privados adquirieron viviendas por volúmenes significativos a efecto de comercializarlas posteriormente, independientemente de la Empresa. Asimismo, la Empresa vende tierra comercial y de Desarrollos Certificados, además de brindar servicios de construcción a desarrolladores e inversionistas.

La Empresa monitorea constantemente su situación financiera y el añejamiento de sus saldos, actualiza sus reportes de crédito, analiza el comportamiento de los pagos efectuados y de ser necesario, crea estimaciones para cuentas de dudosa recuperación que cubren el riesgo de recuperación asociado con su cartera.

#### Materiales y Proveedores

Como desarrollador de proyectos de vivienda económica y de interés social en procesos de construcción simultáneos, en un negocio donde un precio de venta competitivo es un factor crucial, el control de costos de los materiales, proveedores y subcontratistas es un aspecto de gran importancia en el negocio de la Empresa. Las políticas de control de costos de la Empresa se enfocan en la compra de volumen, y la selección de proveedores y la negociación a nivel corporativo respecto de ciertos materiales. La Empresa considera que su conocimiento de la industria y la posibilidad de realizar compras de volumen, le permiten negociar precios favorables. La Empresa generalmente contrata a proveedores y subcontratistas que se especializan en los diferentes materiales o servicios de construcción, con el objeto de beneficiarse de la estructura de costos y experiencia de dichos proveedores.

La Empresa generalmente compra los materiales básicos utilizados en la construcción de vivienda, incluyendo concreto, acero, tabique, ventanas, puertas y artículos de plomería, entre otros, de importantes proveedores y contratistas. Sin embargo, cuando es posible cada Plaza negocia contratos de suministro con diferentes proveedores en la zona geográfica respectiva, garantizando el suministro de los materiales de construcción de las fuentes más cercanas y minimizando los costos de transporte y los tiempos de entrega. Además, esta política facilita el uso de materiales de construcción cuyo diseño y características estéticas se adapten a la arquitectura local. Esta integración ha permitido a la Empresa asegurar la provisión oportuna de materiales a precios competitivos.

Entre los principales proveedores de la Empresa, que la surten a través de distribuidores locales se cuentan, entre otros, a: Ventanas Cuprum S.A. de C.V., Eco Haus S. de R.L. de C.V., Kuroda Norte, S.A. de C.V., Cemex S.A.B. de C.V., Comercial de Fierro y Acero S.A. de C.V., Masonite México S.A. de C.V., Home Depot México S. de R.L. de C.V., Assa Abloy S.A. de C.V., Capeco, S.A. de C.V., Block BCA, S.A. de C.V., CM Concretos, S.A. de C.V., Comex S.A. de C.V., Urbanización y Riego de Baja California, S.A. de C.V., Distribución Interceramic S.A. de C.V., Lamosa S.A. de C.V., Grupo Cementos de Chihuahua S.A.B. de C.V. y Fanosa, 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 los 12M18 fueron de \$584.0 millones, de los cuales la Línea A generó \$495.8 millones por la venta de 780 viviendas con un valor promedio de \$636 mil, y la Línea B generó \$48.8 millones por la venta de tierra y servicios de gestión, así como \$39.3 millones por la cobranza de la venta de subsidiarias no estratégicas de la Compañía.

Lo anterior significó ingresos acumulados para la Compañía de \$406.4 millones provenientes de su Línea A y \$88.1 millones de su Línea B, totalizando \$494.6 millones, 37.1% menor a los ingresos del 2017.

(Cifras en miles de pesos)

Línea de Negocio	Segmento	4T18		4T17		Var.	12M18		12M17		Var.
		\$	%	\$	%	%	\$	%	\$	%	%
Línea A	Venta de vivienda en proyectos propios	\$74,515	78.6%	\$163,480	67.9%	(54.4%)	\$395,979	80.1%	\$478,826	60.9%	(17.3%)
	Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	\$1,783	1.9%	\$4,895	2.0%	(63.6%)	\$10,459	2.1%	\$21,645	2.8%	(51.7%)
Línea B	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	\$18,401	19.4%	\$43,164	17.9%	(57.4%)	\$27,638	5.6%	\$98,296	12.5%	(71.9%)
	Servicios de gestión	\$92	0.1%	\$3,000	1.2%	(96.9%)	\$21,188	4.3%	\$106,930	13.6%	(80.2%)
<b>Subtotal<sup>1</sup></b>		<b>\$94,791</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$214,539</b>	<b>89.1%</b>	<b>(55.8%)</b>	<b>\$455,264</b>	<b>92.1%</b>	<b>\$705,697</b>	<b>89.8%</b>	<b>(35.5%)</b>
Línea B	Otros ingresos por venta de subsidiarias	\$0	0.0%	\$26,321	10.9%	(100.0%)	\$39,319	7.9%	\$80,171	10.2%	(51.0%)
<b>Total</b>		<b>\$94,791</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$240,860</b>	<b>100.0%</b>	<b>(60.6%)</b>	<b>\$494,583</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$785,868</b>	<b>100.0%</b>	<b>(37.1%)</b>

<sup>1</sup> Ingresos recurrentes clasificados en los Estados Financieros en el rubro de Ventas.

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

(Cifras en miles de pesos)

Tipo de proyectos Línea A	4T18	4T17	Variación	12M18	12M17	Variación
	\$	\$	%	\$	\$	%
Propios	\$74,515	\$163,480	(54.4%)	\$395,979	\$478,826	(17.3%)
Propiedad de terceros	\$1,783	\$4,895	(63.6%)	\$10,459	\$21,645	(51.7%)
<b>Ingresos Línea A</b>	<b>\$76,298</b>	<b>\$168,375</b>	<b>(54.7%)</b>	<b>\$406,438</b>	<b>\$500,471</b>	<b>(18.8%)</b>
<b>Precio promedio - Proyectos propios</b>	<b>\$648</b>	<b>\$500</b>	<b>29.6%</b>	<b>\$565</b>	<b>\$485</b>	<b>16.4%</b>

A continuación se muestra la información financiera seleccionada por segmento de negocio por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	VIS <sup>(1)</sup>	VM <sup>(2)</sup>	VR <sup>(3)</sup>	Tierra <sup>(4)</sup>	SG <sup>(5)</sup>	Servicios <sup>(6)</sup>	Total
Ventas	86,589	291,147	18,243	27,638	21,188	10,459	\$455,264
Costo de ventas	(66,256)	(182,418)	(9,370)	(14,173)	(6,084)	(14,545)	(\$292,846)
Partidas excepcionales	(6,140)	(231,799)	-	(166,647)	-	-	(\$404,586)
<b>Utilidad bruta</b>	<b>\$14,193</b>	<b>(\$123,070)</b>	<b>\$8,873</b>	<b>(\$153,182)</b>	<b>\$15,104</b>	<b>(\$4,086)</b>	<b>(\$242,168)</b>

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

### Gastos generales y de administración

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	4T18	4T17	Variación	12M18	12M17	Variación
			%			%
Sueldos, salarios y contribuciones	23,257	47,284	(50.8%)	161,087	211,092	(23.7%)
Honorarios	3,324	(15,268)	(121.8%)	20,378	29,146	(30.1%)
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	(717)	(14,179)	(94.9%)	9,723	15,270	(36.3%)
Servicios públicos	4,450	5,610	(20.7%)	17,415	21,112	(17.5%)
Seguros y fianzas	8,318	1,871	344.6%	18,470	10,559	74.9%
Gastos de viaje y traslados	(472)	520	(190.8%)	6,686	9,070	(26.3%)
Promoción comercial	3,666	4,334	(15.4%)	9,778	11,398	(14.2%)
Otros impuestos y derechos	1,955	989	97.7%	7,071	8,695	(18.7%)
Arrendamientos de equipo y oficinas	627	1,000	(37.3%)	3,373	5,026	(32.9%)
Depreciación y amortización	388	486	(20.2%)	1,674	2,389	(29.9%)
Otros	7,142	19,406	(63.2%)	15,029	24,524	(38.7%)
<b>Gastos ordinarios</b>	<b>51,938</b>	<b>52,053</b>	<b>(0.2%)</b>	<b>270,684</b>	<b>348,281</b>	<b>(22.3%)</b>
Provisiones y estimaciones	40,563	179,008	(77.3%)	142,326	314,494	(54.7%)
Otras partidas excepcionales	68,453	24,968	174.2%	123,682	99,279	24.6%
<b>Provisiones y partidas excepcionales</b>	<b>109,016</b>	<b>203,976</b>	<b>(46.6%)</b>	<b>266,008</b>	<b>413,773</b>	<b>(35.7%)</b>
<b>Total - Gastos generales y de administración</b>	<b>160,954</b>	<b>256,029</b>	<b>(37.1%)</b>	<b>536,692</b>	<b>762,054</b>	<b>(29.6%)</b>

En los 12M18 la Empresa realizó gastos ordinarios por un monto de \$270.7 millones que significó una disminución de \$77.6 millones respecto a los 12M17 (-22% AsA), debido principalmente a la reducción en sueldos y salarios, honorarios y costos asociados a mantenimiento de fraccionamientos y servicios públicos, en línea con las medidas orientadas al control y cuidado estricto de su gasto.

Asimismo, en los 12M18 la Compañía reconoció provisiones y partidas excepcionales por \$266.0 millones, principalmente asociadas con la provisión para infraestructura pendiente de realizar, la estimación para cuentas incobrables y la provisión de honorarios no recurrentes. Para mayor detalle véase la Nota 21 a los Estados Financieros.

**Otros ingresos***(Cifras en miles de pesos)*

Concepto	4T18	4T17	Variación	12M18	12M17	Variación
			%			%
Otros ingresos, neto	\$231,786	\$144,583	60.3%	\$530,459	\$551,160	(3.8%)

En los 12M18, se reconocieron en este rubro partidas no recurrentes por la cobranza de la venta de subsidiarias no estratégicas de la Compañía por \$39.3 millones y liberaciones y cancelaciones de provisiones por \$442.4 millones. Los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018 muestran un incremento de \$87.2 millones (+60.3%), debido a que la liberación y cancelación de provisiones fue mayor en comparación con los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2017. Para mayor detalle véase la Nota 22 a los Estados Financieros.

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

La UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) de Urbi para los 12M18 fue de \$106 millones negativos, en comparación con \$27.7 millones negativos en 12M17.

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 2018 y 2017:

*(Cifras en miles de pesos)*

Concepto	12M18	12M17
(Pérdida) utilidad de operación	(\$248,402)	\$80,523
(+) Costo de ventas asociado a partidas excepcionales	\$404,586	\$11,134
(+) Intereses capitalizados en el costo	\$604	\$5,117
(+) Depreciación y amortización	\$1,674	\$2,389
(+) Provisiones	\$259,397	\$424,306
(+) Deterioro de inventarios acumulado	\$6,612	\$0
(-) Otros ingresos	(\$530,459)	(\$551,160)
<b>UAFIDA</b>	<b>(\$105,988)</b>	<b>(\$27,691)</b>

**Resultado de financiamiento**

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	4T18	4T17	Variación	12M18	12M17	Variación
			%			%
Gastos financieros	(\$5,235)	(\$1,161)	350.9%	(\$16,403)	(\$10,599)	54.8%
Productos financieros	\$428	\$2,721	(84.3%)	\$3,709	\$11,643	(68.1%)
(Pérdida) utilidad cambiaria	(\$1,771)	\$2,529	(170.0%)	(\$5,747)	(\$4,261)	34.9%
<b>Resultado de financiamiento</b>	<b>(\$6,578)</b>	<b>\$4,089</b>	<b>(260.9%)</b>	<b>(\$18,441)</b>	<b>(\$3,217)</b>	<b>473.2%</b>

En los 12M18, la Compañía obtuvo un costo integral de financiamiento neto de \$18.4 millones, derivado principalmente del efecto de los intereses devengados por los créditos en vigor durante dicho periodo.

### Pérdida neta

Como resultado de lo descrito anteriormente, en los 12M18 se alcanzó una pérdida neta de \$267.0 millones.

---

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

---

### Posición financiera a diciembre de 2018

#### Activos totales

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$5,162.1 millones, el cual representa una disminución de \$874.7 millones (-14.5%) respecto del 31 de diciembre de 2017. 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 2018 el monto del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo fue de \$24.8 millones (incluyendo \$20.4 millones de efectivo restringido), lo cual representó una disminución de \$69.3 millones (-73.7%), debido principalmente a menores ingresos a lo inicialmente estimado y a las inversiones realizadas en la adquisición y desarrollo de proyectos de vivienda.

#### *Cuentas por cobrar*

Al cierre del 4T18 el saldo del rubro de cuentas por cobrar disminuyó en \$209.6 millones, debido principalmente al reconocimiento de estimaciones para cuentas de cobro dudoso en línea a lo indicado en la NIIF 9 *Instrumentos Financieros*, en vigor a partir de este ejercicio, la cual requiere, para la evaluación del deterioro de cuentas por cobrar, la aplicación de un modelo denominado "Pérdida crediticia esperada".

*Inventarios*

Al cierre del 4T18 el saldo del rubro de inventarios fue de \$4,611.7 millones, lo cual representó una disminución de \$558.9 millones (-10.8%), derivado principalmente del costo de las ventas realizadas durante el periodo, a los pagos en especie efectuados a ciertos acreedores y al reconocimiento de deterioro por un monto de \$404.6 millones.

La Compañía ha otorgado en garantía de ciertos pasivos y créditos bancarios algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 31 de diciembre de 2018 ascendió a \$480.6 millones.

Adicionalmente, 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 2018 fue de \$486.3 millones.

*Reserva territorial*

Al 31 de diciembre de 2018, la Empresa tenía una reserva territorial de 2,978 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:

<b>Hectáreas</b>					
	<b>Clase</b>	<b>CP</b>	<b>LP</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>
	Plan de negocio Línea A	29	249	279	9.4%
	Plan de negocio Línea B	2	761	763	25.6%
	Daciones en pago futuras <sup>1</sup>	-	389	389	13.1%
	Garantía del crédito para infraestructura	-	234	234	7.9%
	Reserva	-	1,313	1,313	44.1%
	<b>Total</b>	<b>31</b>	<b>2,947</b>	<b>2,978</b>	<b>100.0%</b>

<sup>1</sup> 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 2018:

Reserva territorial		
Plaza	Superficie Has.	%
Aguascalientes	1.2	0.0%
Chihuahua	8.2	0.3%
Ciudad Juárez	106.6	3.6%
Ciudad Obregón	17.9	0.6%
Cuautitlán	1.2	0.0%
Culiacán	5.9	0.2%
Ensenada	1.9	0.1%
Guadalajara	626.3	21.0%
Hermosillo	62.8	2.1%
Huehuetoca	6.1	0.2%
Los Mochis	0.0	0.0%
Mexicali	507.6	17.0%
Monterrey	51.8	1.7%
Puerto Peñasco	171.3	5.8%
Querétaro	2.7	0.1%
Tecámac	10.8	0.4%
Tijuana	1,395.6	46.9%
<b>Total</b>	<b>2,978.0</b>	<b>100%</b>

### Pasivos totales

Los pasivos totales de la Compañía ascendieron a \$2,317.6 millones al 31 de diciembre de 2018 lo cual representa una disminución de \$387.8 millones (-14.3%) en comparación al 31 de diciembre de 2017, según se explica a continuación:

#### *Pasivos bancarios*

La Compañía cerró el 4T18 con \$386.7 millones de pasivos bancarios, compuestos por créditos puente y créditos para desarrollo de infraestructura pendiente de realizar. Durante el ejercicio se realizaron disposiciones por \$64.7 millones, se amortizaron créditos puente y de infraestructura por \$38.1 millones y se pagaron intereses por \$16.6 millones.

#### *Documentos por pagar*

Durante el último trimestre de 2018 la Compañía celebró diversos contratos de crédito con un nuevo acreedor privado por un total de \$23.0 millones de pesos para proyectos inmobiliarios específicos en las ciudades de Chihuahua, Guadalajara y Tecámac. El saldo al 31 de diciembre de 2018, que incluye las disposiciones de la línea de crédito otorgada por el acreedor privado de la ciudad de Querétaro, fue de \$41.6 millones.

#### *Pasivos no financieros*

Al cierre del 4T18, los pasivos no financieros de la Compañía, ascendieron a \$1,889.4 millones, importe que representa una disminución de \$472.2 millones (-20.0%). Lo anterior debido principalmente a la disminución de cuentas por pagar, impuestos por pagar, beneficios a los empleados y liberación de provisiones por un total de \$491.0 millones compensados parcialmente por el incremento en proveedores para la construcción de \$18.7 millones.

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

*(Cifras en miles de pesos)*

Concepto	Al 31 de Diciembre de 2018	Al 31 de Diciembre de 2017
Proveedores para la construcción	\$51,786	\$33,045
Cuentas por pagar	386,940	399,032
Provisiones	1,401,671	1,817,687
Impuestos por pagar	46,078	108,551
Obligaciones laborales	2,875	3,283
<b>Total</b>	<b>\$1,889,350</b>	<b>\$2,361,598</b>

### Capital contable

Al 31 de diciembre de 2018, el capital contable fue de \$2,844.4 millones, una disminución de \$486.9 millones (-14.6%), debido a la pérdida generada en el ejercicio, así como a la adopción de la NIIF 9 en el valor contable de los activos financieros, específicamente en cuentas por cobrar e inversiones permanentes, el cual impactó directamente los resultados acumulados por un importe total de \$219.6 millones.

### Fuentes de capital y liquidez

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 ha logrado administrar su liquidez a través de una serie de iniciativas que le han permitido reducir sus costos y gastos de operación, así como transacciones de financiamiento y venta de activos no estratégicos para la operación.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Compañía presentó la siguiente posición de flujo de efectivo y equivalentes:

*(Cifras en miles de pesos)*

Concepto	12M18	12M17
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(\$159,587)	(\$226,567)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	\$39,166	\$78,973
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) por actividades de financiamiento	\$51,075	(\$15,513)
<b>Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>(\$69,346)</b>	<b>(\$163,107)</b>

### 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 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.

A continuación se muestra el flujo libre de efectivo de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

*(Cifras en miles de pesos)*

Concepto	12M18	12M17
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de Operación	(\$159,587)	(\$226,567)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de Inversión	39,166	\$78,973
<b>Flujo libre de efectivo</b>	<b>(\$120,421)</b>	<b>(\$147,594)</b>

---

### 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

---

**[110000] Información general sobre estados financieros**

<b>Clave de cotización:</b>	URBI
<b>Periodo cubierto por los estados financieros:</b>	2018-01-01 al 2018-12-31
<b>Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :</b>	2018-12-31
<b>Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:</b>	URBI
<b>Descripción de la moneda de presentación :</b>	MXN
<b>Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:</b>	MILES DE PESOS
<b>Consolidado:</b>	Si
<b>Número De Trimestre:</b>	4D
<b>Tipo de emisora:</b>	ICS
<b>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:</b>	
<b>Descripción de la naturaleza de los estados financieros:</b>	

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

NO APLICA

**Nombre de proveedor de servicios de Auditoria externa [bloque de texto]**

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

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

C.P.C. Everardo Villarreal Badillo

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

Sin salvedades

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

29 de abril de 2019

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

30 de abril de 2019

**Seguimiento de análisis [bloque de texto]**

Actualmente no existe ninguna firma que de cobertura de análisis a los valores de la Empresa.

