

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	18
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	20
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	22
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	23
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	25
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual.....	27
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior.....	30
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	33
[700002] Datos informativos del estado de resultados	34
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	35
[800001] Anexo - Desglose de créditos	36
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	38
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	39
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	40
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	41
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos	45
[800500] Notas - Lista de notas.....	46
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	103
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	125

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

EN EL 3T18 URBI CONSOLIDÓ LA OPERACIÓN DE SU LÍNEA DE NEGOCIO DE VENTA DE VIVIENDA, LA CUAL GENERÓ EL 98% DE SUS INGRESOS

Mexicali, B.C, a 25 de octubre de 2018.- Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. (BMV: URBI*) (“Urbi”, la “Compañía” o la “Empresa”), anunció el día de hoy sus resultados del tercer trimestre 2018. Todas las cifras presentadas en este reporte se encuentran expresadas en pesos nominales mexicanos a menos que se indique otra unidad de medida o divisa y podrían presentar ajustes por redondeo.

Información destacada:

- En el tercer trimestre (3T18) el 98.0% de los ingresos provinieron de la línea de negocio de venta de vivienda (Línea A), lo que significó un 82.6% de los ingresos totales en el acumulado de nueve meses (9M18).
- Ejercimos nuestra primera línea de crédito alternativa al financiamiento bancario otorgada por un acreedor privado y recientemente convenimos 3 nuevas líneas de fondeo en las mismas condiciones.
- Demostramos nuestra capacidad de ejecución, dando cumplimiento a nuestras obligaciones financieras y honrando los compromisos pactados con nuestros clientes.
- Hemos iniciado el proceso de definición de nuestro plan de negocio 2019, el cual se enfocará en proyectos y plazas que nos sitúen de nuevo en la ruta de crecimiento y generación de valor para nuestros accionistas. Prevemos tener autorizado dicho plan por nuestro Consejo de Administración en diciembre próximo.

Notas de la Dirección General

En el 3T18 incrementamos la proporción de nuestra principal línea de negocio (Línea A) en los ingresos totales. Asimismo, continuamos ejerciendo nuestras líneas de crédito autorizadas y detonamos nuestra primera fuente de fondeo alternativa al sistema bancario, generada por un acreedor privado. Adicionalmente, obtuvimos la aprobación judicial del convenio celebrado con la Procuraduría Federal del Consumidor (PROFECO), cerrando con esto un ciclo muy relevante y reforzando el valor de nuestra marca Urbi.

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En los 9M18, Urbi acumuló ingresos totales de \$399.8 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).

En lo que va del año, hemos venido consolidando la operación de nuestra principal línea de negocio. En el 3T18, el 98.0% de nuestros ingresos provinieron de la Línea A mientras que en los 9M18 esta generó el 82.6% de los ingresos totales, que se comparan con el 60.9% en 9M17. Asimismo, al cierre de los 9M18, el precio promedio de viviendas en proyectos propios fue de \$549 mil, en comparación con \$552 mil a junio 2018, en línea con la normalización prevista debido a una mayor participación de vivienda de interés social en nuestra mezcla de ingresos.

En relación a nuestras actividades de financiamiento, en el 3T18 avanzamos en la disposición de nuestras líneas de crédito aprobadas y fuentes de fondeo alternativas por un monto de \$27.8 millones, cumpliendo además de forma cabal con amortizaciones de capital por \$2.1 millones y pago de intereses de nuestra deuda por un monto de \$4.4 millones.

Por un lado, dispusimos \$12.5 millones de nuestra línea de crédito con Banco Interacciones para la conclusión de infraestructura, acumulando en el año \$49.4 millones, que hemos destinado a la sustitución de obras provisionales de infraestructura, beneficiando a 26,440 familias y generando ahorros en lo que va del año de \$4.7 millones relacionados con gastos de fraccionamientos. Cabe destacar que las condiciones de esta línea de crédito son muy flexibles, esto es, un monto de principal de hasta \$225 millones con vencimiento en diciembre 2021, pago trimestral de intereses de TIIE + 6.67% y amortizaciones de capital de \$1,000 (mil pesos) cada trimestre, con un último pago por el saldo insoluto del capital en la fecha de vencimiento.

También obtuvimos ministraciones por \$4.3 millones de nuestro crédito puente de \$83 millones con el Banco Inmobiliario Mexicano (BIM) para nuestro desarrollo Villa del Prado II en Culiacán, el cual prevemos comenzar a comercializar en este cuarto trimestre.

Adicionalmente, ejercimos \$11.0 millones de la línea de crédito de \$28 millones otorgada por un acreedor privado para nuestro desarrollo Villa del Real en Querétaro, lo cual confiamos en que servirá como punta de lanza para la generación de nuevas fuentes de fondeo en condiciones de mercado, ágiles en ejecución, originación estandarizable y con un riesgo acotado por proyecto.

Como parte de este esfuerzo, recientemente acordamos 3 nuevas líneas de fondeo para 6 proyectos adicionales, mismas que estimamos formalizar y comenzar a disponer en noviembre próximo.

Por otra parte, el 28 de agosto del presente, obtuvimos la aprobación judicial del convenio suscrito con PROFECO, por medio del cual se dio constancia formal de la atención brindada a más de 300 clientes que interpusieron una queja, permitiéndonos resolver favorablemente los litigios así como un elemento pendiente muy relevante de nuestra reestructura financiera, con lo cual fortalecimos el valor de nuestra marca Urbi.

A pesar de lo anterior, el ritmo de crecimiento en nuestras operaciones para este 2018 ha sido menor al estimado inicialmente, debido principalmente al alargamiento en los procesos de obtención de fondeo de parte del sistema financiero, mayores tiempos en la obtención de permisos de ventas, licencias de construcción y autorizaciones de fraccionamiento en algunos de nuestros proyectos así como una menor cobranza y desinversión de activos no estratégicos a la prevista originalmente.

En consecuencia, la Compañía ha ajustado su guía de resultados para el cierre de este 2018, estimando ingresos de Línea A aproximadamente 10% menores al año pasado, ingresos totales alrededor de 30% menores a 2017 e indicadores financieros de EBITDA, FCF y ROIC en terreno negativo.

Debido a ello, hemos iniciado un proceso para definir nuestro plan de negocio 2019 de manera tal que sea ambicioso pero realista, concentrado en plazas y proyectos de mayor productividad, el cual prevemos tener autorizado por nuestro Consejo de Administración en diciembre próximo. Asimismo, la Empresa prevé continuar con su política estricta de cuidado y control del gasto, misma que al cierre de los 9M18 le ha permitido la reducción de su gasto ordinario en un 26% en comparación con el mismo periodo de 2017.

En resumen, durante el 3T18 la Compañía continuó robusteciendo la operación de su principal línea de negocio; puso en marcha su primer fuente alternativa de fondeo y convino otras 3 en las mismas condiciones, a la par que siguió demostrando su capacidad de ejecución a través de la disposición y re-pago de sus líneas de crédito y del cumplimiento de los compromisos pactados con sus clientes. Como resultado del crecimiento menor a lo esperado en nuestras operaciones este año, nuestro plan de negocio 2019 contempla enfocarse a proyectos y plazas que nos vuelvan a situar en la ruta de crecimiento y generación de valor para nuestros accionistas.

Confiamos en que las condiciones están dadas para la ejecución de este plan, pues Urbi cuenta con fundamentales cada vez más sólidos, un capital humano experimentado y motivado, así como un modelo de negocio compatible con una política de vivienda con visión social.

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.

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Contacto:**Adalberto Ramírez Hernández**

Director de Relación con Inversionistas

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

adalberto.ramirez@urbi.com

ri.urbi.com

Conferencia Telefónica 3T2018:

Viernes 26 de octubre, 2018 a las 11:00 AM Tiempo del Este (Nueva York)

Números de marcación:

México:+52 (55) 6722 5257

EUA:+1 (847) 585 4405

Número de confirmación47697780

Presentación webcast:

<https://event.on24.com/wcc/r/1855822/692A4E6D83E79A1A764E554603754232>

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

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

Desde el inicio de sus operaciones en 1981, la Empresa ha desarrollado, construido y vendido más de 430,000 viviendas, manteniendo una historia de más de 36 años de operaciones ininterrumpidas.

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

Clave de Cotizacion: URBI Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

Recursos

Capital Humano

La Empresa cuenta con un comprometido y talentoso capital humano que le permitirá retomar su aportación al desarrollo urbano y sustentable del país. Todos ellos con un profundo conocimiento del mercado, con lo cual la Empresa tendrá una participación ágil y vigorosa en la nueva etapa de la industria de la vivienda. Al 30 de septiembre de 2018, el capital humano de la Empresa se componía por un total de 439 personas, de los cuales 113 ocupaban posiciones en el área de producción, 155 en el área comercial y 171 en administración y áreas de soporte.

Principales Activos

Las principales oficinas de la Empresa se ubican en un edificio de su propiedad en Mexicali, Baja California.

Además, la Empresa cuenta con maquinaria y equipo que utiliza en la realización de sus actividades, el cual no es significativo.

Al 30 de septiembre de 2018, el valor contable neto de todos los terrenos, edificios, maquinaria y equipo propiedad de la Empresa (sin considerar los inventarios), era de aproximadamente \$32.1 millones. Los terrenos para construcción, terrenos en desarrollo (excepto por unidades comprometidas), ciertos locales y viviendas para venta, materiales de obra y la construcción en proceso constituyen los inventarios de la Empresa, y no se clasifican como activos fijos de la misma.

Al 30 de junio de 2018, el valor contable neto de los inventarios (incluyendo inventarios de largo plazo consistentes en terrenos para la construcción) era de aproximadamente \$5,132.4 millones.

Asimismo, la Empresa mantiene activos conformados principalmente por inventario de terrenos, otorgados como colateral para créditos puente, créditos simples y deudas. Al 30 de septiembre de 2018, el valor contable de las garantías constituidas era de \$868.8 millones.

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 9M18 fueron de \$489.1 millones, de los cuales la Línea A generó \$419.4 millones por la venta de 675 viviendas con un valor promedio de \$621 mil, y la Línea B

generó \$30.3 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 \$330.1 millones provenientes de su Línea A y \$69.7 millones de su Línea B, totalizando \$399.8 millones, 26.6% menor a los ingresos en el mismo periodo del 2017. Como se mencionó anteriormente, el menor ritmo de crecimiento en nuestras operaciones se debió principalmente al alargamiento en el proceso de fondeo así como en los procesos para la obtención de permisos de venta, licencias de construcción y autorizaciones de fraccionamiento en algunos de nuestros proyectos, así como a una menor cobranza y desinversión de activos no estratégicos a la inicialmente planeada.