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
<b>Estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
<b>Activos [sinopsis]</b>		
<b>Activos circulantes[sinopsis]</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	24,769,000	94,115,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	75,361,000	130,903,000
Impuestos por recuperar	371,383,000	340,675,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	367,316,000	897,049,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	838,829,000	1,462,742,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	838,829,000	1,462,742,000
<b>Activos no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	41,689,000	203,371,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	4,244,431,000	4,273,550,000
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	0	53,305,000
Propiedades, planta y equipo	31,767,000	33,332,000
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	5,346,000	10,453,000
Total de activos no circulantes	4,323,233,000	4,574,011,000
Total de activos	5,162,062,000	6,036,753,000
<b>Capital Contable y Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos Circulantes [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	484,804,000	540,628,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	274,322,000	183,647,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
<b>Provisiones circulantes [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	1,401,671,000	1,817,687,000
Total provisiones circulantes	1,401,671,000	1,817,687,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	2,160,797,000	2,541,962,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	2,160,797,000	2,541,962,000
<b>Pasivos a largo plazo [sinopsis]</b>		
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	153,946,000	160,127,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
<b>Provisiones a largo plazo [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	2,875,000	3,283,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	2,875,000	3,283,000
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	156,821,000	163,410,000
Total pasivos	2,317,618,000	2,705,372,000
<b>Capital Contable [sinopsis]</b>		
Capital social	38,671,118,000	38,671,118,000
Prima en emisión de acciones	4,903,722,000	4,903,722,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	(40,727,131,000)	(40,240,577,000)
Otros resultados integrales acumulados	(3,265,000)	(2,882,000)
Total de la participación controladora	2,844,444,000	3,331,381,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	2,844,444,000	3,331,381,000
Total de capital contable y pasivos	5,162,062,000	6,036,753,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual 2018-10-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Anterior 2017-10-01 - 2017-12-31
<b>Resultado de periodo [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>				
Ingresos	455,264,000	705,697,000	94,791,000	214,539,000
Costo de ventas	697,432,000	414,280,000	446,052,000	153,663,000
Utilidad bruta	(242,168,000)	291,417,000	(351,261,000)	60,876,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	536,692,000	762,054,000	160,954,000	256,029,000
Otros ingresos	530,459,000	551,160,000	231,786,000	144,583,000
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	(248,401,000)	80,523,000	(280,429,000)	(50,570,000)
Ingresos financieros	3,709,000	11,643,000	428,000	5,250,000
Gastos financieros	22,150,000	14,860,000	7,006,000	1,161,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	(266,842,000)	77,306,000	(287,007,000)	(46,481,000)
Impuestos a la utilidad	165,000	(102,992,000)	165,000	(95,601,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(267,007,000)	180,298,000	(287,172,000)	49,120,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(267,007,000)	180,298,000	(287,172,000)	49,120,000
<b>Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(267,007,000)	180,298,000	(287,172,000)	49,120,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]	-1.73	1.16	-1.86	0.31
<b>Utilidad por acción [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad por acción [partidas]</b>				
<b>Utilidad por acción básica [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	(1.73)	1.16	(1.86)	0.31
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	(1.73)	1.16	(1.86)	0.31
<b>Utilidad por acción diluida [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	(1.73)	1.16	(1.86)	0.31
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	(1.73)	1.16	(1.86)	0.31

## [410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual 2018-10-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Anterior 2017-10-01 - 2017-12-31
<b>Estado del resultado integral [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) neta	(267,007,000)	180,298,000	(287,172,000)	49,120,000
<b>Otro resultado integral [sinopsis]</b>				
<b>Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
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	(383,000)	(563,000)	(383,000)	(563,000)
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	(383,000)	(563,000)	(383,000)	(563,000)
<b>Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
<b>Efecto por conversión [sinopsis]</b>				
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
<b>Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]</b>				
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
<b>Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]</b>				
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
<b>Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]</b>				
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
<b>Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]</b>				
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
<b>Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]</b>				
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

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual 2018-10-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Anterior 2017-10-01 - 2017-12- 31
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
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	(383,000)	(563,000)	(383,000)	(563,000)
Resultado integral total	(267,390,000)	179,735,000	(287,555,000)	48,557,000
<b>Resultado integral atribuible a [sinopsis]</b>				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	(267,390,000)	179,735,000	(287,555,000)	48,557,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

**[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto**

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Estado de flujos de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) neta	(267,007,000)	180,298,000
<b>Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	165,000	(102,992,000)
Ingresos y gastos financieros, neto	12,694,000	(1,044,000)
Gastos de depreciación y amortización	1,674,000	3,550,000
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	404,586,000	11,134,000
Provisiones	(305,123,000)	(208,801,000)
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	5,747,000	4,261,000
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	(49,700,000)	(14,229,000)
Participación en asociadas y negocios conjuntos	(39,319,000)	(78,333,000)
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	71,701,000	203,373,000
Disminución (incremento) de clientes	37,009,000	57,723,000
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(17,670,000)	(42,055,000)
Incremento (disminución) de proveedores	(18,432,000)	(268,234,000)
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	1,762,000	(14,132,000)
Otras partidas distintas al efectivo	0	34,466,000
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)	408,000	416,000
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	105,502,000	(414,897,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(161,505,000)	(234,599,000)
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses recibidos	1,918,000	8,032,000
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(159,587,000)	(226,567,000)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]</b>		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	39,315,000	80,160,000
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	149,000	1,187,000
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
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

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior
	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
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 netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	39,166,000	78,973,000
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]</b>		
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	0
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	106,238,000	76,287,000
Reembolsos de préstamos	38,517,000	81,467,000
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	0	0
Intereses pagados	16,646,000	10,333,000
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	51,075,000	(15,513,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(69,346,000)	(163,107,000)
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]</b>		
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	(69,346,000)	(163,107,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	94,115,000	257,222,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	24,769,000	94,115,000

**[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado 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]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	38,671,118,000	4,903,722,000	0	(40,240,577,000)	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(267,007,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(267,007,000)	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	(1) (219,433,000)	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	(114,000)	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	0	0	0	(486,554,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	38,671,118,000	4,903,722,000	0	(40,727,131,000)	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]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	(2,882,000)	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	(383,000)	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	(383,000)	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	(383,000)	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	(3,265,000)	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]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(2,882,000)	3,331,381,000	0	3,331,381,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>							
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	(267,007,000)	0	(267,007,000)
Otro resultado integral	0	0	0	(383,000)	(383,000)	0	(383,000)
Resultado integral total	0	0	0	(383,000)	(267,390,000)	0	(267,390,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	(219,433,000)	0	(219,433,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	(114,000)	0	(114,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(383,000)	(486,937,000)	0	(486,937,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(3,265,000)	2,844,444,000	0	2,844,444,000

**[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado 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]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	38,636,652,000	4,903,722,000	0	(40,421,194,000)	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
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]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	(2,319,000)	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
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]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(2,319,000)	3,116,861,000	0	3,116,861,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>							
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	180,298,000	0	180,298,000
Otro resultado integral	0	0	0	(563,000)	(563,000)	0	(563,000)
Resultado integral total	0	0	0	(563,000)	179,735,000	0	179,735,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	34,466,000	0	34,466,000
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	319,000	0	319,000
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(563,000)	214,520,000	0	214,520,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(2,882,000)	3,331,381,000	0	3,331,381,000

**[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera**

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
<b>Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
Capital social nominal	38,671,118,000	38,671,118,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	26	30
Numero de empleados	301	484
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	155,003,381	155,003,381
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	20,429,000	3,032,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

**[700002] Datos informativos del estado de resultados**

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual 2018-10-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Anterior 2017-10-01 - 2017-12-31
<b>Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]</b>				
Depreciación y amortización operativa	1,674,000	3,550,000	390,000	1,647,000

**[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses**

Concepto	Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]</b>		
Ingresos	455,264,000	705,697,000
Utilidad (pérdida) de operación	(248,401,000)	80,523,000
Utilidad (pérdida) neta	(267,007,000)	180,298,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(267,007,000)	180,298,000
Depreciación y amortización operativa	1,674,000	3,550,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

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]						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]
<b>Bancarios [sinopsis]</b>															
<b>Comercio exterior (bancarios)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Con garantía (bancarios)</b>															
BANORTE CCGH 1	NO	2012-04-02	2018-11-17	TIIE 28 + 3.5		44,679,000									
BANORTE CCGH 2	NO	2012-04-02	2018-11-30	TIIE 28 + 3.5		58,768,000									
BANORTE CCGH 3	NO	2012-04-02	2018-12-07	TIIE 28 + 3.5		61,807,000									
SANTANDER CCGH 1	NO	2012-08-17	2018-08-09	TIIE 28 + 3.8		67,377,000									
BANCO INMOBILIARIO MEXICANO CCGH 1	NO	2018-06-30	2021-07-30	TIIE 28 + 6.5			15,008,000								
TOTAL					0	232,631,000	0	15,008,000	0	0	0	0	0	0	0
<b>Banca comercial</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Otros bancarios</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total bancarios</b>															
TOTAL					0	232,631,000	0	15,008,000	0	0	0	0	0	0	0
<b>Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]</b>															
<b>Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Colocaciones privadas (quirografarios)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Colocaciones privadas (con garantía)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]</b>															
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo</b>															
FIDEICOMISO F/10943 (BANCO INTERACCIONES)	NO	2016-12-26	2021-12-26			92,000		138,938,000							
COMERCIAL ODER, S.A. DE C.V.	NO	2018-07-16	2019-07-16			18,381,000									
PROGRAMA DE ACREEDORES PRIVADOS	NO	2018-11-23	2019-11-23			23,218,000									
TOTAL					0	41,691,000	0	138,938,000	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo</b>															
TOTAL					0	41,691,000	0	138,938,000	0	0	0	0	0	0	0
<b>Proveedores [sinopsis]</b>															
<b>Proveedores</b>															
VARIOS PROVEEDORES	NO	2018-12-31	2019-12-31			63,786,000									
TOTAL					0	63,786,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total proveedores</b>															

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]		
<b>TOTAL</b>					0	63,786,000	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																		
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																		
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																		
<b>TOTAL</b>					0	338,108,000	0	153,946,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

**[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera**

	Monedas [eje]				Total de pesos [miembro]
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	
<b>Posición en moneda extranjera [sinopsis]</b>					
<b>Activo monetario [sinopsis]</b>					
Activo monetario circulante	2,113,000	41,580,000	0	0	41,580,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	2,113,000	41,580,000	0	0	41,580,000
<b>Pasivo monetario [sinopsis]</b>					
Pasivo monetario circulante	4,043,000	79,583,000	0	0	79,583,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	4,043,000	79,583,000	0	0	79,583,000
Monetario activo (pasivo) neto	(1,930,000)	(38,003,000)	0	0	(38,003,000)

**[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto**

	Tipo de ingresos [eje]			Ingresos totales [miembro]
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	
<b>URBI</b>				
Vivienda de interés social	86,589,000	0	0	86,589,000
Vivienda media	291,147,000	0	0	291,147,000
Vivienda residencial	18,243,000	0	0	18,243,000
Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	27,638,000	0	0	27,638,000
Servicios de construcción y comercialización	10,459,000	0	0	10,459,000
Servicios de gestión	21,188,000	0	0	21,188,000
<b>TOTAL</b>	<b>455,264,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>455,264,000</b>

## **[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 2018 la Compañía no tiene contratados instrumentos financieros derivados.

---

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
<b>Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo [sinopsis]</b>		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	3,396,000	7,742,000
Total efectivo	3,396,000	7,742,000
<b>Equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	21,373,000	86,373,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	21,373,000	86,373,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	24,769,000	94,115,000
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]</b>		
Clientes	8,645,000	56,582,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
<b>Anticipos circulantes [sinopsis]</b>		
Anticipos circulantes a proveedores	31,532,000	22,887,000
Gastos anticipados circulantes	5,365,000	10,111,000
Total anticipos circulantes	36,897,000	32,998,000
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	29,819,000	41,323,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	75,361,000	130,903,000
<b>Clases de inventarios circulantes [sinopsis]</b>		
<b>Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]</b>		
Materias primas	0	674,000
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	674,000
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	367,316,000	896,375,000
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	367,316,000	897,049,000
<b>Activos mantenidos para la venta [sinopsis]</b>		
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
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes no circulantes	0	161,653,000
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	41,689,000	41,718,000
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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
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	41,689,000	203,371,000
<b>Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]</b>		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	53,305,000
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	53,305,000
<b>Propiedades, planta y equipo [sinopsis]</b>		
<b>Terrenos y construcciones [sinopsis]</b>		
Terrenos	20,538,000	20,538,000
Edificios	9,215,000	11,529,000
Total terrenos y edificios	29,753,000	32,067,000
Maquinaria	0	0
<b>Vehículos [sinopsis]</b>		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	2,014,000	1,265,000
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	31,767,000	33,332,000
<b>Propiedades de inversión [sinopsis]</b>		
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
<b>Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]</b>		
<b>Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]</b>		
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
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
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]</b>		
Proveedores circulantes	63,786,000	33,045,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]</b>		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
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	6,152,000	68,052,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	39,926,000	40,499,000
Otras cuentas por pagar circulantes	374,940,000	399,032,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	484,804,000	540,628,000
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a corto plazo	232,631,000	183,647,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	41,691,000	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	274,322,000	183,647,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]</b>		
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
<b>Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a largo plazo	15,008,000	86,577,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	138,938,000	73,550,000
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	153,946,000	160,127,000
<b>Otras provisiones [sinopsis]</b>		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	1,401,671,000	1,817,687,000
Total de otras provisiones	1,401,671,000	1,817,687,000
<b>Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]</b>		
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	(3,265,000)	(2,882,000)
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
activos para su disposición mantenidos para la venta		
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	(3,265,000)	(2,882,000)
<b>Activos (pasivos) netos [sinopsis]</b>		
Activos	5,162,062,000	6,036,753,000
Pasivos	2,317,618,000	2,705,372,000
Activos (pasivos) netos	2,844,444,000	3,331,381,000
<b>Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]</b>		
Activos circulantes	838,829,000	1,462,742,000
Pasivos circulantes	2,160,797,000	2,541,962,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(1,321,968,000)	(1,079,220,000)

**[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos**

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-12-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Actual 2018-10-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Anterior 2017-10-01 - 2017-12-31
<b>Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]</b>				
<b>Ingresos [sinopsis]</b>				
Servicios	31,647,000	128,575,000	1,875,000	7,895,000
Venta de bienes	423,617,000	577,122,000	92,916,000	206,644,000
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	455,264,000	705,697,000	94,791,000	214,539,000
<b>Ingresos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses ganados	3,709,000	11,643,000	428,000	2,721,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0	0	2,529,000
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	3,709,000	11,643,000	428,000	5,250,000
<b>Gastos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses devengados a cargo	16,403,000	10,599,000	5,235,000	1,161,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	5,747,000	4,261,000	1,771,000	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	22,150,000	14,860,000	7,006,000	1,161,000
<b>Impuestos a la utilidad [sinopsis]</b>				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	165,000	(102,992,000)	165,000	(95,601,000)
Total de Impuestos a la utilidad	165,000	(102,992,000)	165,000	(95,601,000)

## [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]

#### Información corporativa

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

Las principales actividades realizadas por la Compañía en sus desarrollos habitacionales incluyen, entre otras, la compra de terrenos, la obtención de los permisos y licencias necesarias para la construcción de conjuntos habitacionales, el desarrollo de la infraestructura necesaria para la edificación de fraccionamientos, condominios o unidades habitacionales, 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. De acuerdo a la legislación laboral vigente, la Compañía y la prestadora de servicios son responsables solidarios entre sí y en relación con los trabajadores que ejecuten los servicios de obra, respecto de las obligaciones laborales.

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.

En las siguientes notas a los estados financieros cuando se hace referencia a pesos o “\$”, se trata de miles de pesos mexicanos. Al hacer referencia a “US” o dólares, se trata de miles de dólares de los Estados Unidos de América (EUA).

#### Bases de preparación

##### 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).

Los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas fueron aprobados para su emisión por el Consejo de Administración el 29 de abril de 2019. Estos estados financieros también serán aprobados por la asamblea de accionistas en próxima reunión, quien de conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM) y los estatutos de la Compañía tiene facultades para aprobar o modificar dichos estados financieros consolidados.

##### 2 Bases de medición y presentación

Los estados financieros consolidados se prepararon sobre la base de costo histórico, con excepción del pasivo por beneficios definidos a los empleados que se mide a valor presente

## 2.1 Presentación del estado consolidado de resultados integrales

La Compañía presenta 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 con lo establecido en la NIC 1, *Presentación de estados financieros* y a la práctica de la industria donde la Compañía opera, 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 Presentación del estado consolidado de flujos de efectivo

El estado consolidado de flujos de efectivo 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.

## 2.3 Moneda de reporte

Los estados financieros consolidados se presentan y preparan en pesos mexicanos, que es la moneda de registro, funcional y de reporte de la Compañía. Las cifras mostradas en los estados financieros adjuntos han sido redondeadas a miles de pesos (\$000), salvo que se indique lo contrario. Las operaciones en moneda diferente al peso se registran de conformidad con la política establecida y descrita en la Nota 4.17.

## Negocio en marcha

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, créditos puente y operaciones comerciales, lo cual sigue ocurriendo a esta fecha.

A partir del segundo semestre del año, la Compañía enfrentó una situación compleja de liquidez como consecuencia de retrasos en la entrega de financiamientos acordados con instituciones financieras, la cancelación de acuerdos para edificación conjunta de desarrollos inmobiliarios con socios dueños de tierra, retrasos en la obtención de autorizaciones para la edificación de desarrollos proyectados para el segundo semestre y como consecuencia, el volumen de operaciones no logró absorber la totalidad de los gastos de operación.

Para enfrentar esta situación, la Compañía incrementó el volumen de ventas de activos no estratégicos para la operación y aceleró la venta de subsidiarias con activos no indispensables para la operación. Se prevé que la situación de liquidez siga siendo compleja en los próximos meses, por lo que la entidad continuará tomando medidas similares a las indicadas que le permitan obtener liquidez. Asimismo, ha tomado y tomará en el futuro las medidas que sean necesarias y/o convenientes para fortalecer sus operaciones e incrementar su rentabilidad en el corto y largo plazo, incluyendo sin limitar, las siguientes:

1. Diseñó un nuevo plan de negocios realista para los próximos doce meses que contempla entre otros aspectos los siguientes:

- a) Las acciones estratégicas que deben tomarse para alcanzar las metas planteadas
- b) Establece claramente la viabilidad económica de los proyectos inmobiliarios a desarrollar
- c) Describe en detalle las necesidades de flujo por proyecto inmobiliario.
- d) Establece un calendario de construcción y necesidades de flujo alineadas de forma adecuada.
- e) Indica detalladamente los costos a incurrir por etapa de edificación y comercialización del producto

- f) Identifica las fuentes de financiamiento y el uso de los excedentes de flujo
- g) Considera solo las plazas que son rentables

2. Reducción significativa de la estructura operativa y administrativa.
3. Obtener financiamiento de sus principales accionistas mediante programas específicos de otorgamiento de líneas de crédito y aportaciones de capital. A esta fecha ya existen programas de financiamiento patrocinados por los principales accionistas y una carta intención de apoyo financiero suscrita por los accionistas principales de la Compañía con el compromiso de realizar aportaciones de capital a través del aumento del capital social de la empresa en su parte variable.
4. Continuar celebrando acuerdos con socios dueños de tierra en los cuales aporten financiamiento y/o terrenos. A la fecha existe un acuerdo con estas características operando en Querétaro.
5. Continuar fortaleciendo nuestra relación con instituciones financieras a fin de obtener e instrumentar créditos puente en los proyectos inmobiliarios. Se tiene financiamiento para el desarrollo de uno de nuestros desarrollos inmobiliarios ubicado en Sinaloa.
6. Establecer acuerdos con acreedores para liberar los activos que continúen gravados.
7. Continuar promoviendo el pago de adeudos materiales en especie, utilizando activos no estratégicos para la operación.
8. Implementación de programas complementarios de recorte de costos y gastos con el propósito de incrementar la rentabilidad. A la fecha se han desarrollado varias iniciativas que han logrado reducir los gastos de operación hasta en un 50% en algunos rubros y se continúan definiendo acciones adicionales con este propósito.

En el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2018, la Compañía sufrió una pérdida neta de \$267,007; además, a esa fecha tiene pérdidas acumuladas por \$40,727,131, y el estado de situación financiera muestra un exceso de pasivos circulantes sobre activos circulante de \$1,324,647; adicionalmente ha perdido más de las dos terceras partes del capital social, debido principalmente al reconocimiento de pérdidas generadas en los años de 2013 y 2014 asociadas con su proceso de reestructura financiera y concurso mercantil (ver siguiente sección en esta nota).

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados asumiendo que la Compañía continuará operando como negocio en marcha, por lo que no incluye ningún ajuste y/o reclasificaciones que pudiesen resultar de la resolución de esta incertidumbre material sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha.

### **Reestructura financiera y concurso mercantil**

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 que ocurrieron en el modelo de negocio de la industria y la publicación en julio de 2013 de la política de vivienda en vigor a partir de esa fecha, la cual (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. 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 2014 y 2013, las cuales fueron atribuibles principalmente al efecto de la política de vivienda en 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.