(Cifras en miles de pesos)

Línea de Negocio	Segmento	3T18		3T17		Var.	9M18		9M17		Var.
		\$	%	\$	%	%	\$	%	\$	%	%
Línea A	Venta de vivienda en proyectos propios	\$75,255	96.1%	\$131,342	57.3%	(42.7%)	\$321,464	80.4%	\$315,346	57.9%	1.9%
	Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	\$1,504	1.9%	\$2,217	1.0%	(32.2%)	\$8,676	2.2%	\$16,750	3.1%	(48.2%)
Línea B	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	\$210	0.3%	\$41,763	18.2%	(99.5%)	\$9,237	2.3%	\$55,132	10.1%	(83.2%)
	Servicios de gestión	\$1,321	1.7%	\$0	0.0%	100.0%	\$21,096	5.3%	\$103,930	19.1%	(79.7%)
Subtotal¹		\$78,290	100.0%	\$175,322	76.5%	(55.3%)	\$360,473	90.2%	\$491,158	90.1%	(26.6%)
Línea B	Otros ingresos por venta de subsidiarias	\$0	0.0%	\$3,850	2.3%	100.0%	\$39,319	9.8%	\$3,850	9.9%	100.0%
Total		\$78,290	100.0%	\$229,172	100.0%	(65.8%)	\$399,792	100.0%	\$545,008	100.0%	(26.6%)

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

La Compañía ha seguido robusteciendo la operación de su principal línea de negocio con enfoque a la venta de vivienda en proyectos propios. Durante el 3T18 el precio promedio de viviendas en proyectos propios continuó con la normalización esperada, debido a una mayor contribución de vivienda de interés social en la mezcla de ingresos. El siguiente cuadro muestra la composición de los ingresos de la Línea A:

(Cifras en miles de pesos)

Tipo de proyectos Línea A	3T18	3T17	Variación	9M18	9M17	Variación
	\$	\$	%	\$	\$	%
Propios	\$75,255	\$131,342	(42.7%)	\$321,464	\$315,346	1.9%
Propiedad de terceros	\$1,504	\$2,217	(32.2%)	\$8,676	\$16,750	(48.2%)
Ingresos Línea A	\$76,759	\$133,559	(42.5%)	\$330,140	\$332,096	(0.6%)
Precio promedio - Proyectos propios	\$538	\$481	11.7%	\$549	\$478	14.8%

A continuación se muestra la información financiera seleccionada por segmento de negocio por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018:

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	VIS ⁽¹⁾	VM ⁽²⁾	VR ⁽³⁾	Tierra ⁽⁴⁾	SG ⁽⁵⁾	Servicios ⁽⁶⁾	Total
Ventas	76,820	231,297	13,347	9,237	21,096	8,676	\$360,473
Costo de ventas	(61,334)	(159,519)	(7,878)	(7,911)	(6,084)	(8,654)	(\$251,380)
Utilidad bruta	\$15,486	\$71,778	\$5,469	\$1,326	\$15,012	\$22	\$109,093

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	3T18	3T17	Variación	9M18	9M17	Variación
			%			%
Sueldos, salarios y contribuciones	44,657	50,453	(11.5%)	137,830	163,808	(15.9%)
Honorarios	4,200	7,751	(45.8%)	17,054	44,414	(61.6%)
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	3,051	3,327	(8.3%)	10,440	29,449	(64.5%)
Servicios públicos	4,930	5,308	(7.1%)	12,965	15,502	(16.4%)
Seguros y fianzas	3,096	3,113	(0.5%)	10,152	8,688	16.9%
Gastos de viaje y traslados	1,755	3,895	(54.9%)	7,158	8,550	(16.3%)
Promoción comercial	1,295	2,187	(40.8%)	6,112	7,064	(13.5%)
Otros impuestos y derechos	2,018	-	100%	5,116	7,706	(33.6%)
Arrendamientos de equipo y oficinas	875	1,260	(30.6%)	2,746	4,026	(31.8%)
Depreciación y amortización	393	1,186	(66.9%)	1,286	1,903	(32.4%)
Otros	182	-	100.0%	7,969	5,118	55.7%
Gastos ordinarios	66,452	78,480	(15.3%)	218,828	296,228	(26.1%)
Provisiones y estimaciones	14,319	104,575	(86.3%)	101,681	135,486	(25.0%)
Otras partidas excepcionales	21,251	56,913	(62.7%)	55,229	74,311	(25.7%)
Provisiones y partidas excepcionales	35,570	161,488	(78.0%)	156,910	209,797	(25.2%)
Total - Gastos generales y de administracion	102,022	239,968	(57.5%)	375,738	506,025	(25.7%)

En los 9M18 la Empresa realizó gastos ordinarios por un monto de \$218.7 millones que significó una disminución de \$77.5 millones respecto a los 9M17 (-26% 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.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Asimismo, en los 9M18 la Compañía reconoció provisiones y partidas excepcionales por \$157.0 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 18 a los Estados Financieros.

Otros ingresos

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	3T18	3T17	Variación	9M18	9M17	Variación
			%			%
Otros ingresos, neto	\$109,061	\$199,224	(45.3%)	\$298,673	\$406,577	(26.5%)

En los 9M18, 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 \$209.3 millones. Los 9M18 muestran una disminución de \$107.9 millones (-26.5%), debido a que la liberación y cancelación de provisiones fue menor en comparación con los 9M17. Para mayor detalle véase la Nota 19 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 9M18 fue de \$104.5 millones negativos, en comparación con \$76.1 millones negativos en 9M17.

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 30 de septiembre de 2018 y 2017:

(Cifras en miles de pesos)

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	9M18	9M17
Utilidad de operación	\$32,028	\$131,093
(+) Costo de ventas asociado a partidas excepcionales	\$2,564	\$8,151
(+) Intereses capitalizados en el costo	\$1,368	\$3,614
(+) Depreciación y amortización	\$1,284	\$1,903
(+) Provisiones	\$101,681	\$178,552
(+) Partidas no recurrentes en el gasto	\$55,229	\$7,203
(-) Otros ingresos	\$298,673	\$406,577
UAFIDA	(\$104,519)	(\$76,061)

Resultado de financiamiento

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	3T18	3T17	Variación	9M18	9M17	Variación
			%			%
Gastos financieros	(\$4,412)	(\$5,517)	(20.0%)	(\$11,168)	(\$9,438)	18.3%
Productos financieros	\$594	\$3,007	(80.2%)	\$3,281	\$8,922	(63.2%)
(Pérdida) utilidad cambiaria	(\$1,969)	(\$1,308)	50.5%	(\$3,976)	(\$6,790)	(41.4%)
Resultado de financiamiento	(\$5,787)	(\$3,818)	51.6%	(\$11,863)	(\$7,306)	62.4%

En los 9M18, la Compañía obtuvo un costo integral de financiamiento neto de \$11.9 millones, derivado principalmente del efecto de los intereses devengados por los créditos en vigor durante dicho periodo.

Utilidad neta

Como resultado de lo descrito anteriormente, en los 9M18 se alcanzó una utilidad neta de \$20.2 millones.

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

Posición financiera a septiembre de 2018

Activos totales

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 30 de septiembre de 2018, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$5,674.2 millones, el cual representa una disminución de \$362.5 millones (-6.0%) 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 30 de septiembre de 2018 el monto del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo fue de \$10.0 millones (incluyendo \$2.7 millones de efectivo restringido), lo cual representó una disminución de \$84.2 millones (-89.4%), debido principalmente a menores ingresos a lo inicialmente estimado y a las inversiones realizadas en la adquisición y desarrollo de proyectos de vivienda de alta revolvencia y rentabilidad.

Cuentas por cobrar

Al cierre del 3T18 el saldo del rubro de cuentas por cobrar disminuyó en \$205.0 millones, debido 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 3T18 el saldo del rubro de inventarios fue de \$5,132.4 millones, lo cual representó una disminución de \$38.2 millones (-0.7%), derivado principalmente del costo de las ventas realizadas durante el periodo por \$236.6 efecto que fue compensado prácticamente en su totalidad por los costos incurridos y las adquisiciones de terrenos realizadas en el periodo.

La Compañía ha otorgado en garantía de ciertos pasivos y créditos bancarios algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 30 de septiembre de 2018 ascendió a \$868.8 millones.

Reserva territorial

Al 30 de septiembre de 2018, la Empresa tenía una reserva territorial de 3,062 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:

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hectáreas				
Clase	CP	LP	Total	%
Plan de negocio Línea A	32	266	297	9.7%
Plan de negocio Línea B	-	761	761	24.9%
Daciones en pago futuras ¹	-	456	456	14.9%
Garantía del crédito para infraestructura	-	234	234	7.6%
Reserva	-	1,313	1,313	42.9%
Total	32	3,030	3,062	100.0%

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

La siguiente tabla muestra la reserva territorial por ubicación y superficie al 30 de septiembre de 2018:

Reserva territorial		
Plaza	Superficie Ha.	%
Aguascalientes	1.2	0.04%
Chihuahua	8.3	0.27%
Ciudad Juárez	107.9	4%
Ciudad Obregón	19.0	0.62%
Cuautitlán	1.2	0.04%
Culiacán	6.9	0.22%
Ensenada	1.9	0.06%
Guadalajara	628.6	21%
Hermosillo	65.1	2.13%
Huehuetoca	13.8	0.45%
Los Cabos	60.6	1.98%
Los Mochis	0.0	0.00%
Mexicali	508.1	17%
Monterrey	54.5	1.78%
Puerto Peñasco	171.3	5.60%
Querétaro	2.7	0.09%
Tecámac	15.2	0.50%
Tijuana	1,395.8	46%
Total	3,061.9	100.00%

Pasivos totales

Clave de Cotizacion: URBI Trimestre: 3 Año: 2018

URBI Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los pasivos totales de la Compañía ascendieron a \$2,542.3 millones al 30 de septiembre de 2018 lo cual representa una disminución de \$163.1 millones (-6.0%) en comparación al 31 de diciembre de 2017, según se explica a continuación:

Pasivos bancarios

La Compañía cerró el 3T18 con \$376.8 millones de pasivos bancarios, compuestos por créditos puente y créditos para desarrollo de infraestructura pendiente de realizar. Durante los nueve meses del periodo se realizaron disposiciones por \$64.5 millones, se amortizaron créditos puente y de infraestructura por \$32.4 millones y se pagaron intereses por \$10.7 millones.

Documentos por pagar

Durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018 la Compañía celebró contrato de crédito simple revolvente hasta por la cantidad de \$28.0 millones para la construcción de viviendas en la ciudad de Querétaro. Las disposiciones efectuadas durante el periodo fueron de \$11.0 millones y se generaron intereses pendientes de pago de \$151 mil.

Pasivos no financieros

Al cierre del 3T18, los pasivos no financieros de la Compañía, ascendieron a \$2,154.3 millones, importe que representa una disminución de \$207.3 millones (-8.8%). Lo anterior debido principalmente a la reducción del rubro de provisiones y al pago de obligaciones de seguridad social por un total de \$219.6 millones compensados parcialmente por incrementos en proveedores para la construcción de \$16.1 millones.

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

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Al 30 de septiembre de 2018	Al 31 de Diciembre de 2017
Proveedores para la construcción	\$49,119	\$33,045
Cuentas por pagar	396,257	399,032
Provisiones	1,674,338	1,817,687
Impuestos por pagar	32,255	108,551
Obligaciones laborales	2,295	3,283
Total	\$2,154,264	\$2,361,598

Capital contable

Al 30 de septiembre de 2018, el capital contable fue de \$3,132.0 millones, una disminución de \$199.4 millones (-6.0%), debido a la utilidad generada en el ejercicio, así como a la adopción de la NIIF 9 en el valor contable de los activos

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

financieros, específicamente en cuentas por cobrar y participación en negocios conjuntos, el cual impactó directamente los resultados acumulados por un importe total de \$219.4 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 30 de septiembre de 2018 y 2017 la Compañía presentó la siguiente posición de flujo de efectivo y equivalentes:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	9M18	9M17
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(\$155,713)	(\$185,279)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	\$39,186	\$53,977
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado por actividades de financiamiento	\$32,363	(\$15,872)
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(\$84,164)	(\$147,174)

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 30 de septiembre de 2018 y 2017:

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	9M18	9M17
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de Operación	(\$155,713)	(\$185,279)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de Inversión	39,186	\$53,977
Flujo libre de efectivo	(\$116,527)	(\$131,302)

Control interno [bloque de texto]

NO APLICA

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

NO APLICA

Clave de Cotización: URBI Trimestre: 3 Año: 2018

URBI Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[110000] Información general sobre estados financieros

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

Periodo cubierto por los estados financieros:	2018-01-01 al 2018-09-30
--	--------------------------

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2018-09-30
---	------------

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

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

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

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

Número De Trimestre:	3
-----------------------------	---

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

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

Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	
---	--

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

NO APLICA

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

Clave de Cotizacion: URBI Trimestre: 3 Año: 2018

URBI Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 30 de septiembre de 2018, Urbi se encontraba inscrito al programa de Analista Independiente de la BMV, a través del cual le fue asignada la firma Consultora 414, S.A. de C.V. (414 Capital) para el seguimiento y cobertura de análisis. El 16 de octubre del presente, Urbi solicitó a la BMV la baja de dicho programa, por lo que actualmente no existe ninguna firma que de cobertura de análisis a los valores de la Empresa.

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2018-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2017-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	9,951,000	94,115,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	124,802,000	172,621,000
Impuestos por recuperar	365,046,000	340,675,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	464,026,000	897,049,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	963,825,000	1,504,460,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	963,825,000	1,504,460,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	161,653,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	4,668,409,000	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	32,112,000	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	9,903,000	10,453,000
Total de activos no circulantes	4,710,424,000	4,532,293,000
Total de activos	5,674,249,000	6,036,753,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	477,631,000	540,628,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	248,921,000	183,647,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	1,674,338,000	1,817,687,000
Total provisiones circulantes	1,674,338,000	1,817,687,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	2,400,890,000	2,541,962,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	2,400,890,000	2,541,962,000

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2018-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2017-12-31
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	139,065,000	160,127,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	2,295,000	3,283,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	2,295,000	3,283,000
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	141,360,000	163,410,000
Total pasivos	2,542,250,000	2,705,372,000
Capital Contable [sinopsis]		
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	(40,439,959,000)	(40,240,577,000)
Otros resultados integrales acumulados	(2,882,000)	(2,882,000)
Total de la participación controladora	3,131,999,000	3,331,381,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	3,131,999,000	3,331,381,000
Total de capital contable y pasivos	5,674,249,000	6,036,753,000

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2018-01-01 - 2018-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2017-01-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2018-07-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2017-07-01 - 2017-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	360,473,000	491,158,000	78,290,000	175,322,000
Costo de ventas	251,380,000	260,617,000	67,849,000	102,559,000
Utilidad bruta	109,093,000	230,541,000	10,441,000	72,763,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	375,738,000	506,025,000	102,022,000	250,819,000
Otros ingresos	298,673,000	406,577,000	109,061,000	210,075,000
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	32,028,000	131,093,000	17,480,000	32,019,000
Ingresos financieros	3,281,000	8,922,000	594,000	3,007,000
Gastos financieros	15,144,000	16,228,000	6,381,000	6,825,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	20,165,000	123,787,000	11,693,000	28,201,000
Impuestos a la utilidad	0	(7,391,000)	0	(226,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	20,165,000	131,178,000	11,693,000	28,427,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	20,165,000	131,178,000	11,693,000	28,427,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	20,165,000	131,178,000	11,693,000	28,427,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]	0.13	0.85	0.08	0.18
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.13	0.85	0.08	0.18
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.13	0.85	0.08	0.18
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.13	0.85	0.08	0.18
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.13	0.85	0.08	0.18

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2018-01-01 - 2018-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2017-01-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2018-07-01 - 2018-09- 30	Trimestre Año Anterior MXN 2017-07-01 - 2017-09- 30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	20,165,000	131,178,000	11,693,000	28,427,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2018-01-01 - 2018-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2017-01-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2018-07-01 - 2018-09- 30	Trimestre Año Anterior MXN 2017-07-01 - 2017-09- 30
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
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	0	0	0	0
Resultado integral total	20,165,000	131,178,000	11,693,000	28,427,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	20,165,000	131,178,000	11,693,000	28,427,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2018-01-01 - 2018-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2017-01-01 - 2017-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	20,165,000	131,178,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	0	(7,391,000)
Ingresos y gastos financieros, neto	7,887,000	(2,257,000)
Gastos de depreciación y amortización	1,284,000	1,903,000
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	8,151,000
Provisiones	(122,381,000)	(129,765,000)
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	3,976,000	6,790,000
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	(44,981,000)	(3,012,000)
Participación en asociadas y negocios conjuntos	(39,319,000)	(55,688,000)
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	(14,197,000)	(153,417,000)
Disminución (incremento) de clientes	23,860,000	(21,439,000)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(19,344,000)	31,019,000
Incremento (disminución) de proveedores	37,480,000	(17,679,000)
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(12,061,000)	23,704,000
Otras partidas distintas al efectivo	0	0
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
Ajuste por valor de las propiedades	0	0
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(177,796,000)	(319,081,000)
Flujos de efectivo procedentes (utilizados en) operaciones	(157,631,000)	(187,903,000)
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses recibidos	1,918,000	2,624,000
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(155,713,000)	(185,279,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	39,315,000	53,850,000
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	127,000

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2018-01-01 - 2018-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2017-01-01 - 2017-09-30
Compras de propiedades, planta y equipo	129,000	0
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
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	0	0
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	39,186,000	53,977,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Importes procedentes de la emisión de acciones	0	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	75,506,000	54,836,000
Reembolsos de préstamos	32,433,000	62,917,000
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	0	0
Intereses pagados	10,710,000	7,791,000
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	32,363,000	(15,872,000)
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(84,164,000)	(147,174,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(84,164,000)	(147,174,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	94,115,000	257,222,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	9,951,000	110,048,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	38,671,118,000	4,903,722,000	0	(40,240,577,000)	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	20,165,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	20,165,000	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	(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	(199,382,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	38,671,118,000	4,903,722,000	0	(40,439,959,000)	0	0	0	0	0

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	(2,882,000)	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	(2,882,000)	0	0	0	0

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						Capital contable [miembro]
	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 al comienzo del periodo	0	0	0	(2,882,000)	3,331,381,000	0	3,331,381,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	20,165,000	0	20,165,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	20,165,000	0	20,165,000
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	0	(199,382,000)	0	(199,382,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(2,882,000)	3,131,999,000	0	3,131,999,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	38,636,652,000	4,903,722,000	0	(40,421,194,000)	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	131,178,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	131,178,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	28,147,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	1,333,000	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	28,147,000	0	0	132,511,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	38,664,799,000	4,903,722,000	0	(40,288,683,000)	0	0	0	0	0

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	(2,319,000)	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	(2,319,000)	0	0	0	0

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						Capital contable [miembro]
	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 al comienzo del periodo	0	0	0	(2,319,000)	3,116,861,000	0	3,116,861,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	131,178,000	0	131,178,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	131,178,000	0	131,178,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	28,147,000	0	28,147,000
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	1,333,000	0	1,333,000
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	0	160,658,000	0	160,658,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(2,319,000)	3,277,519,000	0	3,277,519,000

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2018-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2017-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
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	31	30
Numero de empleados	408	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	2,680,000	3,032,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2018-01-01 - 2018-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2017-01-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2018-07-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2017-07-01 - 2017-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	1,284,000	1,903,000	390,000	489,000

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual	Año Anterior
	MXN 2017-10-01 - 2018-09-30	MXN 2016-10-01 - 2017-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Ingresos	575,012,000	668,967,000
Utilidad (pérdida) de operación	(18,542,000)	296,921,000
Utilidad (pérdida) neta	69,285,000	297,752,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	69,285,000	297,752,000
Depreciación y amortización operativa	2,931,000	3,476,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[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]
Bancarios [sinopsis]															
Comercio exterior (bancarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)															
SANTANDER CCGH 1	NO	2012-08-17	2018-08-09	TIIE 28 + 3.8		67,377,000									
BANORTE CCGH 2	NO	2012-04-02	2018-11-30	TIIE 28 + 3.5		58,768,000									
BANCO INMOBILIARIO MEXICANO CCGH 1	NO	2018-06-30	2021-07-30	TIIE 28 + 6.5			15,269,000								
BANORTE CCGH 1	NO	2012-04-02	2018-11-17	TIIE 28 + 3.5		44,679,000									
BANORTE CCGH 3	NO	2012-04-02	2018-12-07	TIIE 28 + 3.5		66,899,000									
TOTAL					0	237,723,000	0	15,269,000	0	0	0	0	0	0	0
Banca comercial															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios															
TOTAL					0	237,723,000	0	15,269,000	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]															
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]															
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															
FIDEICOMISO F/10943	NO	2016-12-26	2021-12-26					0	123,796,000						
COMERCIAL ODER, S.A. DE C.V.	NO	2018-07-16	2019-07-16			11,198,000									
TOTAL					0	11,198,000	0	0	123,796,000	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															
TOTAL					0	11,198,000	0	0	123,796,000	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]															