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.

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

El 21 de enero de 2015, el juez concursal dictó sentencia de concurso mercantil según la cual declaró en estado de concurso mercantil a la Compañía y consideró abierta la etapa de conciliación designando a un conciliador. Durante este proceso se suspendió el pago de los adeudos contraídos con anterioridad a la fecha en que comenzó a surtir efectos la sentencia.

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

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

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

---

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

---

### Juicios y estimaciones críticas contables

En la aplicación de las políticas contables descritas en la Nota 4, la Compañía debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica, opiniones a las que llega la administración con base en la información que tiene disponible y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden 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 periódicamente. 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.

#### 1 Estimaciones críticas contables y fuentes clave de incertidumbre en 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 por sus características tienen un impacto importante en los montos registrados en los estados financieros consolidados. El siguiente análisis aborda sólo aquellos juicios y estimaciones que se consideran importantes con base en el grado de incertidumbre y la probabilidad de un impacto sustancial si se utilizara una estimación diferente. Los estados financieros consolidados incluyen otras estimaciones sobre asuntos inciertos en los cuales el efecto razonablemente probable de usar estimaciones diferentes no es sustancial respecto de la presentación financiera.

##### 1.1 Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de la Compañía requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

Para la emisión de estados financieros, la Compañía revisa las variables observables significativas y los ajustes de valuación. Si se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de proveeduría de precios, para estimar el valor razonable, la

Compañía evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas estimaciones satisfacen los requerimientos de las IFRS, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse.

Cuando se estima el valor razonable de un activo o pasivo financiero, la Compañía utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible, e inclusive información proporcionada por sus contrapartes. El valor razonable se clasifica en distintos niveles dentro de una jerarquía de valor razonable que se basa en las variables empleadas en las técnicas de valuación, como sigue:

?Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

?Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).

?Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si los datos de entrada para estimar el valor razonable de un activo o pasivo financiero pueden clasificarse en diferentes niveles dentro de la jerarquía de valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

La Nota 5.2 incluye información adicional sobre los supuestos hechos al estimar el valor razonable de los instrumentos financieros.

#### 1.2 Pérdida crediticia esperada (PCE)

La Compañía utiliza el enfoque simplificado para el reconocimiento de la pérdida crediticia esperada asociada a sus cuentas por cobrar, por lo cual el uso del juicio basado en la experiencia en materia de riesgo crediticio especialmente al considerar información razonable y fundamentada de carácter prospectivo, incluidos factores macroeconómicos, es esencial para evaluar el riesgo de crédito y estimar las pérdidas crediticias esperadas (Ver Nota 7).

#### 1.3 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 en los próximos meses. Los importes que actualmente considera como recuperables en el próximo año podrían ser sujetos de ajustes basados en cambios en factores macroeconómicos que pudieran tener un impacto en la industria de la construcción de viviendas y ajustes internos a los planes de desarrollo.

Valor contable de los inventarios inmobiliarios. – En la determinación del valor en libros de los inventarios inmobiliarios la Compañía realiza estimaciones de los precios de venta, de los costos y los márgenes de utilidad de los diferentes proyectos en desarrollo para efectos de determinar cualquier deterioro a dichos inventarios, y para asegurarse que los mismos se encuentren valuados al menor de costo o valor neto de realización.

#### 1.4 Recuperación de créditos fiscales derivados de pérdidas fiscales

La Compañía tiene pérdidas fiscales acumuladas, cuya recuperabilidad se evalúan periódicamente, las cuales ha reservado para efectos del cálculo de sus impuestos diferidos por considerar poco probable la amortización de las mismas en el corto plazo.

#### 1.5 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).

#### 1.6 Impuestos a la utilidad diferidos

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se determinan con base en las diferencias temporales entre los valores contables y bases fiscales de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente por todas las diferencias fiscales temporales. La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales esperadas, al final del periodo sobre el que se informa (ver Nota 19).

#### 1.7 Costos por incurrir

La Compañía determina una estimación de los costos que planea incurrir en 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.

#### 1.8 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 obras de semaforización, vialidades, escuelas, parques, clínicas, 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.

#### 1.9 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 17.

### 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.

#### 2.1 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.

#### 2.2 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 17. 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.

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

### Efectivo y equivalentes de efectivo

#### 1 Integración y características

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Efectivo	\$ 3,396	\$ 7,742
Equivalentes de efectivo	21,373	86,373
	24,769	94,115
Efectivo restringido	( 20,429)	( 3,032)
Efectivo disponible	4,340	91,083
Efectivo restringido a corto plazo	17,750	-
	\$ 22,090	\$ 91,083

#### 2 Efectivo restringido

El efectivo restringido se integra como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Efectivo con propósito de uso específico (1)	\$ 17,750	\$ -
Efectivo en cuentas bancarias embargadas (2)	2,679	3,032
	20,429	3,032
Efectivo restringido a corto plazo	( 17,750)	-
Efectivo restringido a largo plazo	\$ 2,679	\$ 3,032

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el efectivo restringido se compone de 1) recursos monetarios derivados de contratos de mutuo celebrados con la Compañía en los cuales se establece la obligación de utilizar dichos recursos para la edificación y conclusión de vivienda y 2) cuentas bancarias embargadas como consecuencia de procesos legales promovidos por diversos acreedores.

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

### Cambios en políticas contables significativas

La Compañía aplicó por primera vez a partir del 1 de enero de 2018 la NIIF 15, *Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes*, y la NIIF 9, *Instrumentos financieros*. Un número importante de mejoras e interpretaciones a las NIIF son también efectivas a partir del 1 de enero de 2018, sin embargo, no tienen un impacto material en los estados financieros consolidados de la Compañía. A continuación, se describen la naturaleza y efectos de la adopción de estas nuevas normas.

### 1 NIIF 15, Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

La NIIF 15 sustituye a la NIC 11, *Contratos de construcción*, NIC 18, *Ingresos de actividades ordinarias* e interpretaciones relacionadas y es aplicable a todos los ingresos provenientes de contratos con clientes, a menos que estos contratos estén dentro del alcance de otra norma.

La Compañía ha adoptado esta norma utilizando un enfoque prospectivo, es decir, sin reexpresar periodos anteriores, lo cual implica reconocer el impacto acumulado de su adopción en sus utilidades retenidas a partir del 1 de enero de 2018, sin reexpresión de cifras comparativas. La evaluación del impacto por la adopción de esta nueva norma concluyó que su implementación no tuvo impacto en la oportunidad ni en el monto de los ingresos reconocidos. En alusión a lo anterior se considera que el efecto de la adopción de la NIIF 15 en la preparación de los estados financieros no tuvo un impacto material.

De acuerdo con la NIIF 15, la Compañía debe reconocer sus ingresos cuando se satisfacen las obligaciones de desempeño, lo cual ocurre cuando el control de los bienes o servicios subyacentes a la obligación particular de desempeño son transferidos al cliente. El control se define como la capacidad para dirigir el uso de un activo y obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes.

La NIIF 15 establece un marco integral para determinar el monto y momento en el cual deben reconocerse los ingresos. Esta norma definió un modelo de cinco pasos que deben cumplirse para contabilizar los ingresos derivados de contratos con clientes, siendo el principio fundamental del modelo que la Compañía debe reconocer los ingresos ordinarios de una manera que describa el patrón de transferencia de control de los bienes y servicios a los clientes. El importe reconocido como ingreso debe reflejar la cantidad a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de los bienes y servicios proveídos.

Los cinco pasos establecidos por la NIIF 15 que debe cumplir la Compañía para poder reconocer contablemente sus ingresos son los siguientes:

*Paso 1.- Identificación del contrato o de los contratos con el cliente.* La norma define un contrato como un acuerdo entre dos o más partes, el cual crea derechos y obligaciones exigibles y establece acuerdos que deben cumplirse. Los contratos pueden ser escritos, verbales o estar implícitos en las prácticas de negocios de la empresa. Los criterios que deben de cumplir los contratos son:

- a) Las partes del contrato lo han aprobado y se comprometen a cumplir sus respectivas obligaciones.
- b) Se pueden identificar los derechos de cada parte respecto de los bienes y servicios a transferir
- c) Se pueden identificar las condiciones de pago respecto de los bienes y servicios a transferir
- d) El contrato tiene sustancia económica, y
- e) Es probable que la entidad cobre el monto de la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes y servicios que transferirá al cliente.

*Paso 2.- Identificación de las obligaciones de desempeño a cumplir.* Al comienzo del contrato, una entidad evaluará los bienes y servicios comprometidos en un contrato e identificará como obligación de desempeño cada uno de los compromisos de transferir al cliente el control sobre un bien o servicio.

*Paso 3.- Determinación del precio de la transacción.* El precio de la transacción es el monto de la contraprestación al que la Compañía considera tener derecho a cambio de transferir el control de los bienes o servicios acordados con el cliente, excluyendo los importes recaudados en nombre de terceros.

*Paso 4.- Asignación del precio de la transacción a cada obligación de desempeño.* La Compañía debe asignar el precio de la transacción a

cada obligación a cumplir por un monto que represente la parte de la contraprestación a la cual la Compañía considera tener derecho a cambio de transferir el control sobre cada uno de los bienes o servicios acordados con el cliente.

*Paso 5.- Reconocimiento del ingreso cuando sea satisfecha la obligación de desempeño.* El ingreso se reconoce cuando (o a medida que) se satisface una obligación de desempeño mediante la transferencia del control sobre los bienes o servicios acordados al cliente, es decir, cuando se transfiere la capacidad de dirigir el uso de un activo o recibir los beneficios derivados del mismo.

A continuación, se describen las principales actividades a través de las cuales la Compañía genera ingresos provenientes de contratos con clientes y cuando se reconocen contablemente:

#### **Venta de viviendas**

La Compañía reconoce los ingresos por venta de viviendas cuando son satisfechas las obligaciones de desempeño establecidas en los contratos con sus clientes, lo cual ocurre al momento de transferir el control sobre la vivienda, lo cual sucede cuando se entrega la vivienda. Las obligaciones de desempeño son satisfechas cuando la vivienda ha sido totalmente construida, el precio de la transacción ha sido pagado o es exigible, se transfiere el título de propiedad y la vivienda ha sido entregada y recibida por el cliente. Todos los elementos del precio de la transacción se asignan a una sola obligación de desempeño la cual se satisface en un momento determinado. Cuando la Compañía recibe alguna contraprestación por parte de algún cliente y las obligaciones de desempeño no han sido satisfechas en su totalidad, dicha contraprestación es reconocida como un pasivo, el cual se valúa por el monto de la contraprestación recibida.

#### **Venta de terrenos**

Los ingresos relacionados con terrenos derivan de la venta de proyectos inmobiliarios y lotes comerciales realizados principalmente con desarrolladores. Los ingresos por venta de terrenos se reconocen cuando se satisfacen las obligaciones de desempeño, lo cual ocurre cuando se transfiere la propiedad del terreno mediante la firma de la escritura de propiedad ante notario público y el resto de las condiciones del contrato se han cumplido. En este tipo de transacciones, por lo general, las obligaciones de desempeño se satisfacen al mismo tiempo. La duración de los contratos por venta de tierra varía, sin embargo, típicamente su duración es menor a un año.

Cuando se satisfacen las obligaciones de desempeño y existe incertidumbre en alguno de los componentes del precio de la transacción que no permite que sea determinada con certidumbre, los ingresos se reconocen en la medida en que sea altamente probable que no ocurra una reversión importante de su monto acumulado.

#### **Prestación de servicios de administración de construcción, comercialización y de gestión**

Los ingresos por la prestación de servicios de administración de construcción y comercialización se reconocen cuando se satisfacen las obligaciones de desempeño contempladas en los contratos de servicios, lo cual ocurre a lo largo del tiempo conforme se presta el servicio. Los ingresos por servicios de gestión son reconocidos en el momento en que se satisface la obligación de desempeño contemplada en el contrato.

A continuación, se resumen las principales diferencias entre la NIIF 15, *Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes* y la NIC 18, *Ingresos de actividades ordinarias*:

**Reconocimiento de ingresos.** - La NIIF 15, como se comentó anteriormente, establece que los ingresos deben de reconocerse contablemente cuando se satisfacen las obligaciones de desempeño establecidas en el contrato, lo cual ocurre cuando se transfiere el control de los bienes o servicios vendidos al cliente. La NIC 18 establecía que los ingresos se debían reconocer al efectuar la transferencia de los riesgos y beneficios del bien o servicio vendido.

**Identificación de las obligaciones a cumplir en un contrato.** - La NIIF 15 requiere el reconocimiento de los ingresos por componentes separados proporcionando información sustancial al respecto. La NIC 18 solo mencionaba que podría reconocerse un ingreso para “componentes separados identificables” en una sola transacción, sin proporcionar orientación de cómo hacerlo.

**Asignación del precio de la transacción.** - La NIIF 15 requiere que sea asignado el monto de la transacción a cada una de las obligaciones a cumplir con base en los precios de venta. La NIC 18 no establecía este requerimiento.

**Reconocimiento de cuentas por cobrar condicionadas.** - La NIIF 15 establece la necesidad de reconocer una cuenta por cobrar condicionada cuando una entidad satisface una obligación a cumplir, pero no tiene un derecho incondicional a la contraprestación porque necesita primero satisfacer otra obligación a cumplir establecida en el mismo contrato. Una cuenta por cobrar condicionada está sujeta a riesgo de crédito, pero también a otros riesgos, por ejemplo, el de cumplir otra obligación del mismo contrato. La NIC 18, no trataba el reconocimiento de una cuenta por cobrar con estas características.

**Reconocimiento de derechos de cobro.** - La NIIF 15 indica que cuando una entidad tiene un derecho de cobro incondicional a la contraprestación antes que haya satisfecho una obligación a cumplir (por ejemplo, en un contrato no cancelable que requiere que el cliente pague la contraprestación antes de que la entidad proporcione los bienes o servicios, o en caso contrario, habrá una penalización). En esos casos, en la fecha en que el pago del cliente sea exigible, la entidad tiene derecho incondicional a la penalización y debe reconocer una cuenta por cobrar, así como el pasivo por la obligación a cumplir pendiente de satisfacer. NIC 18 no establecía este criterio de reconocimiento sobre los derechos de cobro.

En adición a lo anterior, la NIIF 15 a diferencia de la NIC 18, establece requerimientos y orientación sobre como valuar la contraprestación variable y otros aspectos, como el reconocimiento de componentes importantes de financiamiento y la contraprestación distinta del efectivo.

La adopción de esta norma no tuvo efectos en el reconocimiento de ingresos del año ni de años anteriores.

## 2 NIIF 9, Instrumentos financieros

La NIIF 9, *Instrumentos financieros*, establece requisitos para reconocer y medir activos financieros, pasivos financieros y algunos contratos para comprar o vender activos no financieros. Esta norma reemplaza a la NIC 39, *Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición*.

A continuación, se resumen los principales cambios entre la NIIF 9 y la NIC 39:

Asunto	NIIF 9	NIC 39
Clasificación y valuación de activos financieros	Basada en principios, en función del modelo de negocio y la naturaleza de los flujos de efectivo asociados al activo financiero. Las reclasificaciones se permiten solo cuando cambia el modelo de negocio.	Se basaba en reglas de aplicación obligatoria sin considerar las particularidades de cada situación, tanto para la clasificación inicial como para reclasificaciones posteriores.
Clasificación y valuación de pasivos financieros	Las categorías existentes bajo NIC 39 permanecen fundamentalmente sin cambios. No obstante, se producen las siguientes modificaciones: <ul style="list-style-type: none"> <li>En los pasivos financieros designados voluntariamente, al realizar la valuación inicial, como de valor razonable con cambios en resultados, los cambios en su valor debido al riesgo crediticio propio se reconocen en el patrimonio.</li> <li>Un pasivo derivado vinculado a un</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En los pasivos financieros a valor razonable el incremento del riesgo crediticio propio originaba un ingreso financiero (el valor razonable del pasivo disminuía).</li> </ul>

	instrumento de patrimonio y que se debe liquidar con la entrega del instrumento de patrimonio no cotizado se valorará a valor razonable.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Para los derivados a liquidar con la entrega de instrumentos de patrimonio no cotizados para los que resultaba complicado determinar el valor razonable, no se valuaban a valor razonable sino al costo.</li> </ul>
Deterioro	Pérdidas por deterioro basadas en las pérdidas crediticias esperadas.	Las pérdidas por deterioro se determinaban con base en las pérdidas crediticias incurridas.
Coberturas	<ul style="list-style-type: none"> <li>Simplificación de los requisitos de la contabilidad de coberturas.</li> <li>Aumento de las opciones disponibles en lo que respecta a partidas cubiertas e instrumentos de cobertura.</li> <li>Cambios en el tratamiento contable del valor temporal de las opciones y forwards.</li> </ul>	La contabilidad de coberturas se basaba en criterios complejos.
Derivados implícitos	La NIIF 9 elimina la posibilidad de separar derivados implícitos incluidos en contratos híbridos cuando el contrato anfitrión es un activo financiero dentro de su alcance.	Bajo NIC 39 existía la posibilidad de separar los derivados implícitos en un contrato anfitrión, que era un activo financiero, si se cumplían determinadas circunstancias.

La Compañía aplicó de forma retrospectiva la NIIF 9 a partir de 2018. Los impactos de la adopción de la NIIF 9 en los rubros de los estados financieros que tuvieron alguna modificación se muestran a continuación:

Rubro de Estados Financieros	Referencia	Impacto por aplicación NIIF 9 incremento (disminución)
Activos		
Cuentas por cobrar	6	\$ ( 166,329)
Inversiones permanentes		( 53,305)
Suma Activos		<u>\$ ( 219,634)</u>
Capital contable:		
Resultados acumulados		
Reconocimiento de pérdida crediticia esperada	16	<u>\$ ( 219,634)</u>
Suma Capital Contable		<u>\$ ( 219,634)</u>

El análisis de la nueva política contable, su naturaleza e impacto de los cambios respecto de la política anterior se indican a continuación:

#### i. Clasificación y medición de activos y pasivos financieros

Pasivos financieros

NIIF 9 mantiene en gran medida los requisitos existentes en la NIC 39 para clasificación y valuación de pasivos financieros. Sin embargo, elimina las categorías que tenía la NIC 39 para activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y activos y pasivos financieros mantenidos para negociar.

La adopción de la NIIF 9 no tuvo un efecto significativo en las políticas contables de la Compañía relacionadas con pasivos e instrumentos financieros derivados, considerando que a esta fecha la Compañía no tiene instrumentos financieros derivados.

La tabla y las notas que se muestran a continuación explican las categorías de medición originales bajo IAS 39 y las nuevas categorías de medición bajo la Norma IFRS 9 para cada clase de los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía al 1 de enero de 2018.

	Clasificación		Importe en libros	
	original bajo IAS 39	Nueva clasificación bajo IFRS 9	original bajo IAS 39	Nuevo importe en libros bajo IFRS 9
<b>Pasivos financieros</b>				
Préstamos bancarios	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	(343,774)	(343,774)
<b>Total de pasivos financieros</b>			<b>(343,774)</b>	<b>(343,774)</b>

#### Activos financieros

De acuerdo con la NIIF 9 los instrumentos financieros se clasifican como valuados a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados. La clasificación de los activos financieros según NIIF 9 se basa en general en el modelo de negocio utilizado por la Compañía para gestionarlos y las características de los flujos de efectivo contractuales. Los derivados implícitos en contratos híbridos donde el anfitrión es un activo financiero dentro del alcance de la NIIF 9 nunca se separan, en lugar de ello, los instrumentos financieros híbridos se evalúan como un todo para efectos de clasificación.

Un activo financiero es valuado a costo amortizado si cumple las siguientes condiciones y no ha sido designado como un instrumento que se mida a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales, y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del monto principal pendiente.

Los activos financieros deberán de medirse a valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las siguientes condiciones y no han sido designados como instrumentos que se midan a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros, y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En su reconocimiento inicial, una entidad puede realizar una elección irrevocable para presentar en otro resultado integral los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión en un instrumento de patrimonio que no sea mantenida para negociar. Esta elección se realizará instrumento por instrumento (acción por acción).