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]										
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]				
					Intervalo de tiempo [eje]										
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]
Proveedores															
VARIOS PROVEEDORES	NO	2018-09-30	2019-09-30			61,119,000									
TOTAL					0	61,119,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores															
TOTAL					0	61,119,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]															
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos															
TOTAL					0	310,040,000	0	15,269,000	123,796,000	0	0	0	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

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

	Monedas [eje]				Total de pesos [miembro]
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	5,247,000	98,705,000	0	0	98,705,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	5,247,000	98,705,000	0	0	98,705,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	2,135,000	40,163,000	0	0	40,163,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	2,135,000	40,163,000	0	0	40,163,000
Monetario activo (pasivo) neto	3,112,000	58,542,000	0	0	58,542,000

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

Principales productos o línea de productos [partidas]		Tipo de ingresos [eje]			
Principales marcas [eje]	Principales productos o línea de productos [eje]	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
URBI	Vivienda media	231,297,000	0	0	231,297,000
URBI	Vivienda residencial	13,347,000	0	0	13,347,000
URBI	Vivienda de interés social	76,820,000	0	0	76,820,000
URBI	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	9,237,000	0	0	9,237,000
URBI	Servicios de construcción y comercialización	8,676,000	0	0	8,676,000
URBI	Servicios de gestión	21,096,000	0	0	21,096,000
TODAS	TODOS	360,473,000	0	0	360,473,000

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

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

Al 30 de septiembre de 2018 la Compañía no tiene contratados instrumentos financieros derivados.

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

NO APLICA

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

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

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2018-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2017-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	7,640,000	7,742,000
Total efectivo	7,640,000	7,742,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	2,311,000	86,373,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	2,311,000	86,373,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	9,951,000	94,115,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	13,240,000	56,582,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	73,317,000	64,605,000
Gastos anticipados circulantes	6,872,000	10,111,000
Total anticipos circulantes	80,189,000	74,716,000
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	31,373,000	41,323,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	124,802,000	172,621,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
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	453,629,000	886,585,000
Productos terminados circulantes	10,397,000	9,790,000
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	464,026,000	897,049,000
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	161,653,000

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2018-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2017-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	161,653,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
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
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	20,538,000	20,538,000
Edificios	10,272,000	11,529,000
Total terrenos y edificios	30,810,000	32,067,000
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	1,302,000	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	32,112,000	33,332,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de	0	0

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2018-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2017-12-31
explotación		
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
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	61,119,000	33,045,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	2,867,000	68,052,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	29,388,000	40,499,000
Otras cuentas por pagar circulantes	384,257,000	399,032,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	477,631,000	540,628,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	237,723,000	183,647,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	11,198,000	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	248,921,000	183,647,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	15,269,000	86,577,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	123,796,000	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	139,065,000	160,127,000

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2018-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2017-12-31
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	1,674,338,000	1,817,687,000
Total de otras provisiones	1,674,338,000	1,817,687,000
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	(2,882,000)	(2,882,000)
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	(2,882,000)	(2,882,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	5,674,249,000	6,036,753,000
Pasivos	2,542,250,000	2,705,372,000
Activos (pasivos) netos	3,131,999,000	3,331,381,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	963,825,000	1,504,460,000
Pasivos circulantes	2,400,890,000	2,541,962,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(1,437,065,000)	(1,037,502,000)

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2018-01-01 - 2018-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2017-01-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2018-07-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2017-07-01 - 2017-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	29,772,000	120,680,000	2,825,000	2,217,000
Venta de bienes	330,701,000	370,478,000	75,465,000	173,105,000
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	360,473,000	491,158,000	78,290,000	175,322,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	3,281,000	8,922,000	594,000	3,007,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
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	3,281,000	8,922,000	594,000	3,007,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	11,168,000	9,438,000	4,412,000	5,517,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	3,976,000	6,790,000	1,969,000	1,308,000
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	15,144,000	16,228,000	6,381,000	6,825,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	(7,391,000)	0	(226,000)
Total de Impuestos a la utilidad	0	(7,391,000)	0	(226,000)

[800500] Notas - Lista de notas

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

En virtud de que los estados financieros consolidados condensados por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018 han sido preparados de acuerdo con la NIC 34: "Información Financiera a Fechas Intermedias", la Compañía presenta las notas a sus estados financieros en la sección "[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34]" del presente reporte.

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

Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

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

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

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

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

- Probabilidad de cobranza de las cuentas por cobrar a clientes. Las estimaciones sobre la probabilidad de cobranza impacta la capacidad de la Compañía para reconocer primeramente los ingresos, y el nivel de estimación para cuentas de cobro dudoso en periodos futuros. La Compañía, para determinar la estimación para cuentas de cobro dudoso, considera entre otros, condiciones concertadas en los contratos de venta, antigüedad de las cuentas pendientes de cobro y la experiencia de recuperación de saldos vencidos (ver Nota 6).
- Inventarios.
 - a) Recuperabilidad. La Compañía clasifica los inventarios como de naturaleza circulante o no circulante basada, en parte, en sus estimaciones de la actividad de construcción y las ventas que tendrán lugar de acuerdo a su ciclo normal de operaciones los próximos meses. Los importes que actualmente serán recuperables en el próximo año podrían ser sujetos de ajustes basados en las tendencias actuales económicas de la industria de la construcción.

- b) Valor contable. Periódicamente la Compañía realiza estimaciones para valuar sus inventarios a valor neto de realización, comúnmente denominados análisis de deterioro, considerando sus procesos de control interno, factores operativos y de mercado de los inventarios en valuación. En la verificación de la valuación de sus inventarios de terrenos y obra en proceso, la Compañía estima los precios de venta, costos y márgenes de utilidad esperados en sus proyectos, demanda que tendrán sus productos, el acceso a subsidios gubernamentales y disponibilidad de financiamiento para los desarrollos habitacionales, determinando en función a ello las cancelaciones o reversiones necesarias para asegurar que los inventarios estén registrados al menor entre costo y valor neto de realización, lo cual requiere de juicio profesional significativo debido a que la industria por naturaleza es cíclica y altamente sensitiva a los cambios macroeconómicos del país y de las comunidades donde se ubican los desarrollos habitacionales en construcción. Los anteriores supuestos dependen de las condiciones del mercado y de factores competitivos para cada proyecto o desarrollo habitacional, los cuales pueden diferir de forma significativa entre ellos. Adicionalmente las pruebas de deterioro efectuadas incluyen una estimación de los costos necesarios para completar las obras y los ingresos futuros que recibirá la empresa al comercializar las obras actualmente en proceso. Las estimaciones de la Compañía fueron hechas considerando la información disponible a la fecha de la estimación o prueba; sin embargo, estos hechos y circunstancias pueden cambiar en el futuro, así como los supuestos de recuperabilidad de los proyectos o desarrollos habitacionales, por lo cual es probable que los resultados actuales difieran materialmente de las estimaciones efectuadas y puedan por lo tanto existir deterioros adicionales en el futuro.
- Recuperabilidad de las pérdidas fiscales. Con base en la información actualmente disponible, la Compañía cree que es más probable que suceda, a que no suceda, la recuperación de las pérdidas fiscales acumuladas de ejercicios anteriores que han sido reservadas para efectos del cálculo de sus impuestos diferidos.
 - Vida útil estimada de inmuebles, maquinaria y equipo. La Compañía deprecia sus inmuebles, maquinaria y equipo con base en una vida útil estimada sobre las condiciones particulares de operación y mantenimiento esperado. Las estimaciones se basan en la experiencia histórica con activos similares, anticipaciones de cambios tecnológicos y volúmenes de construcción, todo ello considerando las prácticas de otras compañías del mismo sector. Cada año la Compañía revisa la vida útil estimada para determinar si debe cambiarse o no respecto de determinados activos (ver Nota 10).
 - Impuestos. Referirse a la Nota 17.
 - Valor razonable de activos y pasivos financieros. La Compañía posee activos y pasivos financieros sustanciales que reconoce a su valor razonable, estimación del monto al cual el instrumento podría intercambiarse en una transacción actual entre las partes dispuestas a hacerla. Las metodologías e hipótesis que se usan para estimar el valor razonable de un instrumento depende del tipo de instrumento y sus características específicas. El uso de hipótesis o metodologías diferentes a las usadas al momento de calcular el valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Compañía podría impactar sustancialmente los resultados reportados.
 - Deterioro del valor de los activos de larga duración. La Compañía reconoce en sus estados financieros activos de larga duración. De acuerdo con las NIIF, las entidades están obligadas a comprobar el deterioro del valor de los activos de larga duración cuando las circunstancias indiquen un deterioro potencial o, en algunos casos, al menos anualmente. El análisis de deterioro del valor de los activos de larga duración requiere que se estime el valor de recuperación del activo, que sería su valor justo (menos cualquier costo de disposición) o su valor en uso, el monto que resulte mayor. Para calcular el valor justo de un activo de larga duración normalmente se consideran las transacciones de mercado recientes o, si no se pueden identificar dichas transacciones, se usa un modelo de valuación que requiere hacer ciertos cálculos y estimaciones. Igualmente para calcular el valor en uso de los activos de larga duración, normalmente se hacen varias hipótesis sobre las perspectivas futuras del negocio relacionado con el activo en cuestión, considerando factores de mercado específicos de ese negocio y se calculan los flujos de efectivo futuros que ese negocio generará. Con base en este análisis de deterioro del valor de los activos, incluyendo todas las hipótesis y estimaciones relacionadas, así como las guías proporcionadas por las NIIF en relación con el deterioro del valor de los activos de larga duración, se determina si se necesita hacer un cargo por deterioro patrimonial para reducir el valor neto en libros de dicho activo como aparece en el estado

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

- Costos por incurrir. La Compañía determina una estimación de los costos que planea incurrir por cada desarrollo de vivienda. Con base en dicha estimación se asigna una proporción de los costos a incurrir a cada unidad y se determina el costo. La estimación se basa en un estudio técnico que considera una serie de factores que involucran juicio profesional para su determinación, por lo cual los resultados actuales podrían diferir.
- Costos de infraestructura por realizar y donaciones. La Compañía realiza una estimación para determinar y reconocer las obligaciones adquiridas por la construcción de diversas obras de infraestructura y donaciones que beneficiarán a los proyectos y desarrollos habitacionales que construirá, tales como escuelas, parques, semaforización, vialidades, etc., de conformidad con los acuerdos alcanzados con las entidades gubernamentales al momento de obtener las licencias para construcción; estos costos forman parte de los presupuestos de cada proyecto o desarrollo habitacional. Las estimaciones de estos costos pueden diferir de los costos reales incurridos en cada proyecto o desarrollo habitacional.
- Provisiones. Las provisiones se registran cuando, al final del periodo, se tiene una obligación presente como resultado de eventos pasados cuya liquidación requiere un flujo de recursos que se considera probable y que puede medirse de manera confiable. Esta obligación puede ser legal o asumida derivada de, entre otras cosas, regulaciones, contratos, práctica común o compromisos públicos, los cuales han creado una expectativa válida de terceros de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades. El monto registrado es la mejor estimación hecha por la administración de la Compañía con respecto a los desembolsos que requerirá para cumplir con las obligaciones, considerando toda la información disponible a la fecha de los estados financieros consolidados condensados, la cual incluye la opinión de expertos externos, como consejeros legales o consultores. Las provisiones se ajustan para contabilizar los cambios en las circunstancias de los asuntos actuales y el establecimiento de provisiones adicionales por nuevos asuntos. Si no se puede medir confiablemente la obligación, no se registra una provisión y la información se presenta entonces en las notas incluidas en los estados financieros consolidados condensados que se acompañan. Debido a las incertidumbres inherentes a estas estimaciones, los gastos reales pueden ser diferentes al monto reconocido estimado originalmente.

La Compañía tiene varios reclamos y contingencias relativas a impuestos, obligaciones laborales y juicios legales que se describen en la Nota 15.

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 30 de septiembre de 2018, es posible que los acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (incrementándolas o disminuyéndolas) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros consolidados condensados.

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

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

NO APLICA

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

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

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

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

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

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

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

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

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

Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

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

	Al 30 de septiembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Efectivo	\$ 7,640	\$ 7,742
Equivalentes de efectivo	2,311	86,373
	<u>9,951</u>	<u>94,115</u>
Efectivo restringido	(2,680)	(3,032)
	<u>\$ 7,271</u>	<u>\$ 91,083</u>

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el efectivo restringido por \$ 2,680 y \$ 3,032, respectivamente, se compone de depósitos en efectivo mantenidos en cuentas bancarias que han sido embargadas como consecuencia de procesos legales promovidos por diversos acreedores.

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

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

Cambios en políticas contables significativas

Excepto por lo descrito a continuación, las políticas contables utilizadas en la preparación de estos estados financieros consolidados condensados son consistentes con las aplicadas por la Compañía en los estados financieros consolidados condensados para el año terminado al 31 de diciembre de 2017.

Los cambios en las políticas contables que se describen en esta sección también serán considerados en la preparación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2018.

La Compañía ha adoptado 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 de la Compañía. Como es requerido por la NIC 34, *Información financiera intermedia*, la naturaleza y efectos de la adopción de estas nuevas normas se describen a continuación.

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

De acuerdo a lo establecido en la NIIF 15 los ingresos se reconocen 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.

La NIIF 15 establece un marco integral para determinar el momento y monto en el cual se deben de reconocer los ingresos. La nueva norma establece un modelo de cinco pasos para reconocer ingresos derivados de contratos con clientes, siendo el principio fundamental del modelo el cumplimiento de las obligaciones de desempeño. Los cinco pasos establecidos por la NIIF 15 que son seguidos por la Compañía en el reconocimiento de sus ingresos son los siguientes:

Paso 1.- Identificación del contrato o 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 criterios que se deben cumplir para cada contrato. Los contratos pueden ser escritos, verbales o implícitos a través de las prácticas comerciales acostumbradas por cada empresa. Los criterios que deben de cumplir los contratos son:

- a) Las partes hayan aprobado el contrato y se comprometen a cumplir sus respectivas obligaciones
- b) Se pueden identificar los derechos de cada parte
- c) Se pueden identificar las condiciones de pago
- d) El contrato tiene sustancia comercial, y
- e) Es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Paso 2.- Identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato. Una obligación de desempeño es una promesa en un contrato con un cliente para la transferencia de un bien o servicio.

Paso 3.- Determinación del precio de la transacción. El precio de la transacción es el monto del pago que la Compañía espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes o servicios prometidos al cliente, sin tener en cuenta los montos recaudados en nombre de terceros.

Paso 4.- Asignación del precio de la contraprestación a cada obligación de desempeño en el contrato. La Compañía distribuye el precio de la transacción a cada obligación de desempeño (a cada bien o servicio que sean distintos) por un importe que represente la parte de la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de transferir los bienes o servicios comprometidos con el cliente.

Paso 5.- Reconocimiento del ingreso cuando la obligación de desempeño sea satisfecha. El ingreso se reconoce cuando (o a medida que) se satisface la obligación de desempeño mediante la transferencia del control al cliente de un bien o servicio, es decir, cuando se transfiere la capacidad de dirigir su uso o recibir los beneficios derivados del mismo.

La Compañía reconoce ingresos provenientes de las siguientes actividades de negocio:

Venta de viviendas. La Compañía reconoce los ingresos por venta de viviendas cuando son satisfechas las obligaciones de desempeño establecidas en los contratos con los clientes, lo cual ocurre al momento de transferir el control sobre la vivienda. Las obligaciones de desempeño son satisfechas cuando la vivienda ha sido construida completamente, el precio de la transacción ha sido pagado o es exigible, se transfiere el título de la 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. Las transacciones relacionadas con terrenos generan ingresos por venta de terrenos para proyectos inmobiliarios y lotes comerciales a otros desarrolladores u otros clientes. La duración de los contratos por venta de tierra varía, sin embargo, típicamente su duración es menor a un año. Las ventas de tierra son reconocidas en el momento en el cual las obligaciones de desempeño son satisfechas. Las obligaciones de desempeño son satisfechas cuando el título de propiedad ha sido transferido y todas las condiciones materiales del contrato de venta se han cumplido. Por lo general todas las obligaciones de desempeño se satisfacen en un momento determinado. 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 transfiere el control del servicio. Los ingresos por servicios de gestión son reconocidos en el momento en que se satisface la obligación de desempeño contemplada en el contrato.

En 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*, son las siguientes:

Reconocimiento del ingreso. De acuerdo con lo indicado en la NIIF 15 los ingresos deben ser reconocidos cuando ocurra la transferencia de los bienes o servicios vendidos; la NIC 18 establecía que los ingresos se reconocían al efectuar la transferencia de los riesgos y beneficios del bien o servicio vendido.

Identificación de las obligaciones a cumplir en un contrato. La NIC 18 solo mencionaba que el ingreso podría reconocerse para “componentes separados identificables” en una sola transacción, sin proporcionar orientación de cómo hacerlo. La NIIF 15 requiere el

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

reconocimiento de los ingresos por componentes separados proporcionando información sustancial al respecto.

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.

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 artículos 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. Reclasificaciones solo cuando cambia el modelo de negocio.	Basada en reglas arbitrarias, 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"> En los pasivos financieros designados voluntariamente al realizar la valuación inicial como de valor razonable con cambios en resultados, los cambios en valor razonable debidos al riesgo crediticio propio se 	<ul style="list-style-type: none"> En los pasivos financieros a valor razonable el incremento del riesgo crediticio propio origina un ingreso financiero (el valor razonable del pasivo disminuye). Para los derivados a liquidar con la entrega de instrumentos de patrimonio no cotizados para los que resulte complicado determinar el valor razonable, no se valorarán a valor razonable sino a coste.

Clave de Cotización: **URBI** Trimestre: **3** Año: **2018****URBI** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	reconocen en el patrimonio.	
	<ul style="list-style-type: none"> • Para los derivados sobre instrumentos de patrimonio siempre puede determinarse el valor razonable. 	
Deterioro	Pérdidas por deterioro basadas en las pérdidas crediticias esperadas.	Pérdidas por deterioro basadas en las pérdidas crediticias incurridas.
Coberturas	<ul style="list-style-type: none"> • Simplificación de los requisitos de la contabilidad de coberturas. • Aumento de las opciones disponibles en lo que respecta a partidas cubiertas e instrumentos de cobertura. • Cambios en el tratamiento contable del valor temporal de las opciones y forwards. 	Criterios complejos en relación a la contabilidad de coberturas.
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 del alcance de la NIIF 9.	Bajo NIC 39 existe la posibilidad de separar los derivados implícitos en un contrato anfitrión que es un activo financiero si se cumplen 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	\$ (166,128)
Participación en negocios conjuntos		(53,305)
		<hr/>
Total Activos		\$ (219,433)
		<hr/> <hr/>
Capital contable:		
Resultados acumulados		
Reconocimiento de pérdida crediticia esperada	16	\$ (219,433)
		<hr/>
Total Capital Contable		\$ (219,433)
		<hr/> <hr/>

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

NIIF 9 mantiene en gran medida los requisitos existentes en la NIC 39 para la clasificación y valuación de pasivos financieros. Sin embargo, elimina las categorías anteriores 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. El impacto que la NIIF 9 tuvo en la valuación y clasificación de los activos financieros se muestra a continuación.

De acuerdo con la NIIF 9 los instrumentos financieros se clasificarán 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:

- a) 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
- b) 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 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 ha sido designado un instrumento que se mida 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 (es decir 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 a 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.

La siguiente tabla indica la política contable que será aplicada para la valuación posterior de los activos financieros.

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Activo financiero	Política
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Estos activos son valuados con posterioridad a valor razonable. Las utilidades y pérdidas, incluyendo cualquier ingreso por interés o dividendo, se reconocen en resultados.
Activos financieros a costo amortizado	Estos activos son 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 son 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 son valuados con posterioridad a valor razonable. Los intereses ganados determinados usando el método de interés efectivo, las utilidades y pérdidas cambiarias y el deterioro son reconocidos en resultados. Las otras utilidades y pérdidas netas son 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 son reclasificadas a resultados.
Instrumentos de capital a valor razonable con cambios en otro resultado integral	Estos activos son valuados con posterioridad a valor razonable. Las utilidades derivadas del instrumento de capital son 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 son reconocidas in la otra utilidad integral y nunca serán reclasificadas a resultados.