Los activos financieros no clasificados como valuados a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral se clasifican como valuados a valor razonable con cambios en resultados. Sin perjuicio de lo señalado, la Compañía puede en el momento del reconocimiento inicial de forma irrevocable, designar un activo financiero, que por sus características debe ser medido a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral, como medido a valor razonable con cambios en resultados si con ello elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría, entre otros casos, de la valuación de activos o

pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de los mismos sobre bases diferentes.

Los activos financieros, a menos que sea una cuenta por cobrar comercial sin un componente financiero significativo que es inicialmente valuada al precio de la transacción, es primeramente valuado a su valor razonable con cambios en resultados más los costos de transacción que sean directamente atribuibles a su adquisición.

A continuación, se señala la política contable que será aplicada para la valuación posterior de los activos financieros:

Activo financiero	Política
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Estos activos serán valuados con posterioridad a valor razonable. Las utilidades y pérdidas, incluyendo cualquier ingreso por interés o dividendo, se reconocerán en resultados.
Activos financieros a costo amortizado	Estos activos serán valuados con posterioridad a costo amortizado usando el método de intereses efectivo. El costo amortizado es reducido por pérdidas por deterioro. Ingresos por intereses, utilidades y pérdidas cambiarias y los deterioros serán reconocidos en resultados. Las ganancias o pérdidas derivadas de la baja de activos financieros son reconocidas en resultados tan pronto ocurren.
Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral	Estos activos serán valuados con posterioridad a valor razonable. Los intereses ganados que se determinen usando el método de interés efectivo, las utilidades y pérdidas cambiarias y el deterioro serán reconocidos en resultados. Las otras utilidades y pérdidas netas serán reconocidas en la otra utilidad integral. Al dar de baja el activo financiero, las utilidades y pérdidas acumuladas que fueron reconocidas en la otra utilidad integral serán reclasificadas a resultados.
Instrumentos de capital a valor razonable con cambios en otro resultado integral	Estos activos serán valuados con posterioridad a valor razonable. Las utilidades derivadas de los instrumentos de capital serán reconocidas como un ingreso en resultados a menos que la utilidad obtenida represente claramente la recuperación del costo de la inversión. Las otras utilidades y pérdidas serán reconocidas en la otra utilidad integral y nunca serán reclasificadas a resultados.

La adopción de la NIIF 9, solo tuvo impactos significativos en los activos financieros derivados de la aplicación de los nuevos requerimientos de deterioro. Los efectos derivados de la adopción de esta norma se muestran a continuación:

Activos financieros	Referencia	Clasificación según NIC 39	Nueva clasificación según NIIF 9	Valor contable según NIC 39	Nuevo valor contable según NIIF 9
Efectivo y equivalentes		Préstamos y partidas a cobrar	Instrumentos a costo amortizado	\$ 8,155	\$ 8,155
Cuentas por cobrar a clientes y otros deudores	a	Préstamos y partidas a cobrar	Instrumentos a costo amortizado	188,862	22,734
Inversiones permanentes	b	Designadas como instrumentos financieros a valor	Obligatoriamente designados instrumentos	53,305	-

	razonable con cambios en resultados	financieros a valor razonable con cambios en resultados	
<b>Total activos financieros</b>			<b>\$ 250,322      \$ 30,889</b>

- a) Cuentas por cobrar a clientes y otros deudores eran clasificadas por la NIC 39 como préstamos y partidas a cobrar y actualmente de acuerdo a la NIIF 9 se deben de clasificar como instrumentos a costo amortizado. Como resultado de la aplicación de las nuevas reglas de valuación establecidas en la NIIF 9 se reconoció un deterioro de esta partida por \$ 166,128, la cual fue registrada como parte de resultados acumulados.
- b) Estas inversiones por sus características fueron reconocidas por NIIF 9 como instrumentos financieros que deben ser valuados a valor razonable con cambios en resultados. El cambio en el modelo de valuación (riesgo crediticio) y las características específicas de esta apartida originaron que se reconociera un deterioro de \$ 53,305, el cual fue registrado como parte de resultados acumulados según lo indicado por la NIIF 9.

## ii. Deterioro de valor de los activos financieros

La NIIF 9 estableció un modelo de pérdidas crediticias esperadas para el reconocimiento del deterioro (incobrabilidad) de los activos financieros, el cual reemplazo al modelo de pérdida crediticia incurrida reconocido por la NIC 39. El nuevo modelo de deterioro requiere que las entidades reconozcan las pérdidas crediticias esperadas (PCE) en resultados para todos los activos financieros, aun cuando los mismos hayan sido recientemente originados o adquiridos.

El nuevo modelo de deterioro es aplicable a los activos financieros valuados a costo amortizado, activos derivados de contratos asociados con la NIIF 15, cuenta por cobrar por arrendamiento, instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral, pero no así los instrumentos de capital. La NIIF 9 a diferencia de la NIC 39 reconoce con mayor anticipación las pérdidas crediticias.

Los activos financieros a costo amortizado consisten en cuentas por cobrar a clientes y otros deudores, y efectivo y equivalentes de efectivo.

La NIIF 9 requiere que la Compañía efectúe una estimación de las pérdidas crediticias esperadas (incobrabilidad futura), considerando:

- a) La experiencia histórica de incobrabilidad,
- b) Las condiciones macroeconómicas actuales: y
- c) Las condiciones macroeconómicas para el futuro previsible

El monto de las pérdidas crediticias esperadas es la estimación (aplicando una probabilidad ponderada) del valor actual de la falta de pago al momento del vencimiento, considerando un horizonte temporal, de los próximos 12 meses o bien durante la vida esperada del instrumento financiero.

De acuerdo con la NIIF 9, los horizontes temporales considerados en el cálculo de la PCE implican lo siguiente en cada caso:

- PCE de los siguientes 12 meses: Las pérdidas crediticias esperadas en este caso son aquellas que resultan de posibles eventos de incumplimiento que se darán en los 12 meses posteriores a la fecha de reporte de la información financiera.
- PCE durante la vida del activo: La pérdida crediticia esperada resulta de todos los posibles eventos de incumplimiento que podrían darse durante la vida estimada de un activo financiero.

El modelo de pérdidas crediticias esperadas es complejo, ya que fue desarrollado principalmente para ser aplicado por entidades financieras. Por este motivo, la NIIF 9 permite la aplicación de una matriz de incobrabilidad, como un recurso práctico, permitiendo a las entidades no financieras la aplicación de un modelo o enfoque simplificado.

La Compañía utiliza este modelo para determinar la pérdida crediticia esperada relacionada con sus instrumentos financieros.

### ***Enfoque simplificado***

NIIF 9 permite que el importe de las pérdidas crediticias esperadas a) de las cuentas por cobrar comerciales y los activos de contratos que procedan de transacciones que están dentro del alcance de la NIIF 15 y que no contienen un componente financiero significativo o que contienen un componente financiero significativo y al mismo tiempo miden la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo; y b) de las cuentas por cobrar por arrendamiento que proceden de transacciones que están dentro del alcance de la NIIF 16, sean determinadas utilizando el enfoque simplificado.

Debido a las características de sus activos financieros la Compañía utiliza el enfoque simplificado para determinar la estimación de las pérdidas crediticias esperadas de sus activos financieros.

El cálculo de la PCE efectuado por la Compañía busca dar visibilidad futura de las pérdidas crediticias en las que incurrirá por lo cual considera los siguientes factores en su análisis:

- a) Experiencias históricas de incobrabilidad
- b) Condiciones macroeconómicas actuales
- c) Información razonable y documentada sobre condiciones macroeconómicas para el futuro previsible (flujos de efectivo futuros)

La Compañía utiliza en el cálculo de la PCE una matriz de provisiones para determinar las pérdidas crediticias esperadas. Esta matriz considera, entre otros factores, el riesgo de crédito asociado al cliente, la antigüedad de los saldos, las tasas históricas de incobrabilidad, el segmento económico o industria al que pertenece el cliente, tipos de clientes (mayorista o minorista), garantías otorgadas, etc.

Al evaluar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía considera la información razonable y sustentable que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado, que sea indicativa de incrementos en el riesgo de crédito. Esto incluye el análisis de información cuantitativa y cualitativa, que se deberá basar en la experiencia histórica, evaluaciones crediticias e información prospectiva.

La Compañía asume que el riesgo de crédito de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene más de 30 días de vencido.

La Compañía considera que un activo financiero está vencido cuando:

- Es improbable que el deudor cubra las obligaciones de crédito que tiene con la Compañía, sin que tuviera que tomar alguna acción como pudiera ser la realización de la garantía del crédito (si existiera alguna).
- El activo financiero tiene un vencimiento superior a los 90 días.

### ***Valuación de la PCE***

Las pérdidas crediticias esperadas son una estimación de la probabilidad ponderada de que ocurran pérdidas crediticias a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero. Las pérdidas crediticias son valuadas al valor presente del déficit de efectivo (diferencia entre los flujos de efectivo adeudados a la entidad de acuerdo con el contrato concertado entre las partes y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir).

Las PCE son descontadas a la tasa de interés efectiva del instrumento financiero.

### ***Deterioro crediticio de activos financieros***

La Compañía evalúa cada que presenta su información financiera si los activos financieros son contabilizados a costo amortizado y si los instrumentos de deuda que se reconocen a valor justo con cambios en el resultado integral están deteriorados. Un instrumento financiero

posee deficiencia crediticia cuando ocurre uno o más eventos que tienen un impacto negativo en los flujos de efectivo futuros.

#### ***Presentación del deterioro***

La pérdida por deterioro de un activo financiero es valuada al costo amortizado y es deducida del monto bruto del instrumento financiero.

Las pérdidas por deterioro relacionadas con cuentas por cobrar a clientes y a otros deudores son presentadas por separado en el estado de resultados.

#### ***Impacto del nuevo modelo de deterioro***

Conforme se apliquen los requerimientos de la NIIF 9 a los activos financieros, se tiene la expectativa de que las pérdidas por deterioro crediticio aumenten y se vuelvan más volátiles.

La Compañía ha determinado que la aplicación por primera vez de la NIIF 9 resultó en un incremento de la estimación por deterioro como sigue:

<b>Estimación preventiva para riesgos crediticios según NIC 39</b>	\$	1,319,560
Deterioro adicional reconocido al aplicar por primera vez la NIIF 9 en:		
Cuentas por cobrar a clientes y otros deudores		166,329
Inversiones permanentes		53,305
<b>Estimación preventiva para riesgos crediticios según NIIF 9</b>	\$	1,539,194

#### ***Cuentas por cobrar a clientes y otros deudores***

El cálculo del deterioro adicional de las cuentas por cobrar a clientes y otros deudores fue determinado considerando el modelo establecido en la NIIF 9 y algunos supuestos clave de incertidumbre como la antigüedad de los saldos, las negociaciones y/o acuerdos alcanzados con los clientes y sus resultados a la fecha de valuación, la experiencia de pérdida de crédito en situaciones similares, las industrias en las cuales están involucrados los clientes y deudores, el deterioro de la situación financiera del cliente y/o deudor, entre otras.

#### ***Inversiones permanentes***

El cálculo de deterioro adicional de esta partida se determinó con base en el modelo de deterioro establecido por la NIIF 9 y la consideración de algunos supuestos clave tales como características específicas del negocio conjunto, método de contabilización, estatus operativo actual del proyecto y factores macroeconómicos futuros que tendrían un impacto en el negocio.

#### **Contabilidad de coberturas**

La Compañía no posee instrumentos financieros derivados (IFD) por lo cual no le aplican a esta fecha las reglas establecidas en la NIIF 9 para contabilidad de coberturas. Cuando celebre contratos de instrumentos financieros derivados le serán aplicables las metodologías de valuación y registro establecidas en la NIIF9 para dichos instrumentos.

---

**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. Esta garantía se hace extensiva a los desarrollos en los cuales somos contratados para la administración de obra. De igual forma, se obtiene por parte de los contratistas un fondo de garantía para poder cubrir eventuales reclamos de los clientes, el cual se reembolsa una vez que el período de garantía concluye.

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

c) La Compañía se encuentra involucrada en varios juicios y demandas principalmente de tipo laboral y mercantil. Las demandas en las cuales está involucrada la Compañía son reservadas 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 2018 y 2017, el monto de la provisión de juicios y demandas legales asciende a \$ 278,309 y \$ 622,843, respectivamente.

d) A partir de marzo de 2013, la Compañía fue objeto de diversas demandas y requerimientos de pago de diversos acreedores financieros, nacionales y extranjeros debido a la falta de cumplimiento de sus obligaciones financieras. Dichas demandas y requerimientos fueron atendidas, en su momento, antes de la entrada al procedimiento concursal. Las deudas asociadas con estos litigios fueron capitalizadas de acuerdo a los términos del convenio concursal, sin embargo, algunos de los acreedores que demandaron a la Compañía han continuado con sus procesos legales, los cuales la administración de la Compañía estima no tendrán ningún impacto material en la situación financiera de la Empresa.

e) De acuerdo con la Ley del Impuesto Sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas al limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que estos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta del 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

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

### Pasivos bancarios

#### 1 Integración y características

Este rubro consiste de créditos puente con garantía hipotecaria y créditos simples con garantía hipotecaria, bajo un esquema de Tasa de Interés Interbancario de Equilibrio (TIIE) más puntos base, constituida sobre los terrenos y viviendas de los desarrollos financiados con estos créditos.

Los pasivos bancarios de la Compañía se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Crédito puente para capital de trabajo con Banco Mercantil del Norte, S.A., denominado en pesos con una tasa de interés pactada de TIIE a 28 días más 3.5 puntos.	\$ 165,254	\$ 183,647
Créditos puente para capital de trabajo con Banco	67,377	86,577

Santander (México), S.A., denominados en pesos. Este crédito genera intereses a la tasa TIIE a 28 días más 2.5 puntos. El monto de intereses ordinarios pendientes de pago al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es de \$ 154 y de \$ 266, respectivamente.

Crédito simple con el Fideicomiso F/10943 en el cual Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones tiene el carácter de fiduciario en primer lugar. Este crédito genera intereses a la tasa TIIE a 28 días más 667 puntos base, al 31 de diciembre de 2018 y 2017 son de \$ 2,730 y de \$1,425, respectivamente.

139,030 73,550

Crédito simple con garantía hipotecaria con Banco Inmobiliario Mexicano, S.A. Institución de Banca Múltiple. Este crédito genera intereses a la tasa TIIE a 28 días más 6.5 puntos, al 31 de diciembre de 2018 el monto de intereses ordinarios pendientes de pago es de \$ 181.

15,008 -

\$ 386,669 \$ 343,774

Pasivos bancarios y porción circulante de largo plazo

(232,723) ( 183,647)

Pasivos bancarios a largo plazo

\$ 153,946 \$ 160,127

## 2 Intereses

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía devengó intereses por \$ 17,543 (\$ 9,539 en 2017), pagó intereses por un monto de \$ 16,026 (\$ 10,333 en 2017) y capitalizó intereses de \$ 2,603 (\$ 4,920 en 2017).

## 3 Transacciones en deuda a largo plazo que requirieron efectivo:

	Saldo inicial	Préstamos a largo plazo	Pago de préstamos	Intereses devengados	Intereses pagados	Total de transacciones en efectivo	Clasificación a corto plazo	Saldo final
Préstamos a largo plazo	\$158,436	\$ 79,563	\$( 650)	\$ -	\$ -	\$78,913	(86,723)	\$150,626
Intereses por préstamo a largo plazo	1,691	-	-	17,432	(15,803)	1,629	-	3,320
	\$160,127	79,563	( 650)	17,432	(15,803)	\$80,542	(86,723)	\$153,946

## 4 Aavales

La Compañía ha otorgado aavales 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	(2)	(1), (3), (4), (5), (8), (9)

del Norte, S.A., denominado en pesos.

?Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A.	(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.	(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.	

#### 5 Restricciones y compromisos financieros y operativos

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, entre otras, 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, cumplimiento de manuales operativos, no dejar de cumplir con algún pago de capital o interés, y entrega de información financiera. Al 31 de diciembre de 2018, los requisitos y obligaciones de los contratos han sido cumplidos por la Compañía.

## 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 2018 y 2017, 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)			
	2018		2017	
Total activo	US\$	2,113	US\$	7,404
Total pasivo	(	4,043)	(	3,167)
Posición monetaria activa, neta	US\$ (	1,930)	US\$	4,237

Los tipos de cambio utilizados para convertir los activos y pasivos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fueron de \$19.6829 y \$19.7354 pesos por dólar de los EUA, respectivamente.

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

### Información por segmentos

#### 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.

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 24:

Al 31 de diciembre de 2018							
	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	274	415	12				
Precio promedio de	\$ 316	\$ 702	\$ 1,520				

## venta

	\$						
Ventas	\$ 86,589	291,147	\$ 18,243	\$ 27,638	\$ 10,459	\$ 21,188	\$ 455,264
Costo de ventas	(66,256)	(182,418)	(9,370)	(14,173)	(14,545)	(6,084)	(292,846)
Partidas excepcionales	(6,140)	(231,799)	-	(166,647)	-	-	(404,586)
Utilidad (pérdida) bruta	14,193	(123,070)	8,873	(153,182)	(4,086)	15,104	(242,168)
Gastos generales y de administración	(117,359)	(394,607)	(24,726)	-	-	-	(536,692)
Otros ingresos, neto	115,996	390,024	24,439	-	-	-	530,459
Utilidad (pérdida) de operación	12,830	(127,653)	8,586	(153,182)	(4,086)	15,104	(248,401)
Resultado integral de financiamiento	(3,190)	(14,579)	(672)	-	-	-	(18,441)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	\$ 9,640	\$ (142,232)	\$ 7,914	\$ (153,182)	\$ (4,086)	\$ 15,104	\$ (266,842)

## 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				
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)
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 a la utilidad	(21,084)	(7,863)	5,594	22,385	9,352	87,258	95,642

\* Los gastos generales y de administración, otros ingresos y resultado integral de financiamiento fueron determinados con base en las ventas que representan cada segmento respecto del total de ventas acumuladas.

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

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

	Al 31 de diciembre de 2017
Utilidad de operación según nota de segmentos	\$ 98,859
Partidas excepcionales:	
Costo de ventas	( 11,134)
Gastos generales y de administración	( 7,202)
Utilidad de operación según estado de resultados	<u>\$ 80,523</u>

### 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
Costo de ventas:	
Deterioro de inventarios	\$ 11,134
Gastos generales y de administración:	
Liquidaciones	435
Honorarios	6,767

## 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	
	2018	2017
Sueldos, salarios y contribuciones relacionadas	\$ 251,987	\$ 261,058
Provisiones y estimaciones	137,284	291,888
Honorarios	55,788	77,840
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	27,364	46,535
Servicios públicos	17,415	21,112
Otros impuestos y derechos	6,826	11,768
Seguros y fianzas	18,470	10,559
Arrendamiento de equipo y oficinas	3,431	6,070
Depreciación y amortización	1,674	3,550
Otros gastos	16,453	31,674

\$	536,692	\$	762,054
----	---------	----	---------

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

NO APLICA

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

### Impuestos a la utilidad

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

b) El impuesto sobre la renta se calcula sobre la base del principio de devengado. La Ley del impuesto sobre la renta (LISR) establece que la utilidad fiscal se determina disminuyendo de los ingresos las deducciones fiscales, aplicando al resultado de esta operación las pérdidas fiscales de años anteriores a 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 2018 y 2017, la Compañía ha reconocido impuesto sobre la renta diferido al 30%, sobre las siguientes partidas temporales:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
<b>Impuesto diferido activo:</b>		
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	\$ 4,656,632	\$ 5,259,127
Deterioro de cuentas por cobrar	312,971	398,268
Provisiones, anticipos de clientes e ingresos diferidos	104,280	61,800
Efecto diferido en otras partidas de resultado integral por obligaciones laborales	863	985
	<b>5,074,746</b>	<b>5,720,180</b>
<b>Impuesto diferido pasivo:</b>		
Pagos anticipados	-	( 1,224)
	-	( 1,224)
Activo por impuestos diferidos no reconocidos	<b>\$ 5,074,746</b>	<b>\$ 5,718,956</b>

La Compañía no ha reconocido activos por impuestos diferidos por las anteriores partidas ya que no es probable que existan ganancias fiscales futuras contra las cuales pueda utilizar estos beneficios.

d) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el movimiento en el pasivo por impuestos diferidos se analiza como sigue:

Al 31 de diciembre de

	2018	2017
Saldo al inicio del año	\$ -	\$ 103,233
Efecto reconocido en resultados	165	( 102,992)
Efecto reconocido en otras partidas del resultado integral	(165)	( 241)
Saldo al final del año	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

e) El impuesto reconocido en el estado de resultados integral por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se integra como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Gasto (ingreso) por impuestos a la utilidad diferidos	<u>\$ 165</u>	<u>\$ ( 102,992)</u>

f) Las tasas efectivas de ISR de 2018 y 2017 difieren de la tasa legal, debido principalmente a ciertas partidas permanentes, tales como efectos inflacionarios y gastos no deducibles.

g) 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 2018 son:

Año de vencimiento	Importe por amortizar
2020	\$ 1,489,028
2021	778
2022	2,032,104
2023	4,206,898
2024	5,427,448
2025	1,555,974
2026	774,530
2027	35,348
	<u>\$ 15,522,108</u>

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.

h) 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.

## Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

### Inventarios inmobiliarios

#### 1 Integración y características

Los inventarios se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Terrenos en proceso de desarrollo	\$ 3,876,556	\$ 4,273,550
Obras en proceso	735,191	896,375

Materiales para construcción, neto de estimación	-	674
	<u>4,611,747</u>	<u>5,170,599</u>
Terrenos para desarrollos a largo plazo	( 4,244,431)	( 4,273,550)
	<u>\$ 367,316</u>	<u>\$ 897,049</u>

## 2 Deterioro

La Compañía al 31 de diciembre de 2018 y 2017 llevó a cabo la revisión del valor en libros de los inventarios inmobiliarios, misma que dio como resultado la creación de una estimación por indicios de deterioro por un monto de \$ 404,586 y \$ 11,134, respectivamente a efecto de que los inventarios inmobiliarios reflejen su valor neto de realización y su capacidad de operación y generación de flujos de un proyecto a valor razonable de mercado.

## 3 Inventario inmobiliario otorgado en garantía

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 2018 y 2017, asciende a \$ 480,589 y \$ 768,013, 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 2018 y 2017 asciende a \$ 486,299 y \$ 696,543, respectivamente.

---

## Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

---

### Capital contable

#### 1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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.

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 2018 y 2017, la participación accionaria de este grupo de empleados en el capital social contable de la Compañía, considerando el valor de sus acciones al momento de su suscripción y pago, es equivalente al 2%, 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 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 2018 y 2017 es de \$ 24,662, respectivamente.

### 4 Saldos y cambios en estructura de capital

Las principales transacciones que han afectado la estructura de capital en los últimos años se muestran a continuación:

	Acciones en circulación	Importe	Acciones en tesorería
Capital social antes de reestructura financiera	976,445	\$ 115,544	-
Capitalización de pasivos	38,081,366	36,470,836	15,839,872
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	112,712,793	1,266,778	67,377,704
Instrumentos de capital propio	-	34,466	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018 y 2017</b>	<b>155,003,381</b>	<b>\$ 38,671,118</b>	<b>83,217,576</b>

Los pasivos capitalizados como parte del proceso de concurso mercantil fueron los siguientes:

	Importe
Deuda y pasivos bancarios	\$ 28,083,354
Arrendamientos financieros	719,507
Proveedores de tierra	794,356
Proveedores para la construcción	771,420
Programa de cadenas productivas	2,435,044
Líneas de crédito	281,314

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

#### 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 2018 y 2017, 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, hubiera podido causar la disolución de la entidad a solicitud de sus acreedores, lo cual no ocurrió. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 \$ 2,844,444 y \$ 3,331,381, respectivamente.

## Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

### Inversiones permanentes

Las inversiones permanentes se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Fideicomiso Irrevocable de Administración F/741723	\$ 1,105,752	\$ 1,105,752
Deterioro de inversiones permanentes	( 1,105,752)	( 1,052,447)
	<b>\$ -</b>	<b>\$ 53,305</b>

La NIIF 9, *Instrumentos financieros*, establece requisitos para reconocer y medir activos financieros, pasivos financieros y algunos contratos para comprar o vender activos no financieros. Esta norma reemplaza a la NIC 39, *Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición*.

A continuación, se resumen los principales cambios entre la NIIF 9 y la NIC 39:

Asunto	NIIF 9	NIC 39
Clasificación y valuación de activos financieros	Basada en principios, en función del modelo de negocio y la naturaleza de los flujos de efectivo asociados al activo financiero. Las reclasificaciones se permiten solo cuando cambia el modelo de negocio.	Se basaba en reglas de aplicación obligatoria sin considerar las particularidades de cada situación, tanto para la clasificación inicial como para reclasificaciones posteriores.
Clasificación y valuación de pasivos	Las categorías existentes bajo NIC 39	

financieros	<p>permanecen fundamentalmente sin cambios. No obstante, se producen las siguientes modificaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En los pasivos financieros designados voluntariamente, al realizar la valuación inicial, como de valor razonable con cambios en resultados, los cambios en su valor debido al riesgo crediticio propio se reconocen en el patrimonio.</li> <li>• Un pasivo derivado vinculado a un instrumento de patrimonio y que se debe liquidar con la entrega del instrumento de patrimonio no cotizado se valorará a valor razonable.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En los pasivos financieros a valor razonable el incremento del riesgo crediticio propio originaba un ingreso financiero (el valor razonable del pasivo disminuía).</li> <li>• Para los derivados a liquidar con la entrega de instrumentos de patrimonio no cotizados para los que resultaba complicado determinar el valor razonable, no se valuaban a valor razonable sino al costo.</li> </ul>
Deterioro	Pérdidas por deterioro basadas en las pérdidas crediticias esperadas.	Las pérdidas por deterioro se determinaban con base en las pérdidas crediticias incurridas.
Coberturas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Simplificación de los requisitos de la contabilidad de coberturas.</li> <li>• Aumento de las opciones disponibles en lo que respecta a partidas cubiertas e instrumentos de cobertura.</li> <li>• Cambios en el tratamiento contable del valor temporal de las opciones y forwards.</li> </ul>	La contabilidad de coberturas se basaba en criterios complejos.
Derivados implícitos	La NIIF 9 elimina la posibilidad de separar derivados implícitos incluidos en contratos híbridos cuando el contrato anfitrión es un activo financiero dentro de su alcance.	Bajo NIC 39 existía la posibilidad de separar los derivados implícitos en un contrato anfitrión, que era un activo financiero, si se cumplían determinadas circunstancias.

La Compañía aplicó de forma retrospectiva la NIIF 9 a partir de 2018. Los impactos de la adopción de la NIIF 9 en los rubros de los estados financieros que tuvieron alguna modificación se muestran a continuación:

Rubro de Estados Financieros	Referencia	Impacto por aplicación NIIF 9 incremento (disminución)
Activos		
Cuentas por cobrar	6	\$ ( 166,329)
Inversiones permanentes		( 53,305)
		\$ ( 219,634)
Suma Activos		\$ ( 219,634)

Capital contable:			
Resultados acumulados			
Reconocimiento de pérdida crediticia esperada	16	\$	( 219,634)
Suma Capital Contable		\$	( 219,634)

El análisis de la nueva política contable, su naturaleza e impacto de los cambios respecto de la política anterior se indican a continuación:

#### i. Clasificación y medición de activos y pasivos financieros

##### Pasivos financieros

NIIF 9 mantiene en gran medida los requisitos existentes en la NIC 39 para clasificación y valuación de pasivos financieros. Sin embargo, elimina las categorías que tenía la NIC 39 para activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y activos y pasivos financieros mantenidos para negociar.

La adopción de la NIIF 9 no tuvo un efecto significativo en las políticas contables de la Compañía relacionadas con pasivos e instrumentos financieros derivados, considerando que a esta fecha la Compañía no tiene instrumentos financieros derivados.

La tabla y las notas que se muestran a continuación explican las categorías de medición originales bajo IAS 39 y las nuevas categorías de medición bajo la Norma IFRS 9 para cada clase de los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía al 1 de enero de 2018.

	Clasificación original bajo IAS 39	Nueva clasificación bajo IFRS 9	Importe en libros original bajo IAS 39	Nuevo importe en libros bajo IFRS 9
<b>Pasivos financieros</b>				
Préstamos bancarios	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	(343,774)	(343,774)
<b>Total de pasivos financieros</b>			<b>(343,774)</b>	<b>(343,774)</b>

##### Activos financieros

De acuerdo con la NIIF 9 los instrumentos financieros se clasifican como valuados a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados. La clasificación de los activos financieros según NIIF 9 se basa en general en el modelo de negocio utilizado por la Compañía para gestionarlos y las características de los flujos de efectivo contractuales. Los derivados implícitos en contratos híbridos donde el anfitrión es un activo financiero dentro del alcance de la NIIF 9 nunca se separan, en lugar de ello, los instrumentos financieros híbridos se evalúan como un todo para efectos de clasificación.

Un activo financiero es valuado a costo amortizado si cumple las siguientes condiciones y no ha sido designado como un instrumento que se mida a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales, y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del monto principal pendiente.

Los activos financieros deberán de medirse a valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las siguientes condiciones y no han sido designados como instrumentos que se midan a valor razonable con cambios en resultados:

- a) el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros, y
- b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En su reconocimiento inicial, una entidad puede realizar una elección irrevocable para presentar en otro resultado integral los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión en un instrumento de patrimonio que no sea mantenida para negociar. Esta elección se realizará instrumento por instrumento (acción por acción).

Los activos financieros no clasificados como valuados a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral se clasifican como valuados a valor razonable con cambios en resultados. Sin perjuicio de lo señalado, la Compañía puede en el momento del reconocimiento inicial de forma irrevocable, designar un activo financiero, que por sus características debe ser medido a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral, como medido a valor razonable con cambios en resultados si con ello elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría, entre otros casos, de la valuación de activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de los mismos sobre bases diferentes.

Los activos financieros, a menos que sea una cuenta por cobrar comercial sin un componente financiero significativo que es inicialmente valuada al precio de la transacción, es primeramente valuado a su valor razonable con cambios en resultados más los costos de transacción que sean directamente atribuibles a su adquisición.

A continuación, se señala la política contable que será aplicada para la valuación posterior de los activos financieros:

Activo financiero	Política
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Estos activos serán valuados con posterioridad a valor razonable. Las utilidades y pérdidas, incluyendo cualquier ingreso por interés o dividendo, se reconocerán en resultados.
Activos financieros a costo amortizado	Estos activos serán valuados con posterioridad a costo amortizado usando el método de intereses efectivo. El costo amortizado es reducido por pérdidas por deterioro. Ingresos por intereses, utilidades y pérdidas cambiarias y los deterioros serán reconocidos en resultados. Las ganancias o pérdidas derivadas de la baja de activos financieros son reconocidas en resultados tan pronto ocurren.
Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral	Estos activos serán valuados con posterioridad a valor razonable. Los intereses ganados que se determinen usando el método de interés efectivo, las utilidades y pérdidas cambiarias y el deterioro serán reconocidos en resultados. Las otras utilidades y pérdidas netas serán reconocidas en la otra utilidad integral. Al dar de baja el activo financiero, las utilidades y pérdidas acumuladas que fueron reconocidas en la otra utilidad integral serán reclasificadas a resultados.
Instrumentos de capital a valor razonable con cambios en otro resultado integral	Estos activos serán valuados con posterioridad a valor razonable. Las utilidades derivadas de los instrumentos de capital serán reconocidas como un ingreso en resultados a menos que la utilidad obtenida represente claramente la recuperación del costo de la inversión. Las otras utilidades y pérdidas serán reconocidas en la otra utilidad integral y nunca serán reclasificadas a resultados.

La adopción de la NIIF 9, solo tuvo impactos significativos en los activos financieros derivados de la aplicación de los nuevos requerimientos

de deterioro. Los efectos derivados de la adopción de esta norma se muestran a continuación:

Activos financieros	Referencia	Clasificación según NIC 39	Nueva clasificación según NIIF 9	Valor contable según NIC 39	Nuevo valor contable según NIIF 9
Efectivo y equivalentes	y	Préstamos y partidas a cobrar	Instrumentos a costo amortizado	\$ 8,155	\$ 8,155
Cuentas por cobrar a clientes y otros deudores	a	Préstamos y partidas a cobrar	Instrumentos a costo amortizado	188,862	22,734
Inversiones permanentes	b	Designadas como instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Obligatoriamente designados instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	53,305	-
<b>Total activos financieros</b>				<b>\$ 250,322</b>	<b>\$ 30,889</b>

a) Cuentas por cobrar a clientes y otros deudores eran clasificadas por la NIC 39 como préstamos y partidas a cobrar y actualmente de acuerdo a la NIIF 9 se deben de clasificar como instrumentos a costo amortizado. Como resultado de la aplicación de las nuevas reglas de valuación establecidas en la NIIF 9 se reconoció un deterioro de esta partida por \$ 166,128, la cual fue registrada como parte de resultados acumulados.

b) Estas inversiones por sus características fueron reconocidas por NIIF 9 como instrumentos financieros que deben ser valuados a valor razonable con cambios en resultados. El cambio en el modelo de valuación (riesgo crediticio) y las características específicas de esta apartada originaron que se reconociera un deterioro de \$ 53,305, el cual fue registrado como parte de resultados acumulados según lo indicado por la NIIF 9.

## ii. Deterioro de valor de los activos financieros

La NIIF 9 estableció un modelo de perdidas crediticias esperadas para el reconocimiento del deterioro (incobrabilidad) de los activos financieros, el cual reemplazo al modelo de perdida crediticia incurrida reconocido por la NIC 39. El nuevo modelo de deterioro requiere que las entidades reconozcan las perdidas crediticias esperadas (PCE) en resultados para todos los activos financieros, aun cuando los mismos hayan sido recientemente originados o adquiridos.

El nuevo modelo de deterioro es aplicable a los activos financieros valuados a costo amortizado, activos derivados de contratos asociados con la NIIF 15, cuenta por cobrar por arrendamiento, instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral, pero no así los instrumentos de capital. La NIIF 9 a diferencia de la NIC 39 reconoce con mayor anticipación las pérdidas crediticias.

Los activos financieros a costo amortizado consisten en cuentas por cobrar a clientes y otros deudores, y efectivo y equivalentes de efectivo.

La NIIF 9 requiere que la Compañía efectúe una estimación de las pérdidas crediticias esperadas (incobrabilidad futura), considerando:

- La experiencia histórica de incobrabilidad,
- Las condiciones macroeconómicas actuales: y
- Las condiciones macroeconómicas para el futuro previsible

El monto de las pérdidas crediticias esperadas es la estimación (aplicando una probabilidad ponderada) del valor actual de la falta de pago al momento del vencimiento, considerando un horizonte temporal, de los próximos 12 meses o bien durante la vida esperada del instrumento financiero.

De acuerdo con la NIIF 9, los horizontes temporales considerados en el cálculo de la PCE implican lo siguiente en cada caso:

- PCE de los siguientes 12 meses*: Las pérdidas crediticias esperadas en este caso son aquellas que resultan de posibles eventos de incumplimiento que se darán en los 12 meses posteriores a la fecha de reporte de la información financiera.
- PCE durante la vida del activo*: La pérdida crediticia esperada resulta de todos los posibles eventos de incumplimiento que podrían darse durante la vida estimada de un activo financiero.

El modelo de pérdidas crediticias esperadas es complejo, ya que fue desarrollado principalmente para ser aplicado por entidades financieras. Por este motivo, la NIIF 9 permite la aplicación de una matriz de incobrabilidad, como un recurso práctico, permitiendo a las entidades no financieras la aplicación de un modelo o enfoque simplificado.

La Compañía utiliza este modelo para determinar la pérdida crediticia esperada relacionada con sus instrumentos financieros.

### ***Enfoque simplificado***

NIIF 9 permite que el importe de las pérdidas crediticias esperadas a) de las cuentas por cobrar comerciales y los activos de contratos que procedan de transacciones que están dentro del alcance de la NIIF 15 y que no contienen un componente financiero significativo o que contienen un componente financiero significativo y al mismo tiempo miden la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo; y b) de las cuentas por cobrar por arrendamiento que proceden de transacciones que están dentro del alcance de la NIIF 16, sean determinadas utilizando el enfoque simplificado.

Debido a las características de sus activos financieros la Compañía utiliza el enfoque simplificado para determinar la estimación de las pérdidas crediticias esperadas de sus activos financieros.

El cálculo de la PCE efectuado por la Compañía busca dar visibilidad futura de las pérdidas crediticias en las que incurrirá por lo cual considera los siguientes factores en su análisis:

- a) Experiencias históricas de incobrabilidad
- b) Condiciones macroeconómicas actuales
- c) Información razonable y documentada sobre condiciones macroeconómicas para el futuro previsible (flujos de efectivo futuros)

La Compañía utiliza en el cálculo de la PCE una matriz de provisiones para determinar las pérdidas crediticias esperadas. Esta matriz considera, entre otros factores, el riesgo de crédito asociado al cliente, la antigüedad de los saldos, las tasas históricas de incobrabilidad, el segmento económico o industria al que pertenece el cliente, tipos de clientes (mayorista o minorista), garantías otorgadas, etc.

Al evaluar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía considera la información razonable y sustentable que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado, que sea indicativa de incrementos en el riesgo de crédito. Esto incluye el análisis de información cuantitativa y cualitativa, que se deberá basar en la experiencia histórica, evaluaciones crediticias e información prospectiva.

La Compañía asume que el riesgo de crédito de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene más de 30 días de vencido.

La Compañía considera que un activo financiero está vencido cuando:

- Es improbable que el deudor cubra las obligaciones de crédito que tiene con la Compañía, sin que tuviera que tomar alguna acción como pudiera ser la realización de la garantía del crédito (si existiera alguna).

-El activo financiero tiene un vencimiento superior a los 90 días.

### **Valuación de la PCE**

Las pérdidas crediticias esperadas son una estimación de la probabilidad ponderada de que ocurran pérdidas crediticias a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero. Las pérdidas crediticias son valuadas al valor presente del déficit de efectivo (diferencia entre los flujos de efectivo adeudados a la entidad de acuerdo con el contrato concertado entre las partes y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir).

Las PCE son descontadas a la tasa de interés efectiva del instrumento financiero.

### **Deterioro crediticio de activos financieros**

La Compañía evalúa cada que presenta su información financiera si los activos financieros son contabilizados a costo amortizado y si los instrumentos de deuda que se reconocen a valor justo con cambios en el resultado integral están deteriorados. Un instrumento financiero posee deficiencia crediticia cuando ocurre uno o más eventos que tienen un impacto negativo en los flujos de efectivo futuros.

### **Presentación del deterioro**

La pérdida por deterioro de un activo financiero es valuada al costo amortizado y es deducida del monto bruto del instrumento financiero.

Las pérdidas por deterioro relacionadas con cuentas por cobrar a clientes y a otros deudores son presentadas por separado en el estado de resultados.

### **Impacto del nuevo modelo de deterioro**

Conforme se apliquen los requerimientos de la NIIF 9 a los activos financieros, se tiene la expectativa de que las pérdidas por deterioro crediticio aumenten y se vuelvan más volátiles.

La Compañía ha determinado que la aplicación por primera vez de la NIIF 9 resultó en un incremento de la estimación por deterioro como sigue:

<b>Estimación preventiva para riesgos crediticios según NIC 39</b>	\$	1,319,560
Deterioro adicional reconocido al aplicar por primera vez la NIIF 9 en:		
Cuentas por cobrar a clientes y otros deudores		166,329
Inversiones permanentes		53,305
<b>Estimación preventiva para riesgos crediticios según NIIF 9</b>	\$	1,539,194

### **Cuentas por cobrar a clientes y otros deudores**

El cálculo del deterioro adicional de las cuentas por cobrar a clientes y otros deudores fue determinado considerando el modelo establecido en la NIIF 9 y algunos supuestos clave de incertidumbre como la antigüedad de los saldos, las negociaciones y/o acuerdos alcanzados con los clientes y sus resultados a la fecha de valuación, la experiencia de pérdida de crédito en situaciones similares, las industrias en las cuales están involucrados los clientes y deudores, el deterioro de la situación financiera del cliente y/o deudor, entre otras.

### **Inversiones permanentes**

El cálculo de deterioro adicional de esta partida se determinó con base en el modelo de deterioro establecido por la NIIF 9 y la consideración de algunos supuestos clave tales como características específicas del negocio conjunto, método de contabilización, estatus operativo actual del proyecto y factores macroeconómicos futuros que tendrían un impacto en el negocio.

**Contabilidad de coberturas**

La Compañía no posee instrumentos financieros derivados (IFD) por lo cual no le aplican a esta fecha las reglas establecidas en la NIIF 9 para contabilidad de coberturas. Cuando celebre contratos de instrumentos financieros derivados le serán aplicables las metodologías de valuación y registro establecidas en la NIIF9 para dichos instrumentos.

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

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

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Liberación y cancelación de provisiones	\$ 442,407	\$ 500,689
Ingreso por pagos en especie (1)	49,333	-
Utilidad por venta de entidades escindidas	39,319	80,171
Ingreso por intereses cobrados	-	2,631
Recuperación de anticipo por compra de terrenos	7,194	-
Utilidad en venta de equipos	367	14,229
Efecto por valuación de opciones con acreedores	-	( 24,662)
Otros gastos, netos	( 8,161)	( 21,898)
	<u>\$ 530,459</u>	<u>\$ 551,160</u>

(1) Durante el año se liquidaron cuentas por pagar a cargo de la Compañía con terrenos, la diferencia entre el valor de la cuenta por pagar y el terreno se reconoce como un ingreso por pago en especie.

**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	
	2018	2017
Anticipos para compra de terrenos	\$ 41,689	\$ 41,718
Anticipo a proveedores y acreedores	36,869	28,919
Seguros pagados por anticipado	28	4,079
	<u>78,586</u>	<u>74,716</u>
Anticipos para compra de terrenos a corto plazo	(36,897)	(32,998)
	<u>\$ 41,689</u>	<u>\$ 41,718</u>

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

### Inmuebles, maquinaria y equipo

#### 1 Integración y características

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

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Terrenos y edificios	\$ 69,345	\$ 73,693
Maquinaria y equipo	50,846	56,705
Equipo de cómputo	82,024	86,802
	<u>202,215</u>	<u>217,200</u>
Menos:		
Depreciación acumulada	( 159,879)	( 169,037)
Deterioro	( 10,569)	( 14,831)
	<u>\$ 31,767</u>	<u>\$ 33,332</u>

2 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
<b>Costo:</b>				
Al 1 de enero de 2017	86,249	1,018,819	396,185	1,501,253
Adiciones	-	82	1,105	1,187
Bajas	( 12,556)	( 962,196)	( 310,488)	( 1,285,240)
Al 31 de diciembre de 2017	\$ 73,693	\$ 56,705	\$ 86,802	\$ 217,200
Adiciones	32	80	60	172
Bajas	( 4,380)	( 5,939)	( 4,838)	( 15,157)
Al 31 de diciembre de 2018	\$ 69,345	\$ 50,846	\$ 82,024	\$ 202,215

#### Depreciación y deterioro:

Al 1 de enero de 2017	51,912	1,018,212	395,434	1,465,558
Depreciación del año	1,005	689	1,856	3,550
Bajas	( 12,556)	( 962,196)	( 310,488)	( 1,285,240)
Al 31 de diciembre de 2017	\$ 40,361	\$ 56,705	\$ 86,802	\$ 183,868
Depreciación del año	568	639	467	1,674
Bajas	( 1,338)	( 7,649)	( 6,107)	( 15,094)
Al 31 de diciembre de 2018	\$ 39,591	\$ 49,695	\$ 81,162	\$ 170,448

3 Depreciación

#### Importe neto en libros

Al 31 de diciembre de 2018	\$ 29,754	\$ 1,151	\$ 862	\$ 31,767
Al 31 de diciembre de 2017	\$ 33,332	\$ -	\$ -	\$ 33,332

El gasto por depreciación al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

fue de \$ 1,674 y \$ 3,550, respectivamente.

## Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

**Partes relacionadas**

a) Por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018 se realizaron ventas de vivienda a partes relacionadas por \$ 1,076. Al 31 de diciembre de 2017 no se realizaron transacciones comerciales con partes relacionadas.

b) La Compensación total pagada a los directivos de la Compañía (incluyendo la compensación pagada a los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias), y a la alta dirección en 2018 fue de aproximadamente \$ 4,491 y \$ 19,089, respectivamente. La Compañía no proporciona una pensión, jubilación o similares a sus directores en su calidad de directivos. Los funcionarios ejecutivos de la Compañía son elegibles para los beneficios de jubilación y de separación exigidos por la legislación mexicana en los mismos términos que el resto de los empleados, y la Compañía no establece por separado, acumula o determina la cantidad de los costos que sea atribuible a los ejecutivos.

c) Durante 2016, un grupo de empleados de la alta dirección y directivos, suscribieron 3,548,756 acciones pagando por cada una de ellas el mismo precio que fue pagado por los nuevos inversionistas de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la participación accionaria de este grupo de empleados en el capital social es menor al 2% en ambos años. A partir de que estos empleados adquirieron títulos representativos del capital social de la Compañía fueron considerados partes relacionadas de la empresa.

d) Durante el último trimestre del año la Compañía celebró varios contratos de mutuo con interés y garantía hipotecaria por un total de \$38,000 con partes relacionadas. Estos contratos fueron celebrados dentro del marco de un programa de financiamiento de hasta \$ 60,000 para la construcción de viviendas. Al 31 de diciembre de 2018 el monto total de los préstamos otorgados a la Compañía al amparo de estos contratos fue \$ 23,000. Los intereses devengados y pendientes de pago a la fecha de los estados financieros son de \$ 218. No hubo intereses pagados desde la fecha de otorgamiento de los créditos al cierre del año (ver Nota 13).

---

## Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

---

**Venta de subsidiarias**

El 10 de julio de 2017 se celebró contrato de compra venta de las acciones de 16 subsidiarias a Queiron Empresas, S.A. de C.V., transmitiendo la totalidad de sus acciones de serie única, con un precio de venta por acción que fluctuó entre \$0.06 y \$0.52. A continuación se detallan los nombres de las subsidiarias cuyas acciones fueron vendidas:

Subsidiaria	Precio de venta por acción
Desarrollos Gradeo, S.A. de C.V.	\$ 0.10
Desarrolladora Aror, S.A. de C.V.	0.42
Desarrollos del Centro Areva, S.A. de C.V.	0.34
Constructora y Desarrolladora Loame, S.A. de C.V.	0.06
Desarrollos Constructivos Larg, S.A. de C.V.	0.32
Constructora Cinarly, S.A. de C.V.	0.41
Construcciones Rolema, S.A. de C.V.	0.12
Constructora Gilnes del Noroeste, S.A. de C.V.	0.16
Desarrollos Lialecor, S.A. de C.V.	0.11
Construcciones Juyasa, S.A. de C.V.	0.52
Desarrollos Areflo, S.A. de C.V.	0.12
Desarrollos Dasisto, S.A. de C.V.	0.28
Alche Desarrollos, S.A. de C.V.	0.15
Desarrollos Glicam, S.A. de C.V.	0.10
Constructora Mofru, S.A. de C.V.	0.26
Floliva Construcciones, S.A. de C.V.	0.29

Las subsidiarias incluidas en el cuadro anterior eran de reciente creación y no tenían operaciones. El patrimonio de estas entidades se integraba de activos no estratégicos los cuales fueron reasignados a estas entidades a través de una serie de escisiones con el objeto de tener un mejor control sobre los mismos.

De acuerdo a lo establecido en la NIIF 15, *Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes* y la NIIF 9, *Instrumentos Financieros*, las características de la venta de las acciones de las subsidiarias implican una gestión continuada de la Compañía sobre el futuro de las subsidiarias vendidas por lo que no pudieron ser reconocidas como ventas financieras. Durante el periodo de doce meses de enero a diciembre de 2018, dos subsidiarias cuyas acciones fueron vendidas en dicho periodo cumplieron con los requisitos exigidos por las NIIF para ser consideradas ventas para efectos financieros (ver Nota 5.1), de esta forma la Compañía reconoció una utilidad por venta de subsidiarias de \$ 39,319 (\$80,160 al 31 de diciembre de 2017) mismos que se encuentran registrados dentro de la cuenta de otros ingresos. Las subsidiarias que fueron vendidas en el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2018 y que cumplieron los requisitos exigidos por las NIIF fueron Desarrollos Dasisto, S.A. de C.V. y Desarrollos Gradeo, S.A. de C.V.

La Compañía tiene pendiente de reconocer ingresos por \$ 257,828, los cuales serán reconocidos conforme se cumplan los requisitos exigidos por las NIIF y se obtengan los flujos de efectivo respectivos por cada operación.

A continuación, se muestra un análisis de los activos y pasivos cuyo control se perdió con las operaciones indicadas anteriormente:

	<b>Desarrollos Dasisto</b>	<b>Desarrollos Gradeo</b>
Activos totales	\$ 307	\$ 209
Pasivos totales	320	200
(Pasivos) activos netos vendidos	\$ ( 13)	\$ 9

El análisis de la ganancia por la venta de cada una de las subsidiarias fue como sigue:

	<b>Desarrollos Dasisto</b>	<b>Desarrollos Gradeo</b>
Contraprestación recibida	\$ 28,370	\$ 10,945
Más pasivos (menos activos) netos vendidos	13	( 9)
Utilidad en venta	\$ 28,383	\$ 10,936

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

### Resumen de las principales políticas contables

Las políticas contables que se muestran a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros que se presentan, y han sido aplicadas consistentemente por la Compañía, excepto por lo que se indica en la Nota 5 que incluye los cambios significativos en 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.

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, los cuales por sus características de constitución y de operación son considerados entidades estructuradas, según lo indicado en la NIIF 12, *Información a revelar sobre participaciones en otras entidades*. La Compañía ejerce control y posee participación variable sobre estas entidades, por lo que son consolidadas como parte de sus estados financieros.

Las subsidiarias que poseen los activos incluidos en los estados financieros consolidados y la tenencia accionaria de la Compañía en su capital social al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se muestran a continuación:

Subsidiaria	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Ingeniería y Obras, S.A. de C.V. (1)	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)	99.99%	99.99%
Tec Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V. (2)	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)	99.99%	99.99%
Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V. (1)	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%

Los saldos y operaciones importantes entre entidades consolidadas han sido eliminados.

Los resultados de sus subsidiarias vendidas sobre el año se incluyen en el estado consolidado de resultados, hasta la fecha efectiva de venta. La utilidad total de las subsidiarias se atribuye a los dueños de la Compañía y a intereses no controladores (en la medida que sea posible identificarla) aun cuando esto resulte que los intereses no controladores tengan un déficit.

- (1) Las principales actividades de estas subsidiarias incluyen 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.

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 y equivalentes de efectivo

El efectivo es valuado a su valor nominal y consiste en depósitos bancarios en cuentas de cheques, las fluctuaciones 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, que tienen un propósito de uso específico o que no pueden utilizarse para liquidar un pasivo.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, existen cuentas bancarias cuyo uso está restringido a consecuencia de 1) la celebración de contratos de mutuo en los cuales se establece la obligación de utilizar los recursos monetarios obtenidos a través de dichos contratos en la edificación y conclusión de vivienda y 2) cuentas bancarias que han sido embargadas debido a procedimientos de índole legal, como demandas y embargos, promovidos por algunos de sus acreedores. Los saldos que cumplen con estas características se identifican en las notas a los estados financieros y de acuerdo a sus características se clasifican como parte del activo no circulante.

### 3 Cuentas por cobrar y estimación de pérdida crediticia esperada

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 de pérdida crediticia esperada por el periodo de vida de la cuenta por cobrar, basada principalmente en la antigüedad de las cuentas, segmento económico al cual pertenece el cliente, condición actual de las cuentas, experiencia histórica de pérdida y factores macroeconómicos prospectivos.

### 4 Inventarios inmobiliarios y costo de ventas

Los inventarios inmobiliarios se valúan al menor de su costo o valor neto de realización e incluye todos los costos directos del terreno y materiales, desarrollo y costos de construcción, incluyendo costos de subcontratos y costos indirectos relacionados con el desarrollo de la construcción, como sueldos, reparaciones y depreciación y otros incurridos durante la etapa de desarrollo. Los gastos generales y de administración son cargados a resultados cuando se incurren. La Compañía clasificó como inventario inmobiliario a largo plazo, aquellos cuya fase de explotación y/o desarrollo es superior a un año.

La Compañía clasifica sus reservas territoriales como un activo a largo plazo y las transfiere a un activo circulante como terreno en proceso de desarrollo dentro del rubro de inventarios, cuando la administración comienza el desarrollo y que con base en sus planes operativos la venta de casas por construirse se espera que se realice en un periodo de un año.

En adición, cuando la Compañía realiza anticipos para la compra de reservas territoriales, y a fideicomisos para el desarrollo de terrenos, los pagos efectuados por este concepto se registran dentro del rubro de pagos anticipados, atendiendo a la fecha en la que espera entre en fase de terrenos en desarrollo, los mismos se clasifican a corto o largo plazo.

El costo de ventas de los inventarios inmobiliarios es determinado y prorrateado con base en los costos totales de las etapas o proyectos inmobiliarios, el cual es reconocido en resultados una vez que se entrega la vivienda.

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 \$ 2,603 y \$ 4,920 al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

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.

La Compañía revisa periódicamente el valor contable de sus inventarios inmobiliarios, ante la presencia de algún indicio de deterioro que llegara a indicar que su valor en libros pudiera no ser recuperable, estimando el valor neto de realización, cuya determinación se basa en la evidencia más confiable disponible al momento en que se hace la estimación del importe en que se espera realizarlos. El deterioro se registra si el valor neto de realización es menor que el valor en libros. Los indicios de deterioro que se consideran son, entre otros, baja en los precios de mercado, daño, estimaciones de costos totales de desarrollos inmobiliarios que exceden a los ingresos totales estimados, compromisos de venta en firme, cambios en regulaciones gubernamentales, baja demanda y poca probabilidad de materializar los planes de desarrollo. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía reconoció deterioros de sus inventarios por \$ 404,586 y \$ 11,134, respectivamente (ver Notas 8 y 24).

### 5 Resultado integral de financiamiento

El resultado de financiamiento incluye los intereses y las diferencias en cambios, deducidos de los importes capitalizados. Las operaciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente en las fechas de celebración o liquidación. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera. Las

diferencias en cambios incurridas en relación con activos o pasivos contratados en moneda extranjera se llevan a los resultados consolidados del ejercicio.

#### 6 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.

#### 7 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 tomando en cuenta 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 de que esté disponible 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 2018 y 2017, 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.

#### 8 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.

#### 9 Inversiones permanentes

Las inversiones permanentes se registran inicialmente a su costo de adquisición y se valúan al valor neto en libros por el método de participación que equivale a su valor razonable, el cual consiste en reconocer la parte proporcional posterior a la compra, de los resultados del ejercicio y de otras cuentas del capital contable de los estados financieros de la empresa en la cual se posee la inversión

La entrada en vigor de la NIIF 9, *Instrumentos financieros*, la cual establece nuevos requisitos para reconocer y medir activos financieros tuvo un impacto significativo en esta partida ya que el cambio en el modelo de valuación y las características específicas de esta partida originaron que se reconociera un deterioro hasta por su importe total (ver Nota 5.2).

#### 10 Anticipos de clientes

Esta partida representa el monto de los recursos recibidos de clientes interesados en adquirir una vivienda o terreno, que están en proceso de cumplir los requisitos exigidos para la adquisición de estos bienes, y que realizan estos depósitos en calidad de enganches y/o apartados a fin de que las viviendas o terrenos sean reservados a su nombre. Estos importes se reconocen como anticipos hasta que se transfiere el control de la vivienda o terreno al cliente. Esta partida también incluye los recursos recibidos de clientes que obtienen un financiamiento y liquidan el valor total de sus viviendas, las cuales se encuentran en proceso de entrega a la fecha de los estados financieros consolidados.

#### 11 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.

#### 11.1 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 para cubrir posibles defectos y/o fallas que aparecen en las viviendas por su uso normal, cuyo monto se determina considerando las características de la vivienda y la experiencia de atención de garantías en años anteriores. La garantía que la Compañía otorga a sus clientes tiene una duración de hasta dos años y cubre defectos y/o fallas en ciertos elementos estructurales de la vivienda, 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 que están fuera del periodo cubierto por la garantía tradicional y que se relacionan principalmente a promociones ofrecidas al cliente y/o trámites asociados a escrituraciones de viviendas.

#### 11.2 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 y efectúa aplicaciones a la misma, conforme realiza la municipalización de los fraccionamientos.

#### 11.3 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.

### 12 Beneficios a empleados

#### 12.1 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.

#### 12.2 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.

### 12.3 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.

### 12.4 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.

## 13 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.

### 13.1 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. El ISR a cargo por el ejercicio se determina de acuerdo con los requerimientos legales y fiscales para las compañías en México, aplicando las tasas de impuestos promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de los estados financieros, y cualquier ajuste al impuesto a cargo respecto a años anteriores.

### 13.2 Impuestos diferidos

El impuesto a la utilidad diferido se registra de acuerdo con el método de activos y pasivo y se determina 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, e inversiones permanentes, 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 se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se reversarán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada 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.

#### 14 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.

#### 15 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.

#### 16 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.

## 17 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 20 se muestra la posición monetaria extranjera consolidada al final del ejercicio y el tipo de cambio utilizado para la conversión de dichos saldos.

## 18 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 24).

## 19 Utilidad por acción

La Compañía presenta información sobre la utilidad por acción (“UPA”) básica y diluida correspondiente a sus acciones ordinarias. La UPA básica se calcula dividiendo la utilidad o pérdida atribuible a los accionistas poseedores de acciones ordinarias del Grupo entre el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período, ajustado por las acciones propias que se poseen. La UPA diluida se determina ajustando la utilidad o pérdida atribuible a los accionistas poseedores de acciones ordinarias y el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación ajustada por las acciones propias que se poseen, por los efectos del potencial de dilución de todas las acciones ordinarias.

## 20 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 23).

## 21 Administración del riesgo financiero y del capital

### 21.1 Gestión de riesgo financiero

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito;
- Riesgo de liquidez; y
- Riesgo de mercado

### 21.2 Marco de gestión de riesgos

El consejo de Administración tiene la responsabilidad general de la creación y supervisión de un marco de administración de riesgos. El Comité de Auditoría, es responsable del monitoreo de las políticas de administración de riesgos de la Compañía, supervisa la manera en que la administración monitorea el cumplimiento de las políticas de administración de riesgos y periódicamente informa al Consejo sobre sus actividades con relación a dicho monitoreo.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía tienen como propósito identificar y analizar los riesgos que la Compañía enfrenta, establecer límites y controles de riesgo adecuados. Las políticas de administración de riesgos son revisadas periódicamente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y las actividades de la Compañía.

### 21.3 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes e instrumentos de inversión a favor de la empresa.

Respecto a los clientes, el riesgo de crédito surge principalmente por la insolvencia de los clientes que les puede impedir realizar el pago de la diferencia entre el precio de venta de las viviendas y los créditos otorgados por el INFONAVIT (comúnmente denominados enganches o apartados), a pesar de esto se mantiene una cartera de clientes con un nivel de endeudamiento acotado a cada uno de ellos con base en estudios individuales de su capacidad de endeudamiento. Asimismo, en el caso de las ventas de terreno el riesgo de crédito se refiere a la posibilidad que existe de que el cliente que adquirió el terreno incumpla los pagos establecidos en los contratos de venta respectivos.

#### Exposición al riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía tiene la siguiente exposición al riesgo de crédito:

	2018	2017
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 4,340	\$ 91,083
Efectivo restringido	20,429	3,032
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	409,847	438,580
	<u>\$ 434,616</u>	<u>\$ 532,695</u>

#### 21.4 Riesgo de liquidez

Los inventarios inmobiliarios no son tan líquidos como muchos otros activos y tal falta de liquidez puede limitar la capacidad de reaccionar de forma rápida ante cualquier cambio en las condiciones económicas, de mercado u otras condiciones con impactos similares. En consecuencia, la capacidad de vender los inventarios inmobiliarios en cualquier momento puede ser limitada, por la falta de financiamiento a través de créditos bancarios o aportaciones de los accionistas para la construcción de los desarrollos inmobiliarios.