El impacto de la adopción de la NIIF 9 en el valor contable de los activos financieros está relacionado únicamente a los nuevos requerimientos de deterioro, como se describe a continuación:

Activo financiero	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
Participación en negocios conjuntos	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	-
Total de activos financieros				\$ 250,322	\$ 30,889

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- 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 reconocida como parte de resultados acumulados.
- b) Estas inversiones por sus características fueron reconocidas por la NIC 39 como instrumentos a valor razonable con cambios en resultados. De acuerdo a lo indicado en la NIIF 9 estos instrumentos financieros deben ser valuados a valor razonable con cambios en resultados. El cambio en el modelo de valuación y las características específicas de esta apartida originaron que se reconociera un deterioro de \$ 53,305, el cual fue reconocido como parte de resultados acumulados según lo indicado por la NIIF 9.

ii. Deterioro de valor activos financieros

NIIF 9 reemplaza el modelo de pérdida incurrida establecido por la NIC 39 por el modelo de pérdida crediticia esperada (PCE). 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 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.

De acuerdo con la NIIF 9, el importe de la corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas (PCE) se determina considerando lo siguiente:

- PCE en 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 de por vida: La pérdida crediticia esperada resulta de todos los posibles eventos de incumplimiento que podrían darse durante la vida estimada del activo financiero.

La Compañía determina el importe de la corrección de valor por pérdida crediticia esperada considerando la vida estimada de todos sus activos financieros, excepto por el siguiente instrumento financiero cuya PCE se determina con base en el riesgo de incumplimiento que dicho instrumento posee respecto de los próximos 12 meses:

- Efectivo y equivalentes de efectivo, cuyo riesgo de crédito no ha sufrido cambio alguno desde su valuación inicial.

El riesgo de crédito de las cuentas por cobrar a clientes y otros deudores es evaluado considerando la probabilidad de que estos instrumentos puedan caer en incumplimiento durante su vida estimada.

Al evaluar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía considerara 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 esta vencido cuando:

Clave de Cotizacion: **URBI** Trimestre: **3** Año: **2018****URBI** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- 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. La pérdida por deterioro de los instrumentos de deuda a valor justo con cambios en el otro resultado integral es reconocida en el patrimonio, en lugar de reducir el valor del activo.

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

Los activos que caen en el alcance del modelo de deterioro de la NIIF 9, se espera que sus pérdidas por deterioro aumenten y se vuelvan más volátiles. La Compañía ha determinado que la aplicación de los requerimientos de deterioro de la NIIF 9 resultó en un incremento en la estimación por deterioro como sigue:

Estimación preventiva para riesgos crediticios según NIC 39	\$	1,317,694
Deterioro adicional reconocido al aplicar por primera vez la NIIF 9 en:		
Cuentas por cobrar a clientes y otros deudores		166,128
Participación en negocios conjuntos		53,506
Estimación preventiva para riesgos crediticios según NIIF 9	\$	1,537,328

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 efectuadas con los clientes y sus resultados a la fecha, la experiencia de pérdida de crédito en situaciones similares, las industrias en las cuales están

Clave de Cotizacion:	URBI	Trimestre:	3	Anio:	2018
----------------------	------	------------	---	-------	------

URBI	Consolidado
------	-------------

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

involucrados los clientes y deudores, el deterioro de la situación financiera del cliente y/o deudor, entre otras.

Participación en negocios conjuntos

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 y estatus operativo del proyecto.

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 IFD.

3. Norma NIIF 16, Arrendamientos

A partir del 1 de enero de 2019, entrará en vigor la nueva NIIF 16, Arrendamientos. Esta Norma elimina el modelo de contabilidad dual para arrendamientos que distingue entre los contratos de arrendamiento financiero que se registran dentro del balance y los arrendamientos operativos. En su lugar, se desarrolla un modelo único, dentro del balance, que es similar al arrendamiento financiero actual.

En el caso del arrendador se mantiene la práctica actual – es decir, los arrendadores seguirán clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros y operativos.

Para los arrendatarios, el contrato de arrendamiento se convierte en un pasivo y un activo equivalente, por el derecho de uso del bien objeto del contrato. Por tanto, se incrementará el tamaño del balance debido a los nuevos activos, pero también aumentarán sus pasivos; esto con excepción de los arrendamientos de corto plazo.

Asimismo, esta nueva norma establece que se debe reconocer en el estado de resultados la amortización por el derecho de uso del activo y el gasto por intereses del pasivo por arrendamiento (gasto financiero).

La Compañía actualmente está evaluando el impacto que el cambio en esta norma tendrá en su situación financiera.

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

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

a) De conformidad con las leyes mexicanas, la Compañía otorga a sus clientes garantías asociadas a las viviendas adquiridas hasta por un año para cubrir defectos de construcción, tales como daños estructurales o defectos asociados a los materiales utilizados en las instalaciones eléctricas, sanitarias o de gas. De igual forma, se obtiene por parte de los contratistas un fondo de garantía para poder cubrir eventuales reclamos de los clientes, el cual se reembolsa una vez que el período de garantía concluye.

b) La Compañía 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 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el monto de la provisión de contingencias mercantiles y laborales asciende a \$ 543,803 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.

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

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

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Los pasivos bancarios de la Compañía se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2018	Al 31 de diciembre de 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.	\$ 170,346	\$ 183,647
Créditos puente para capital de trabajo con Banco 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 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es de \$ 154 y de \$ 266, respectivamente.	67,377	86,577
Crédito simple con el Fideicomiso F/10943 en el cual Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones tiene el carácter de fiduciario en primer lugar. Este crédito genera intereses a la tasa TIIE a 28 días más 667 puntos base, al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 son de \$ 2,310 y de \$1,425, respectivamente.	123,796	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 30 de septiembre de 2018 el monto de intereses ordinarios pendientes de pago es de \$ 179.	15,269	-
	\$ 376,788	\$ 343,774
Pasivos bancarios y porción circulante de largo plazo	(237,723)	(183,647)
Pasivos bancarios a largo plazo	\$ 139,065	\$ 160,127

Avales

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

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

Deuda	Deudor	Aval
? Crédito puente para capital de trabajo con Banco Mercantil del Norte, S.A., denominado en pesos.	(2)	(1), (3), (4), (5), (8), (9)

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

?	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.	

Los contratos de crédito establecen una serie de obligaciones que deben observarse, que en caso de no cumplirse son causa de vencimiento anticipado. Algunas de estas obligaciones son: dar aviso anticipado antes de incurrir en deuda adicional de largo plazo, no vender, gravar o disponer los bienes dados en garantía, no permitir que sean embargados, cumplimiento de manuales operativos, no dejar de cumplir con algún pago de capital o interés, y entrega de información financiera. Al 30 de septiembre de 2018, los requisitos y obligaciones de los contratos han sido cumplidos por la Compañía.

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

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

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

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

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

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

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

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

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 21:

	Al 30 de septiembre 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	244	333	9				
Precio promedio de venta	\$ 315	\$ 695	\$ 1,483				
Ventas	\$ 76,820	\$ 231,297	\$ 13,347	\$ 9,237	\$ 8,676	\$ 21,096	\$ 360,473

Clave de Cotizacion: URBI Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Costo de ventas	(61,334)	(159,519)	(7,878)	(7,911)	(8,654)	(6,084)	(251,380)
Utilidad bruta	15,486	71,778	5,469	1,326	22	15,012	109,093
Gastos generales y de administración	(9,790)	(270,348)	(15,600)	-	-	-	(375,738)
Otros ingresos, neto	71,374	214,899	12,400	-	-	-	298,673
(Pérdida) utilidad de operación	(2,930)	16,329	2,269	1,326	22	15,012	32,028
Resultado integral de financiamiento	(2,835)	(8,535)	(493)	-	-	-	(11,863)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	(5,765)	7,794	1,776	1,326	22	15,012	20,165

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.

Al 30 de septiembre de 2017

	Vivienda de interés social	Vivienda media	Vivienda residencial	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de construcción y comercialización	Servicios de gestión	Total
Unidades vendidas	410	247	3				
Precio promedio							

Clave de Cotización: **URBI** Trimestre: **3** Año: **2018****URBI** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

* 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 utilidad bruta y la (pérdida) utilidad de operación no incluyen los efectos de las partidas excepcionales indicadas en la Nota 21, tales como deterioro de inventarios, estimación para cuentas incobrables y otros gastos indicados en dicha nota.

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

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 30 de septiembre de	
	2018	2017
Utilidad de operación según nota de segmentos	\$ 32,028	\$ 138,296
Partidas excepcionales:	-	-
Gastos generales y de administración	-	(7,203)
Utilidad de operación según estado de resultados	\$ 32,028	\$ 131,093

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 30 de septiembre de	
2018	2017

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Gastos generales y de administración:

Liquidaciones	\$	-	\$	435
Honorarios		-		6,768

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

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

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

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

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

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

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

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

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

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

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

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

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

Gastos generales y de administración

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

	Al 30 de septiembre de	
	2018	2017
Sueldos, salarios y contribuciones relacionadas	\$ 170,289	\$ 215,205
Provisiones y estimaciones	86,976	135,829
Otros impuestos y derechos	7,657	7,707
Honorarios	31,254	55,184
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	28,770	39,526
Servicios públicos	12,916	15,502
Seguros y fianzas	10,128	8,688
Arrendamiento de equipo y oficinas	2,752	4,598
Depreciación y amortización	1,284	1,903
Otros gastos	23,712	21,883
	<u>\$ 375,738</u>	<u>\$ 506,025</u>

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

NO APLICA

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

Impuestos a la utilidad

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

b) El impuesto sobre la renta se calcula sobre la base del principio de devengado. La Ley del impuesto sobre la renta (LISR) establece que la utilidad fiscal se determina disminuyendo de los ingresos las deducciones fiscales, aplicando al resultado de esta operación las pérdidas fiscales de años anteriores a 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 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la Compañía ha reconocido impuesto sobre la renta diferido al 30%, sobre las siguientes partidas temporales:

	Al 30 de septiembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Impuesto diferido activo:		
	\$ 4,522,187	\$
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores		5,259,127
Estimación para cuentas de cobro dudoso	387,261	398,268
Provisiones, anticipos de clientes e ingresos diferidos	103,082	61,800
Efecto diferido en otras partidas de resultado	985	

Clave de Cotizacion: **URBI** Trimestre: **3** Anio: **2018****URBI** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

integral por obligaciones laborales		985
	5,013,515	5,720,180
Impuesto diferido pasivo:		
Pagos anticipados	(583)	(1,224)
	(583)	(1,224)
Estimación para impuestos a la utilidad diferidos activos	(5,012,932)	(5,718,956)
Pasivo por impuesto diferido, neto	\$ -	\$ -

d) Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el movimiento en el pasivo por impuestos diferidos se analiza como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Saldo al inicio del año	\$ -	\$ 103,233
Efecto reconocido en resultados	-	(102,992)
Efecto reconocido en otras partidas del resultado integral	-	(241)
Saldo al final del año	\$ -	\$ -

e) El impuesto reconocido en el estado de resultados integral por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2018, 31 de diciembre de 2017 y 2016, se integra como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Ingreso por impuestos a la utilidad diferidos	\$ -	\$ (102,992)	\$ (1,798)

f) La Compañía tiene pérdidas fiscales que pueden amortizarse contra utilidades fiscales que se generen en los próximos diez años. El monto de dichas pérdidas puede actualizarse siguiendo ciertos procedimientos establecidos en la LISR. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 30 de septiembre de 2018 son:

Año de vencimiento	Importe por amortizar
2020	1,423,001
2021	777
2022	1,942,411
2023	4,344,943
2024	5,571,291
2025	1,225,010
2026	531,293
2027	35,231
	\$ 15,073,957

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

g) Las autoridades federales encargadas de la recaudación de impuestos tienen el derecho, según lo establecido en el Código Fiscal de la Federación, de llevar a cabo revisiones de los impuestos pagados por la Compañía por un período de cinco años; por lo cual los ejercicios fiscales desde 2013 están sujetos a posibles revisiones.