Las fuentes de financiamiento de la Compañía consisten en: créditos simples con garantía hipotecaria constituida sobre los terrenos (créditos puente), obras y viviendas de los desarrollos financiados con estos créditos y préstamos de sus accionistas y socios inmobiliarios. La Compañía para satisfacer sus requerimientos de efectivo, financiamiento de sus desarrollos inmobiliarios, construcción de viviendas y compra de terrenos, recurre frecuentemente al financiamiento a través de préstamos bancarios (créditos puente) y préstamos de accionistas y socios inmobiliarios.

La actividad principal de la Compañía consiste en la construcción y venta de viviendas de interés social, media y residencial, sin embargo, la venta de terrenos complementa las necesidades de flujo de efectivo de la Compañía. La venta de los terrenos depende de factores que están más allá de su control, incluyendo la competencia y la demanda.

La siguiente tabla detalla los saldos pendientes de pago de los pasivos financieros de acuerdo a su fecha de vencimiento al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

Al 31 de diciembre de 2018

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Total
Pasivos bancarios	\$ 232,723	\$ 153,946	\$ 386,669
Documentos por pagar	41,599	-	41,599
Proveedores para la construcción	51,786	-	51,786
Cuentas por pagar	386,940	-	386,940
Impuestos por pagar	46,078	-	46,078
	<u>\$ 759,126</u>	<u>\$ 153,946</u>	<u>\$ 913,072</u>

Al 31 de diciembre de 2017

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Total
Pasivos bancarios	\$ 183,647	\$ 160,127	\$ 343,774

Proveedores	33,045	-	33,045
Cuentas por pagar	399,032	-	399,032
Impuestos por pagar	108,551	-	108,551
	\$ 724,275	\$ 160,127	\$ 884,402

Los flujos de entrada/(salida) revelados en la tabla anterior representan los flujos de efectivo contractuales no descontados relacionados con los pasivos financieros mantenidos para propósitos de administración de riesgo y que por lo general no se cierran antes del vencimiento contractual.

#### 21.5 Riesgo de mercado

Los clientes de la Compañía en su mayoría reciben financiamiento para la adquisición de viviendas de interés social y media de entidades del sector público como el INFONAVIT, que es una institución gubernamental con amplias facultades discrecionales respecto a la asignación y momento de desembolso de los créditos hipotecarios. Por lo anterior, los resultados financieros de la Compañía pudieran verse afectados por cambios en las políticas o procedimientos que modifiquen o establezcan estas entidades gubernamentales. En adición a lo anterior, la industria de la vivienda está sujeta a un gran número de regulaciones en materia de construcción y uso de suelo, cuya aplicación compete a autoridades federales, estatales y municipales. Estas autoridades definen las reglas de operación de la política nacional de vivienda y regulan la adquisición, el desarrollo de terrenos, las actividades de construcción y ciertas negociaciones con clientes, por lo que cualquier cambio que se realice a las mismas, tienen un efecto en los compradores finales de la vivienda (clientes de la compañía) y por lo tanto en las operaciones y situación financiera de la Compañía.

#### Revelaciones cualitativas y cuantitativas sobre riesgos de mercado

La Compañía está expuesta a riesgos de mercado durante el curso normal de sus operaciones provenientes de cambios en tasas de interés e inflación que pudieran afectar su situación financiera y resultados futuros de operación.

A continuación, se presenta un análisis de los principales riesgos asociados al riesgo de mercado:

a) Riesgo financiero. – En el curso normal de los negocios la Compañía entra periódicamente en acuerdos de préstamos con ciertas instituciones financieras para financiar la construcción de sus desarrollos inmobiliarios. Condiciones económicas desfavorables podrían incrementar sus costos de financiamiento relacionados, limitar su acceso a los mercados de deuda y evitar que la Compañía obtenga crédito.

No hay garantía de que los acuerdos de préstamo o capacidad de obtener financiamiento seguirán disponibles en el futuro, o de estar disponibles, estén en términos y condiciones que sean aceptables para la Compañía.

La disminución del valor de mercado de los activos de la Compañía pudiera tener consecuencias adversas cuando se obtengan préstamos respaldados por el valor de mercado de dichos activos. La disminución en el valor de mercado de los activos de la Compañía podría provocar que los acreedores financieros pudieran requerir que se proporcione un mayor número de garantías colaterales para alcanzar a garantizar el importe de los préstamos.

b) Riesgo de tasas de interés. – Las tasas de interés son sensibles a muchos factores, tales como las políticas fiscales, monetarias y gubernamentales, consideraciones económicas y políticas de índole nacional e internacional y otros factores fuera del control de la Compañía.

El riesgo de tasa de interés está asociado a los pasivos financieros que devengan intereses a tasa variable; la Compañía tiene pasivos financieros con tasas de interés variable. En la medida que la Compañía contrate mayor endeudamiento a tasas variables, estará expuesta al riesgo de variaciones del mercado en las tasas de interés. La Compañía tiene la opción de utilizar instrumentos de cobertura para protegerse contra las variaciones de las tasas de interés.

Al 31 de diciembre de 2018, los contratos de deuda con tasas de interés variable que la Compañía tiene son créditos garantizados con Fideicomiso F/10943, Banco Inmobiliario Mexicano, S.A., Banco Mercantil del Norte, S.A. y Banco Santander (México), S.A.

#### Análisis de sensibilidad de valor razonable para instrumentos de tasa fija

La Compañía no contabiliza activos y pasivos financieros a tasa fija a valor razonable con cambios en resultados, y la Compañía tampoco designa derivados como instrumentos de cobertura según un modelo de contabilización de cobertura de valor razonable. Por lo tanto, una

variación en el tipo de interés a la fecha de balance no afectaría el resultado.

#### Análisis de sensibilidad de créditos con tasas variables

Para la porción de los préstamos y créditos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía ha calculado una variación de +/- 1% en la tasa de interés que puede aumentar o disminuir el gasto por interés anual como sigue:

Al 31 diciembre de 2018	Resultados	
	Incremento	Decremento
<b>Pasivos</b>		
Préstamos bancarios	( 1,100)	1,100
	<b>\$ ( 1,100)</b>	<b>\$ 1,100</b>

Al 31 diciembre de 2017	Resultados	
	Incremento	Decremento
<b>Pasivos</b>		
Préstamos bancarios	( 747)	747
	<b>\$ ( 747)</b>	<b>\$ 747</b>

A continuación, se muestran los saldos de los créditos contratados por la Compañía al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los cuales son a tasas variables, utilizando como base para la determinación de los intereses la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) al periodo acordado más la sobretasa concertada en cada caso:

Institución financiera	Tipo de deuda	Vencimiento	Interés	2018	2017
Banco del Mercantil del Norte, S.A.	Crédito puente	Corto plazo	TIIE 28 días más 3.5 puntos.	\$ 165,254	\$ 183,647
Banco Santander (México), S.A.	Crédito puente	Corto plazo	TIIE 28 días más 2.5 puntos.	67,377	86,577
Fideicomiso F/10943	Crédito simple	Largo plazo	TIIE 28 días más 667 puntos base.	139,030	73,550
Banco Inmobiliario Mexicano, S.A.	Crédito simple	Largo plazo	TIIE 28 días más 6.5 puntos.	15,008	-

c) Riesgo cambiario. – La Compañía considera que no tiene exposición relevante a riesgos de moneda extranjera, ya que los saldos de las partidas denominadas en moneda extranjera son poco materiales.

d) Inflación. – Los contratos celebrados con terceros para la construcción de los desarrollos son a precio alzado, los cuales contienen disposiciones destinadas a mitigar los efectos negativos de la inflación. Estas partidas generalmente aumentan el valor anualizado de los precios durante los términos de los contratos.

En el caso de los insumos, alzas en el costo de los materiales de construcción, entre ellos, acero, concreto, mano de obra, entre otros, pueden afectar los resultados de los proyectos y, por ende, la Compañía con el fin de minimizar este impacto, tiene como estrategia el fijar el precio de los principales insumos con los proveedores. A la fecha de los estados financieros no existen instrumentos financieros que expongan al grupo de manera significativa por estos riesgos de cambios en precios derivados de los efectos de la inflación.

#### 21.6 Administración del capital

El Consejo de Administración tiene como política contar con una base de capital sólida para mantener la confianza de los inversionistas, acreedores y mercado, para sostener el desarrollo futuro del negocio. El Consejo de administración supervisa el rendimiento del capital.

El Consejo de Administración procura mantener un equilibrio entre los retornos más altos posibles y los niveles más altos de préstamos y las ventajas y seguridad que ofrece una posición de capital sólida.

La Compañía administra su estructura de capital y hace ajustes a dicha estructura en función de los cambios en las condiciones económicas. Para mantener o ajustar la estructura de capital, la Compañía puede 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.

Una de las herramientas que utiliza la Compañía para monitorear su capital es la razón de deuda a capital, en donde la deuda neta ajustada es dividida entre el capital neto ajustado. Para ello, la deuda neta ajustada se define como el total del pasivo (que incluye préstamos y créditos que devengan intereses), menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital contable ajustado comprende todos los componentes de la inversión.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no hubo cambios en el enfoque de la Compañía para administrar su capital durante el año.

## 22 Nuevos pronunciamientos contables

Una serie de nuevos pronunciamientos contables son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2018 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por la Compañía en la preparación de estos estados financieros consolidados.

### **Norma NIIF 16, Arrendamientos**

La nueva NIIF 16, Arrendamientos es de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2019. La Compañía ha evaluado el impacto estimado que la aplicación inicial que esta Norma tendrá sobre sus estados financieros consolidados el cual considera que no será material, sin embargo, estos pueden cambiar debido a que las nuevas políticas contables estarán sujetas a cambios hasta que la Compañía presente sus primeros estados financieros incluyendo los efectos de la aplicación inicial de esta norma.

La 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. Existen exenciones de reconocimiento para los arrendamientos de corto plazo y los arrendamientos de partidas de bajo valor. La contabilidad del arrendador permanece similar a la de la norma actual, es decir, los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

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 norma SIC-15 Arrendamientos Operativos – Incentivos y la norma SIC 27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

La Compañía planea aplicar la NIIF 16 a partir del 1 de enero de 2019, usando el enfoque retrospectivo modificado. En consecuencia, el efecto acumulado de adoptar la NIIF 16 se reconocerá como ajuste al saldo inicial de los resultados acumulados al 1 de enero de 2019, sin reexpresar la información comparativa.

La Compañía planea aplicar la Norma NIIF 16 a todos los contratos suscritos antes del 1 de enero de 2019 e identificados como arrendamientos de conformidad con las Normas NIC 17 y CINIIF 4.

### **Otras normas**

La Compañía no se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre sus estados financieros consolidados.

- CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.
- Características de Pago Anticipado con Compensación Negativa (Modificaciones a la Norma NIIF 9).
- Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Modificaciones a la Norma NIC 28).
- Modificación, Reducción o Liquidación de un Plan (Modificaciones a la Norma NIC 19).
- Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2015-2017 - diversas normas.
- Modificaciones a Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF.

## 23 Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2018.

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

Los impuestos por pagar se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Otros impuestos federales y estatales	\$ 39,926	\$ 40,499
Contribuciones de seguridad social	6,152	68,052
	<u>\$ 46,078</u>	<u>\$ 108,551</u>

Las contribuciones de seguridad social pendientes de pago al 31 de diciembre de 2017 incluían \$ 64,235 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 el cual ascendía a \$ 64,235. Este pasivo fue cubierto con los terrenos que la Compañía otorgó para garantizar el adeudo durante 2018.

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

### Proveedores, cuentas por pagar y provisiones

#### 1 Integración y características

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

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Proveedores para la construcción	\$ 51,786	\$ 33,045
Cuentas por pagar	386,940	399,032
Provisiones	1,401,671	1,817,687
	<u>\$ 1,840,397</u>	<u>\$ 2,249,764</u>

#### 2 Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por pagar se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Honorarios	\$ 141,751	\$ 121,674
Acreedores diversos	189,018	238,434
Otras cuentas por pagar	44,171	38,924
Acreedores por terrenos	12,000	-
	<u>\$ 386,940</u>	<u>\$ 399,032</u>

#### 3 Provisiones

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las provisiones se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Infraestructura pendiente de realizar y gastos		
de regularización de tierras	\$ 633,042	\$ 647,762
Juicios y demandas legales	278,309	622,843
Juicios de índole fiscal	228,679	228,679
Obligaciones con autoridades locales	160,126	108,104
Garantías	43,611	95,770
Honorarios	36,695	36,675
Arrendamientos	12,175	18,175
Impuesto al valor agregado no cobrado	3,893	42,598
Otras provisiones	5,141	17,081
	<u>\$ 1,401,671</u>	<u>\$ 1,817,687</u>

### 3.1 Cambios en los saldos de las provisiones

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los principales cambios en los saldos de las provisiones son como sigue:

Saldo al 31 de diciembre de 2017	Incremento con cargo a gastos	Liberaciones y cancelaciones	Aplicaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2018
\$ 1,817,687	131,100	( 335,004)	( 212,112)	\$ 1,401,671

### Documentos por pagar

#### 1 Integración y características

El rubro de documentos por pagar se analiza como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2018
Comercial Oder, S.A. de C.V.	\$ 18,381
Programa de acreedores privados (ver Nota 25)	23,218
	<u>\$ 41,599</u>

La Compañía celebró contrato de crédito simple revolvente hasta por la cantidad de \$ 28,000 con Comercial Oder, S.A. de C.V. para la construcción de viviendas en la ciudad de Querétaro. Este crédito genera intereses a la tasa del 16% anual. Las disposiciones efectuadas deben ser pagadas a más tardar a los diez y seis meses contados a partir de la fecha de la disposición. Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía ha dispuesto de \$ 18,091, los cuales han generado intereses pendientes de pago a esa fecha de \$ 290.

La Compañía celebró contratos de mutuo con interés y garantía hipotecaria por un total de \$ 23,000 con diversos acreedores para la edificación y conclusión de viviendas en las ciudades de Chihuahua, Guadalajara y Tecámac. La celebración de estos contratos forma parte de un programa de financiamiento de hasta \$ 60,000 que será fondeado por los principales socios de la empresa. Las cuentas por pagar derivadas de este financiamiento generan intereses a la tasa del 16% anual. El plazo para el pago de estos documentos es de doce meses contados a partir de la fecha de su firma. Al 31 de diciembre de 2018 el monto de intereses ordinarios pendientes de pago es de \$ 218.

#### 2 Restricciones y compromisos

Los contratos celebrados por la Compañía establecen una serie de obligaciones, que en caso de no cumplirse son causa de vencimiento anticipado. Las principales obligaciones que deben cumplirse están relacionadas con: proteger los inmuebles hipotecados de cualquier eventualidad, información sobre el avance de las obras, uso exclusivo de los recursos para la construcción de vivienda, cumplimiento de

obligaciones establecidas en estos contratos respecto al pago de capital e interés, así como de otros acreedores financieros en tiempo y forma y no permitir que los activos que garantizan los préstamos sean embargados.

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

### Cuentas por cobrar, neto

#### 1 Integración y características

Las cuentas por cobrar, neto se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Cientes por terrenos	\$ 8,280	\$ 45,931
Cientes por vivienda	365	10,651
Cientes corporativos	-	161,653
	<b>8,645</b>	<b>218,235</b>
Cuenta por cobrar a largo plazo, neto	-	( 161,653)
	<b>\$ 8,645</b>	<b>\$ 56,582</b>

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 pérdidas crediticias esperadas.

La Compañía edifica y vende vivienda de interés social y media a través del Instituto Nacional del Fondo de Ahorro para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT) que es el principal fondo de vivienda del país. Asimismo, vende terrenos a clientes quienes financian su compra a través de la banca comercial y operaciones de contado.

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se valúan a costo amortizado. El periodo de crédito promedio para la venta de vivienda es de aproximadamente 45 días. El riesgo de cobranza con el INFONAVIT no es importante, ya que los créditos están respaldados por fondos aportados por los empleadores que participan con las cuotas al INFONAVIT.

#### 2 Cambio en saldo de la estimación para pérdidas crediticias esperadas

Los movimientos en la estimación para pérdidas crediticias esperadas por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, son como siguen:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Saldo al inicio del año	\$ 267,113	\$ 1,640,700
Efecto por aplicación de NIIF 9 con cargo a resultados acumulados	166,329	-
Incremento con cargo a gastos	6,184	61,026
Aplicaciones a la estimación	( 44,864)	( 1,434,613)
Saldo al final del año	<b>\$ 394,762</b>	<b>\$ 267,113</b>

#### 3 Antigüedad de saldos

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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
-----	-------	-----------	-----------	------------	------------	-------------	------------------

2018	\$	8,645	-	8,348	170	81	46	-
2017	\$	218,235	1,380	30,094	1,673	366	23,069	161,653

### Otras cuentas por cobrar

#### 1 Integración y características

Las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Impuestos por recuperar, neto	\$ 371,383	\$ 340,675
Deudores diversos, neto	26,392	38,124
Otras cuentas por cobrar a empleados	3,427	3,199
	<u>\$ 401,202</u>	<u>\$ 381,998</u>

Al 31 de diciembre de 2018, la estimación para pérdidas crediticias esperadas incluida en los saldos relacionados con el rubro de impuestos por recuperar es por \$ 792,430 y deudores diversos por \$ 71,585 (\$ 841,876 y \$ 70,830, respectivamente al 31 de diciembre de 2017).

El saldo de impuestos por recuperar, neto de \$ 371,383 (\$340,675 en 2017) incluye importes relacionados con saldos a favor de impuesto sobre la renta de \$ 326,099 (\$ 291,127 en 2017) e impuesto al valor agregado de \$ 45,284 (\$ 37,756 en 2017). El impuesto sobre la renta a favor está en proceso de recuperación.

## [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

Las políticas contables que se muestran a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros que se presentan, y han sido aplicadas consistentemente por la Compañía, excepto por lo que se indica en la Nota 5 que incluye los cambios significativos en 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.

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, los cuales por sus características de constitución y de operación son considerados entidades estructuradas, según lo indicado en la NIIF 12, *Información a revelar sobre participaciones en otras entidades*. La Compañía ejerce control y posee participación variable sobre estas entidades, por lo que son consolidadas como parte de sus estados financieros.

Las subsidiarias que poseen los activos incluidos en los estados financieros consolidados y la tenencia accionaria de la Compañía en su capital social al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se muestran a continuación:

Subsidiaria	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Ingeniería y Obras, S.A. de C.V. (1)	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)	99.99%	99.99%
Tec Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V. (2)	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)	99.99%	99.99%
Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V. (1)	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%

Los saldos y operaciones importantes entre entidades consolidadas han sido eliminados.

Los resultados de sus subsidiarias vendidas sobre el año se incluyen en el estado consolidado de resultados, hasta la fecha efectiva de venta. La utilidad total de las subsidiarias se atribuye a los dueños de la Compañía y a intereses no controladores (en la medida que sea posible identificarla) aun cuando esto resulte que los intereses no controladores tengan un déficit.

- (1) Las principales actividades de estas subsidiarias incluyen 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.

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 y equivalentes de efectivo

El efectivo es valuado a su valor nominal y consiste en depósitos bancarios en cuentas de cheques, las fluctuaciones 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, que tienen un propósito de uso específico o que no pueden utilizarse para liquidar un pasivo.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, existen cuentas bancarias cuyo uso está restringido a consecuencia de 1) la celebración de contratos de mutuo en los cuales se establece la obligación de utilizar los recursos monetarios obtenidos a través de dichos contratos en la edificación y conclusión de vivienda y 2) cuentas bancarias que han sido embargadas debido a procedimientos de índole legal, como demandas y embargos, promovidos por algunos de sus acreedores. Los saldos que cumplen con estas características se identifican en las notas a los estados financieros y de acuerdo a sus características se clasifican como parte del activo no circulante.

## 3 Cuentas por cobrar y estimación de pérdida crediticia esperada

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 de pérdida crediticia esperada por el periodo de vida de la cuenta por cobrar, basada principalmente en la antigüedad de las cuentas, segmento económico al cual pertenece el cliente, condición actual de las cuentas, experiencia histórica de pérdida y factores macroeconómicos prospectivos.

## 4 Inventarios inmobiliarios y costo de ventas

Los inventarios inmobiliarios se valúan al menor de su costo o valor neto de realización e incluye todos los costos directos del terreno y materiales, desarrollo y costos de construcción, incluyendo costos de subcontratos y costos indirectos relacionados con el desarrollo de la construcción, como sueldos, reparaciones y depreciación y otros incurridos durante la etapa de desarrollo. Los gastos generales y de administración son cargados a resultados cuando se incurren. La Compañía clasificó como inventario inmobiliario a largo plazo, aquellos cuya fase de explotación y/o desarrollo es superior a un año.

La Compañía clasifica sus reservas territoriales como un activo a largo plazo y las transfiere a un activo circulante como terreno en proceso de desarrollo dentro del rubro de inventarios, cuando la administración comienza el desarrollo y que con base en sus planes operativos la venta de casas por construirse se espera que se realice en un periodo de un año.

En adición, cuando la Compañía realiza anticipos para la compra de reservas territoriales, y a fideicomisos para el desarrollo de terrenos, los pagos efectuados por este concepto se registran dentro del rubro de pagos anticipados, atendiendo a la fecha en la que espera entre en fase de terrenos en desarrollo, los mismos se clasifican a corto o largo plazo.

El costo de ventas de los inventarios inmobiliarios es determinado y prorrateado con base en los costos totales de las etapas o proyectos inmobiliarios, el cual es reconocido en resultados una vez que se entrega la vivienda.

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 \$ 2,603 y \$ 4,920 al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

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.

La Compañía revisa periódicamente el valor contable de sus inventarios inmobiliarios, ante la presencia de algún indicio de deterioro que llegara a indicar que su valor en libros pudiera no ser recuperable, estimando el valor neto de realización, cuya determinación se basa en la evidencia más confiable disponible al momento en que se hace la estimación del importe en que se espera realizarlos. El deterioro se registra si el valor neto de realización es menor que el valor en libros. Los indicios de deterioro que se consideran son, entre otros, baja en los precios de mercado, daño, estimaciones de costos totales de desarrollos inmobiliarios que exceden a los ingresos totales estimados, compromisos de venta en firme, cambios en regulaciones gubernamentales, baja demanda y poca probabilidad de materializar los planes de desarrollo. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía reconoció deterioros de sus inventarios por \$ 404,586 y \$ 11,134, respectivamente (ver Notas 8 y 24).

## 5 Resultado integral de financiamiento

El resultado de financiamiento incluye los intereses y las diferencias en cambios, deducidos de los importes capitalizados. Las operaciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente en las fechas de celebración o liquidación. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera. Las diferencias en cambios incurridas en relación con activos o pasivos contratados en moneda extranjera se llevan a los resultados consolidados del ejercicio.

## 6 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.

## 7 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 tomando en cuenta 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 de que esté disponible 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 2018 y 2017, 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.

#### 8 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.

#### 9 Inversiones permanentes

Las inversiones permanentes se registran inicialmente a su costo de adquisición y se valúan al valor neto en libros por el método de participación que equivale a su valor razonable, el cual consiste en reconocer la parte proporcional posterior a la compra, de los resultados del ejercicio y de otras cuentas del capital contable de los estados financieros de la empresa en la cual se posee la inversión

La entrada en vigor de la NIIF 9, *Instrumentos financieros*, la cual establece nuevos requisitos para reconocer y medir activos financieros tuvo un impacto significativo en esta partida ya que el cambio en el modelo de valuación y las características específicas de esta partida originaron que se reconociera un deterioro hasta por su importe total (ver Nota 5.2).

## 10 Anticipos de clientes

Esta partida representa el monto de los recursos recibidos de clientes interesados en adquirir una vivienda o terreno, que están en proceso de cumplir los requisitos exigidos para la adquisición de estos bienes, y que realizan estos depósitos en calidad de enganches y/o apartados a fin de que las viviendas o terrenos sean reservados a su nombre. Estos importes se reconocen como anticipos hasta que se transfiere el control de la vivienda o terreno al cliente. Esta partida también incluye los recursos recibidos de clientes que obtienen un financiamiento y liquidan el valor total de sus viviendas, las cuales se encuentran en proceso de entrega a la fecha de los estados financieros consolidados.

## 11 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.

### 11.1 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 para cubrir posibles defectos y/o fallas que aparecen en las viviendas por su uso normal, cuyo monto se determina considerando las características de la vivienda y la experiencia de atención de garantías en años anteriores. La garantía que la Compañía otorga a sus clientes tiene una duración de hasta dos años y cubre defectos y/o fallas en ciertos elementos estructurales de la vivienda, 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 que están fuera del periodo cubierto por la garantía tradicional y que se relacionan principalmente a promociones ofrecidas al cliente y/o trámites asociados a escrituraciones de viviendas.

### 11.2 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 y efectúa aplicaciones a la misma, conforme realiza la municipalización de los fraccionamientos.

### 11.3 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.

## 12 Beneficios a empleados

### 12.1 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.

### 12.2 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.

### 12.3 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.

### 12.4 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.

### 13 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.

#### 13.1 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. El ISR a cargo por el ejercicio se determina de acuerdo con los requerimientos legales y fiscales para las compañías en México, aplicando las tasas de impuestos promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de los estados financieros, y cualquier ajuste al impuesto a cargo respecto a años anteriores.

#### 13.2 Impuestos diferidos

El impuesto a la utilidad diferido se registra de acuerdo con el método de activos y pasivo y se determina 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, e inversiones permanentes, 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 se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se reversarán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada 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.

### 14 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.

## 15 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.

## 16 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.

## 17 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 20 se muestra la posición monetaria extranjera consolidada al final del ejercicio y el tipo de cambio utilizado para la conversión de dichos saldos.

## 18 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 24).

## 19 Utilidad por acción

La Compañía presenta información sobre la utilidad por acción ("UPA") básica y diluida correspondiente a sus acciones ordinarias. La UPA básica se calcula dividiendo la utilidad o pérdida atribuible a los accionistas poseedores de acciones ordinarias del Grupo entre el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período, ajustado por las acciones propias que se poseen. La UPA diluida se determina ajustando la utilidad o pérdida atribuible a los accionistas poseedores de acciones ordinarias y el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación ajustada por las acciones propias que se poseen, por los efectos del potencial de dilución de todas las acciones ordinarias.

## 20 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 23).

## 21 Administración del riesgo financiero y del capital

### 21.1 Gestión de riesgo financiero

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito;
- Riesgo de liquidez; y
- Riesgo de mercado

## 21.2 Marco de gestión de riesgos

El consejo de Administración tiene la responsabilidad general de la creación y supervisión de un marco de administración de riesgos. El Comité de Auditoría, es responsable del monitoreo de las políticas de administración de riesgos de la Compañía, supervisa la manera en que la administración monitorea el cumplimiento de las políticas de administración de riesgos y periódicamente informa al Consejo sobre sus actividades con relación a dicho monitoreo.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía tienen como propósito identificar y analizar los riesgos que la Compañía enfrenta, establecer límites y controles de riesgo adecuados. Las políticas de administración de riesgos son revisadas periódicamente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y las actividades de la Compañía.

## 21.3 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes e instrumentos de inversión a favor de la empresa.

Respecto a los clientes, el riesgo de crédito surge principalmente por la insolvencia de los clientes que les puede impedir realizar el pago de la diferencia entre el precio de venta de las viviendas y los créditos otorgados por el INFONAVIT (comúnmente denominados enganches o apartados), a pesar de esto se mantiene una cartera de clientes con un nivel de endeudamiento acotado a cada uno de ellos con base en estudios individuales de su capacidad de endeudamiento. Asimismo, en el caso de las ventas de terreno el riesgo de crédito se refiere a la posibilidad que existe de que el cliente que adquirió el terreno incumpla los pagos establecidos en los contratos de venta respectivos.

### Exposición al riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía tiene la siguiente exposición al riesgo de crédito:

	2018	2017
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 4,340	\$ 91,083
Efectivo restringido	20,429	3,032
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	409,847	438,580
	<u>\$ 434,616</u>	<u>\$ 532,695</u>

## 21.4 Riesgo de liquidez

Los inventarios inmobiliarios no son tan líquidos como muchos otros activos y tal falta de liquidez puede limitar la capacidad de reaccionar de forma rápida ante cualquier cambio en las condiciones económicas, de mercado u otras condiciones con impactos similares. En consecuencia, la capacidad de vender los inventarios inmobiliarios en cualquier momento puede ser limitada, por la falta de financiamiento a través de créditos bancarios o aportaciones de los accionistas para la construcción de los desarrollos inmobiliarios.

Las fuentes de financiamiento de la Compañía consisten en: créditos simples con garantía hipotecaria constituida sobre los terrenos (créditos puente), obras y viviendas de los desarrollos financiados con estos créditos y préstamos de sus accionistas y socios inmobiliarios. La Compañía para satisfacer sus requerimientos de efectivo, financiamiento de sus desarrollos inmobiliarios, construcción de viviendas y compra de terrenos, recurre frecuentemente al financiamiento a través de préstamos bancarios (créditos puente) y préstamos de accionistas y socios inmobiliarios.

La actividad principal de la Compañía consiste en la construcción y venta de viviendas de interés social, media y residencial, sin embargo, la venta de terrenos complementa las necesidades de flujo de efectivo de la Compañía. La venta de los terrenos depende de factores que están más allá de su control, incluyendo la competencia y la demanda.

La siguiente tabla detalla los saldos pendientes de pago de los pasivos financieros de acuerdo a su fecha de vencimiento al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

Al 31 de diciembre de 2018

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Total
Pasivos bancarios	\$ 232,723	\$ 153,946	\$ 386,669
Documentos por pagar	41,599	-	41,599
Proveedores para la construcción	51,786	-	51,786
Cuentas por pagar	386,940	-	386,940
Impuestos por pagar	46,078	-	46,078
	<u>\$ 759,126</u>	<u>\$ 153,946</u>	<u>\$ 913,072</u>

Al 31 de diciembre de 2017

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Total
Pasivos bancarios	\$ 183,647	\$ 160,127	\$ 343,774
Proveedores	33,045	-	33,045
Cuentas por pagar	399,032	-	399,032
Impuestos por pagar	108,551	-	108,551
	<u>\$ 724,275</u>	<u>\$ 160,127</u>	<u>\$ 884,402</u>

Los flujos de entrada/(salida) revelados en la tabla anterior representan los flujos de efectivo contractuales no descontados relacionados con los pasivos financieros mantenidos para propósitos de administración de riesgo y que por lo general no se cierran antes del vencimiento contractual.

#### 21.5 Riesgo de mercado

Los clientes de la Compañía en su mayoría reciben financiamiento para la adquisición de viviendas de interés social y media de entidades del sector público como el INFONAVIT, que es una institución gubernamental con amplias facultades discrecionales respecto a la asignación y momento de desembolso de los créditos hipotecarios. Por lo anterior, los resultados financieros de la Compañía pudieran verse afectados por cambios en las políticas o procedimientos que modifiquen o establezcan estas entidades gubernamentales. En adición a lo anterior, la industria de la vivienda está sujeta a un gran número de regulaciones en materia de construcción y uso de suelo, cuya aplicación compete a autoridades federales, estatales y municipales. Estas autoridades definen las reglas de operación de la política nacional de vivienda y regulan la adquisición, el desarrollo de terrenos, las actividades de construcción y ciertas negociaciones con clientes, por lo que cualquier cambio que se realice a las mismas, tienen un efecto en los compradores finales de la vivienda (clientes de la compañía) y por lo tanto en las operaciones y situación financiera de la Compañía.

#### Revelaciones cualitativas y cuantitativas sobre riesgos de mercado

La Compañía está expuesta a riesgos de mercado durante el curso normal de sus operaciones provenientes de cambios en tasas de interés e inflación que pudieran afectar su situación financiera y resultados futuros de operación.

A continuación, se presenta un análisis de los principales riesgos asociados al riesgo de mercado:

a) Riesgo financiero. – En el curso normal de los negocios la Compañía entra periódicamente en acuerdos de préstamos con ciertas instituciones financieras para financiar la construcción de sus desarrollos inmobiliarios. Condiciones económicas desfavorables podrían incrementar sus costos de financiamiento relacionados, limitar su acceso a los mercados de deuda y evitar que la Compañía obtenga crédito.

No hay garantía de que los acuerdos de préstamo o capacidad de obtener financiamiento seguirán disponibles en el futuro, o de estar disponibles, estén en términos y condiciones que sean aceptables para la Compañía.

La disminución del valor de mercado de los activos de la Compañía pudiera tener consecuencias adversas cuando se obtengan préstamos respaldados por el valor de mercado de dichos activos. La disminución en el valor de mercado de los activos de la Compañía podría provocar que los acreedores financieros pudieran requerir que se proporcione un mayor número de garantías colaterales para alcanzar a garantizar el importe de los préstamos.

b) Riesgo de tasas de interés. – Las tasas de interés son sensibles a muchos factores, tales como las políticas fiscales, monetarias y gubernamentales, consideraciones económicas y políticas de índole nacional e internacional y otros factores fuera del control de la Compañía.

El riesgo de tasa de interés está asociado a los pasivos financieros que devengan intereses a tasa variable; la Compañía tiene pasivos financieros con tasas de interés variable. En la medida que la Compañía contrate mayor endeudamiento a tasas variables, estará expuesta al riesgo de variaciones del mercado en las tasas de interés. La Compañía tiene la opción de utilizar instrumentos de cobertura para protegerse contra las variaciones de las tasas de interés.

Al 31 de diciembre de 2018, los contratos de deuda con tasas de interés variable que la Compañía tiene son créditos garantizados con Fideicomiso F/10943, Banco Inmobiliario Mexicano, S.A., Banco Mercantil del Norte, S.A. y Banco Santander (México), S.A.

Análisis de sensibilidad de valor razonable para instrumentos de tasa fija

La Compañía no contabiliza activos y pasivos financieros a tasa fija a valor razonable con cambios en resultados, y la Compañía tampoco designa derivados como instrumentos de cobertura según un modelo de contabilización de cobertura de valor razonable. Por lo tanto, una variación en el tipo de interés a la fecha de balance no afectaría el resultado.

Análisis de sensibilidad de créditos con tasas variables

Para la porción de los préstamos y créditos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía ha calculado una variación de +/- 1% en la tasa de interés que puede aumentar o disminuir el gasto por interés anual como sigue:

Al 31 diciembre de 2018	Resultados	
	Incremento	Decremento
<b>Pasivos</b>		
Préstamos bancarios	( 1,100)	1,100
	<b>\$ ( 1,100)</b>	<b>\$ 1,100</b>

  

Al 31 diciembre de 2017	Resultados	
	Incremento	Decremento
<b>Pasivos</b>		
Préstamos bancarios	( 747)	747
	<b>\$ ( 747)</b>	<b>\$ 747</b>

A continuación, se muestran los saldos de los créditos contratados por la Compañía al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los cuales son a tasas variables, utilizando como base para la determinación de los intereses la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) al periodo acordado más la sobretasa concertada en cada caso:

Institución financiera	Tipo de deuda	Vencimiento	Interés	2018	2017
Banco del Mercantil del Norte, S.A.	Crédito puente	Corto plazo	TIIE 28 días más 3.5 puntos.	\$ 165,254	\$ 183,647
Banco Santander (México), S.A.	Crédito puente	Corto plazo	TIIE 28 días más 2.5 puntos.	67,377	86,577
Fideicomiso F/10943	Crédito simple	Largo plazo	TIIE 28 días más 667 puntos base.	139,030	73,550
Banco Inmobiliario Mexicano, S.A.	Crédito simple	Largo plazo	TIIE 28 días más 6.5 puntos.	15,008	-

c) Riesgo cambiario. – La Compañía considera que no tiene exposición relevante a riesgos de moneda extranjera, ya que los saldos de las partidas denominadas en moneda extranjera son poco materiales.

d) Inflación. – Los contratos celebrados con terceros para la construcción de los desarrollos son a precio alzado, los cuales contienen disposiciones destinadas a mitigar los efectos negativos de la inflación. Estas partidas generalmente aumentan el valor anualizado de los precios durante los términos de los contratos.

En el caso de los insumos, alzas en el costo de los materiales de construcción, entre ellos, acero, concreto, mano de obra, entre otros, pueden afectar los resultados de los proyectos y, por ende, la Compañía con el fin de minimizar este impacto, tiene como estrategia el fijar el precio de los principales insumos con los proveedores. A la fecha de los estados financieros no existen instrumentos financieros que expongan al grupo de manera significativa por estos riesgos de cambios en precios derivados de los efectos de la inflación.

#### 21.6 Administración del capital

El Consejo de Administración tiene como política contar con una base de capital sólida para mantener la confianza de los inversionistas, acreedores y mercado, para sostener el desarrollo futuro del negocio. El Consejo de administración supervisa el rendimiento del capital.

El Consejo de Administración procura mantener un equilibrio entre los retornos más altos posibles y los niveles más altos de préstamos y las ventajas y seguridad que ofrece una posición de capital sólida.

La Compañía administra su estructura de capital y hace ajustes a dicha estructura en función de los cambios en las condiciones económicas. Para mantener o ajustar la estructura de capital, la Compañía puede 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.

Una de las herramientas que utiliza la Compañía para monitorear su capital es la razón de deuda a capital, en donde la deuda neta ajustada es dividida entre el capital neto ajustado. Para ello, la deuda neta ajustada se define como el total del pasivo (que incluye préstamos y créditos que devengan intereses), menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital contable ajustado comprende todos los componentes de la inversión.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no hubo cambios en el enfoque de la Compañía para administrar su capital durante el año.

#### 22 Nuevos pronunciamientos contables

Una serie de nuevos pronunciamientos contables son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2018 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por la Compañía en la preparación de estos estados financieros consolidados.

##### **Norma NIIF 16, Arrendamientos**

La nueva NIIF 16, Arrendamientos es de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2019. La Compañía ha evaluado el impacto estimado que la aplicación inicial que esta Norma tendrá sobre sus estados financieros consolidados el cual considera que no será material, sin embargo, estos pueden cambiar debido a que las nuevas políticas contables estarán sujetas a cambios hasta que la Compañía presente sus primeros estados financieros incluyendo los efectos de la aplicación inicial de esta norma.

La 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. Existen exenciones de reconocimiento para los arrendamientos de corto plazo y los arrendamientos de partidas de bajo valor. La contabilidad del arrendador permanece similar a la de la norma actual, es decir, los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

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 norma SIC-15 Arrendamientos Operativos – Incentivos y la norma SIC 27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

La Compañía planea aplicar la NIIF 16 a partir del 1 de enero de 2019, usando el enfoque retrospectivo modificado. En consecuencia, el

efecto acumulado de adoptar la NIIF 16 se reconocerá como ajuste al saldo inicial de los resultados acumulados al 1 de enero de 2019, sin reexpresar la información comparativa.

La Compañía planea aplicar la Norma NIIF 16 a todos los contratos suscritos antes del 1 de enero de 2019 e identificados como arrendamientos de conformidad con las Normas NIC 17 y CINIIF 4.

#### Otras normas

La Compañía no se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre sus estados financieros consolidados.

- CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.
- Características de Pago Anticipado con Compensación Negativa (Modificaciones a la Norma NIIF 9).
- Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Modificaciones a la Norma NIC 28).
- Modificación, Reducción o Liquidación de un Plan (Modificaciones a la Norma NIC 19).
- Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2015-2017 - diversas normas.
- Modificaciones a Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF.

#### 23 Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2018.

---

## [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

NO APLICA

<b>Dividendos pagados, acciones ordinarias:</b>	0
---	---

<b>Dividendos pagados, otras acciones:</b>	0
--	---

<b>Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:</b>	0
--	---

<b>Dividendos pagados, otras acciones por acción:</b>	0
---	---

## Notas al pie

[1] ↑

—

Cambio por adopción de la NIIF 9 Instrumentos Financieros de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2018 (ver Nota 5 "Cambios en políticas contables significativas" a los Estados Financieros). Para efectos de la herramienta autorizada por la CNBV aparece hasta la taxonomía 2019.