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

h) La Compañía adoptó ciertas posiciones en declaraciones de impuesto presentadas en años anteriores, las cuales se reconocen para efectos de información financiera como posturas fiscales inciertas, las cuales son reservadas completamente e integradas al rubro de provisión para posturas fiscales inciertas. Las posturas fiscales inciertas adoptadas por la Compañía se refieren a interpretaciones de la Ley del ISR, con respecto a ciertos gastos relacionados a operaciones efectuadas por la Compañía en años anteriores. La provisión para posturas fiscales inciertas es considerada un pasivo a corto plazo debido a que podría ser exigible en cualquier fecha, el saldo de esta provisión al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es de \$ 228,679.

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

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

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

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

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

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

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

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

a) Los inventarios se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Terrenos en proceso de desarrollo	\$ 4,165,076	
Obras en proceso	956,962	\$ 4,263,760 896,375
Materiales para construcción	-	674
Casas para venta	10,397	9,790
	5,132,435	5,170,599
Terrenos para desarrollos a largo plazo	(4,668,409)	(4,273,550)
	\$ 464,026	\$ 897,049

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

c) La Compañía ha otorgado en garantía de los pasivos y créditos bancarios indicados en las Nota 11 algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, asciende a \$ 868,762 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 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 asciende a \$ 765,034 y \$ 696,543, respectivamente.

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

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

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Capital contable

1 Capital social

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 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 2017 y 2016, la participación accionaria de este grupo de empleados en el capital social contable de la Compañía, considerando el valor de sus acciones al momento de su suscripción y pago, es equivalente al 2%, respectivamente.

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es de \$ 24,662, respectivamente.

4 Saldos y cambios en estructura de capital

Al 30 de septiembre de 2018 y diciembre de 2017, el capital social de la Compañía se integra como sigue:

	Acciones en circulación	Importe	Acciones en tesorería
Saldo al 31 de diciembre de 2015	976,445	\$ 115,544	-
Capitalización de pasivos (1)	38,081,366	36,470,836	15,840,072
Derecho de preferencia (suscripción de acciones)	2,435,129	26,105	-
Daciones en pago efectuadas a acreedores con garantía hipotecaria	797,648	757,389	-
Nuevas inversiones de capital	112,712,793	1,266,778	67,377,504
Instrumentos de capital propio	-	34,466	-
Saldo al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017	155,003,381	\$ 38,671,118	83,217,576

La capitalización de pasivos se integra como sigue:

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Líneas de crédito	281,314
Acreedores diversos y gastos provisionados	3,385,841
Total capitalización de pasivos	\$ 36,470,836

5 Reserva legal

La Ley General de Sociedades Mercantiles requiere que un mínimo equivalente al 5% de la utilidad neta de cada año se destine a incrementar la reserva legal hasta que ésta sea igual al 20% del capital social emitido. Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 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 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 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 \$ 3,131,999 y \$ 3,331,3815, respectivamente.

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

Otras inversiones y participación en negocios conjuntos

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

	Al 30 de septiembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Fideicomiso Irrevocable de Administración F/741723	\$ 1,105,752	\$ 1,105,752
HITO, S.A.P.I. de C.V.	-	1,838
	1,105,752	1,107,590
Deterioro de otras inversiones	(1,105,752)	(1,052,447)
	\$ -	\$ 55,143

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

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Sin embargo, en 2018 entra en vigor la NIIF 9, *Instrumentos financieros*, establece requisitos para reconocer y medir activos financieros, pasivos financieros y algunos contratos para comprar o vender artículos 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. Reclasificaciones solo cuando cambia el modelo de negocio.	Basada en reglas arbitrarias, tanto para la clasificación inicial como para reclasificaciones posteriores.

Asunto	NIIF 9	NIC 39
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"> En los pasivos financieros designados voluntariamente al realizar la valuación inicial como de valor razonable con cambios en resultados, los cambios en valor razonable debidos al riesgo crediticio propio se reconocen en el patrimonio. Para los derivados sobre instrumentos de patrimonio siempre puede determinarse el valor razonable. 	<ul style="list-style-type: none"> En los pasivos financieros a valor razonable el incremento del riesgo crediticio propio origina un ingreso financiero (el valor razonable del pasivo disminuye). Para los derivados a liquidar con la entrega de instrumentos de patrimonio no cotizados para los que resulte complicado determinar el valor razonable, no se valorarán a valor razonable sino a coste.
Deterioro	Pérdidas por deterioro basadas en las pérdidas crediticias esperadas.	Pérdidas por deterioro basadas en las pérdidas crediticias incurridas.
Coberturas	<ul style="list-style-type: none"> Simplificación de los requisitos de la contabilidad de coberturas. Aumento de las opciones 	Criterios complejos en relación a la contabilidad de coberturas.

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

disponibles en lo que respecta a partidas cubiertas e instrumentos de cobertura.

- Cambios en el tratamiento contable del valor temporal de las opciones y forwards.

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 del alcance de la NIIF 9.

Bajo NIC 39 existe la posibilidad de separar los derivados implícitos en un contrato anfitrión que es un activo financiero si se cumplen 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 este rubro 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		
Participación en negocios conjuntos		(53,305)
Total Activos		\$ (53,305)
Capital contable:		
Resultados acumulados		
Reconocimiento de pérdida crediticia esperada	15	\$ (53,305)
Total Capital Contable		\$ (53,305)

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

NIIF 9 mantiene en gran medida los requisitos existentes en la NIC 39 para la clasificación y valuación de pasivos financieros. Sin embargo, elimina las categorías anteriores 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.

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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. El impacto que la NIIF 9 tuvo en la valuación y clasificación de los activos financieros se muestra a continuación.

De acuerdo con la NIIF 9 los instrumentos financieros se clasificarán 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:

- a) 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
- b) 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 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 ha sido designado un instrumento que se mida 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 (es decir 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 a 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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

razonable con cambios en resultados más los costos de transacción que sean directamente atribuibles a su adquisición.

La siguiente tabla indica 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 son valuados con posterioridad a valor razonable. Las utilidades y pérdidas, incluyendo cualquier ingreso por interés o dividendo, se reconocen en resultados.
Activos financieros a costo amortizado	Estos activos son 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 son 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 son valuados con posterioridad a valor razonable. Los intereses ganados determinados usando el método de interés efectivo, las utilidades y pérdidas cambiarias y el deterioro son reconocidos en resultados. Las otras utilidades y pérdidas netas son 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 son reclasificadas a resultados.
Instrumentos de capital a valor razonable con cambios en otro resultado integral	Estos activos son valuados con posterioridad a valor razonable. Las utilidades derivadas del instrumento de capital son 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 son reconocidas in la otra utilidad integral y nunca serán reclasificadas a resultados.

El impacto de la adopción de la NIIF 9 en el valor contable de los activos financieros está relacionado únicamente a los nuevos requerimientos de deterioro, como se describe a continuación:

Activo financiero	Clasificación según NIC 39	Nueva clasificación según NIIF 9	Valor contable según NIC 39	Nuevo valor contable según NIIF 9
Participación en	Designadas	Obligatoriamente	53,305	-

Clave de Cotizacion: URBI Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

negocios conjuntos	como	designados	
	instrumentos	instrumentos	
	financieros a	financieros a	
	valor razonable	valor razonable	
	con cambios	con cambios en	
	en resultados	resultados	
Total de activos financieros			<hr/> \$ 53,305
			<hr/> \$ -

Estas inversiones por sus características fueron reconocidas por la NIC 39 como instrumentos a valor razonable con cambios en resultados. De acuerdo a lo indicado en la NIIF 9 estos instrumentos financieros deben ser valuados a valor razonable con cambios en resultados. El cambio en el modelo de valuación y las características específicas de esta apartida originaron que se reconociera un deterioro de \$ 53,305, el cual fue reconocido como parte de resultados acumulados según lo indicado por la NIIF 9.

ii. Deterioro de valor activos financieros

NIIF 9 reemplaza el modelo de pérdida incurrida establecido por la NIC 39 por el modelo de pérdida crediticia esperada (PCE). 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.

De acuerdo con la NIIF 9, el importe de la corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas (PCE) se determina considerando lo siguiente:

- PCE en 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 de por vida: La pérdida crediticia esperada resulta de todos los posibles eventos de incumplimiento que podrían darse durante la vida estimada del activo financiero.

La Compañía determina el importe de la corrección de valor por pérdida crediticia esperada considerando la vida estimada de todos sus activos financieros, excepto por el siguiente instrumento financiero cuya PCE se determina con base en el riesgo de incumplimiento que dicho instrumento posee respecto de los próximos 12 meses:

- Efectivo y equivalentes de efectivo, cuyo riesgo de crédito no ha sufrido cambio alguno desde su valuación inicial.

El riesgo de crédito de las cuentas por cobrar a clientes y otros deudores es evaluado considerando la probabilidad de que estos instrumentos puedan caer en incumplimiento durante su vida estimada.

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al evaluar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía considerara 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 esta 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. La pérdida por deterioro de los instrumentos de deuda a valor justo con cambios en el otro resultado integral es reconocida en el patrimonio, en lugar de reducir el valor del activo.

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

Los activos que caen en el alcance del modelo de deterioro de la NIIF 9, se espera que sus pérdidas por deterioro aumenten y se vuelvan más volátiles. La Compañía ha determinado que la aplicación de los requerimientos de deterioro de la NIIF 9 resultó en un incremento en la estimación por deterioro como sigue:

Clave de Cotizacion: URBI Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Estimación preventiva para riesgos crediticios según NIC 39	\$	53,306
Deterioro adicional reconocido al aplicar por primera vez la NIIF 9 en:		
Participación en negocios conjuntos		53,506
Estimación preventiva para riesgos crediticios según NIIF 9	\$	53,306

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 efectuadas con los clientes y sus resultados a la fecha, 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.

Participación en negocios conjuntos

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 y estatus operativo del proyecto.

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

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

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

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

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

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

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

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

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

Otros ingresos - gastos

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

	Al 30 de septiembre de	
	2018	2017
Liberación y cancelación de provisiones	\$ 209,357	\$ 367,639
Utilidad por pagos en especie	44,662	-
Utilidad por venta de entidades escindidas	39,319	53,850
Recuperación por anticipo otorgado por compra de tierra	7,194	-
en ejercicios anteriores		
Utilidad (pérdida) en venta y baja de propiedades, planta y equipo	319	(127)
Otros gastos, netos	(2,178)	(14,785)
	<u>\$ 298,673</u>	<u>\$ 406,577</u>

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

Inmuebles, maquinaria y equipo

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

	Al 30 de septiembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Terrenos y edificios	\$ 69,345	\$ 73,693
Maquinaria y equipo	52,043	56,705
Equipo de cómputo	81,981	86,802
	203,369	217,200
Menos:		
Depreciación acumulada	(160,602)	(169,037)
Deterioro	(10,655)	(14,831)
	\$ 32,112	\$ 33,332

b) El gasto por depreciación al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 fue de \$ 1,284 y \$ 3,550, respectivamente.

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

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

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

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

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

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

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

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

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

Bases de preparación y cambios en políticas contables significativas

1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados condensados por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018 han sido preparados de acuerdo con la NIC 34, *Información Financiera a Fechas Intermedias*. Estos estados financieros consolidados condensados no incluyen toda la información y revelaciones que se requieren en los estados financieros consolidados anuales, por lo que se deberán leer en conjunto con los estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2017. Los estados financieros incluyen notas selectas que facilitan el entendimiento de las principales transacciones y eventos significativos que tuvieron un impacto en la situación financiera de la Compañía y su desempeño financiero desde la fecha en que se emitieron los últimos estados financieros anuales.

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos incluyen las revelaciones requeridas por la NIIF 15, *Ingresos de actividades*

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

ordinarias procedentes de contratos con clientes y NIIF 9, *Instrumentos financieros*, cuya aplicación es obligatoria a partir de este año. Los principales cambios derivados de la aplicación de estas normas se describen en la Nota 2.

Los presentes estados financieros consolidados condensados fueron aprobados para su emisión por la asamblea de accionistas el 24 de octubre de 2018.

2 Cambios en políticas contables significativas

Excepto por lo descrito a continuación, las políticas contables utilizadas en la preparación de estos estados financieros consolidados condensados son consistentes con las aplicadas por la Compañía en los estados financieros consolidados condensados para el año terminado al 31 de diciembre de 2017.

Los cambios en las políticas contables que se describen en esta sección también serán considerados en la preparación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2018.

La Compañía ha adoptado 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 de la Compañía. Como es requerido por la NIC 34, *Información financiera intermedia*, la naturaleza y efectos de la adopción de estas nuevas normas se describen a continuación.

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

De acuerdo a lo establecido en la NIIF 15 los ingresos se reconocen 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.

La NIIF 15 establece un marco integral para determinar el momento y monto en el cual se deben de reconocer los ingresos. La nueva norma establece un modelo de cinco pasos para reconocer ingresos derivados de contratos con clientes, siendo el principio fundamental del modelo el cumplimiento de las obligaciones de desempeño. Los cinco pasos establecidos por la NIIF 15 que son seguidos por la Compañía en el reconocimiento de sus ingresos son los siguientes:

Paso 1.- Identificación del contrato o 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 criterios que se deben cumplir para cada contrato. Los contratos pueden ser escritos, verbales o implícitos a través de las prácticas comerciales acostumbradas por cada empresa. Los criterios que deben de cumplir los contratos son:

- a) Las partes hayan aprobado el contrato y se comprometen a cumplir sus respectivas obligaciones
- b) Se pueden identificar los derechos de cada parte
- c) Se pueden identificar las condiciones de pago

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- d) El contrato tiene sustancia comercial, y
- e) Es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho

Paso 2.- Identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato. Una obligación de desempeño es una promesa en un contrato con un cliente para la transferencia de un bien o servicio.

Paso 3.- Determinación del precio de la transacción. El precio de la transacción es el monto del pago que la Compañía espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes o servicios prometidos al cliente, sin tener en cuenta los montos recaudados en nombre de terceros.

Paso 4.- Asignación del precio de la contraprestación a cada obligación de desempeño en el contrato. La Compañía distribuye el precio de la transacción a cada obligación de desempeño (a cada bien o servicio que sean distintos) por un importe que represente la parte de la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de transferir los bienes o servicios comprometidos con el cliente.

Paso 5.- Reconocimiento del ingreso cuando la obligación de desempeño sea satisfecha. El ingreso se reconoce cuando (o a medida que) se satisface la obligación de desempeño mediante la transferencia del control al cliente de un bien o servicio, es decir, cuando se transfiere la capacidad de dirigir su uso o recibir los beneficios derivados del mismo.

La Compañía reconoce ingresos provenientes de las siguientes actividades de negocio:

Venta de viviendas. La Compañía reconoce los ingresos por venta de viviendas cuando son satisfechas las obligaciones de desempeño establecidas en los contratos con los clientes, lo cual ocurre al momento de transferir el control sobre la vivienda. Las obligaciones de desempeño son satisfechas cuando la vivienda ha sido construida completamente, el precio de la transacción ha sido pagado o es exigible, se transfiere el título de la 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. Las transacciones relacionadas con terrenos generan ingresos por venta de terrenos para proyectos inmobiliarios y lotes comerciales a otros desarrolladores u otros clientes. La duración de los contratos por venta de tierra varía, sin embargo, típicamente su duración es menor a un año. Las ventas de tierra son reconocidas en el momento en el cual las obligaciones de desempeño son satisfechas. Las obligaciones de desempeño son satisfechas cuando el título de propiedad ha sido transferido y todas las condiciones materiales del contrato de venta se han cumplido. Por lo general todas las obligaciones de desempeño se satisfacen en un momento determinado. 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 transfiere el control del servicio. Los ingresos por servicios de gestión son reconocidos en el momento en que se satisface la obligación de desempeño contemplada en el contrato.

En 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*, son las siguientes:

Reconocimiento del ingreso. De acuerdo con lo indicado en la NIIF 15 los ingresos deben ser reconocidos cuando ocurra la transferencia de los bienes o servicios vendidos; la NIC 18 establecía que los ingresos se reconocían al efectuar la transferencia de los riesgos y beneficios del bien o servicio vendido.

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

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.

2.2 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 artículos 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. Reclasificaciones solo cuando cambia el modelo de negocio.	Basada en reglas arbitrarias, 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"> En los pasivos financieros designados voluntariamente al realizar la valuación inicial como de valor razonable con cambios en resultados, 	<ul style="list-style-type: none"> En los pasivos financieros a valor razonable el incremento del riesgo crediticio propio origina un ingreso financiero (el valor razonable del pasivo disminuye). Para los derivados a liquidar con la entrega de instrumentos de patrimonio no cotizados para los que resulte complicado determinar el

Clave de Cotizacion: **URBI** Trimestre: **3** Anio: **2018****URBI** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	los cambios en valor razonable debidos al riesgo crediticio propio se reconocen en el patrimonio.	valor razonable, no se valorarán a valor razonable sino a coste.
	<ul style="list-style-type: none"> Para los derivados sobre instrumentos de patrimonio siempre puede determinarse el valor razonable. 	
Deterioro	Pérdidas por deterioro basadas en las pérdidas crediticias esperadas.	Pérdidas por deterioro basadas en las pérdidas crediticias incurridas.
Coberturas	<ul style="list-style-type: none"> Simplificación de los requisitos de la contabilidad de coberturas. Aumento de las opciones disponibles en lo que respecta a partidas cubiertas e instrumentos de cobertura. Cambios en el tratamiento contable del valor temporal de las opciones y forwards. 	Criterios complejos en relación a la contabilidad de coberturas.
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 del alcance de la NIIF 9.	Bajo NIC 39 existe la posibilidad de separar los derivados implícitos en un contrato anfitrión que es un activo financiero si se cumplen 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	\$ (166,128)
Participación en negocios conjuntos		(53,305)
		<hr/>
Total Activos		\$ (219,433)
		<hr/>
Capital contable:		
Resultados acumulados		
Reconocimiento de pérdida crediticia esperada	16	\$ (219,433)
		<hr/>
Total Capital Contable		\$ (219,433)
		<hr/>

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

NIIF 9 mantiene en gran medida los requisitos existentes en la NIC 39 para la clasificación y valuación de pasivos financieros. Sin embargo, elimina las categorías anteriores 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. El impacto que la NIIF 9 tuvo en la valuación y clasificación de los activos financieros se muestra a continuación.

De acuerdo con la NIIF 9 los instrumentos financieros se clasificarán 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:

- a) 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
- b) 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 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 ha sido designado un instrumento que se mida 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 (es decir 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 a 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.

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La siguiente tabla indica 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 son valuados con posterioridad a valor razonable. Las utilidades y pérdidas, incluyendo cualquier ingreso por interés o dividendo, se reconocen en resultados.
Activos financieros a costo amortizado	Estos activos son 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 son 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 son valuados con posterioridad a valor razonable. Los intereses ganados determinados usando el método de interés efectivo, las utilidades y pérdidas cambiarias y el deterioro son reconocidos en resultados. Las otras utilidades y pérdidas netas son 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 son reclasificadas a resultados.
Instrumentos de capital a valor razonable con cambios en otro resultado integral	Estos activos son valuados con posterioridad a valor razonable. Las utilidades derivadas del instrumento de capital son 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 son reconocidas in la otra utilidad integral y nunca serán reclasificadas a resultados.

El impacto de la adopción de la NIIF 9 en el valor contable de los activos financieros está relacionado únicamente a los nuevos requerimientos de deterioro, como se describe a continuación:

Activo financiero	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
Participación en negocios conjuntos	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	-

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Total de activos financieros	\$	250,322	\$	30,889
-------------------------------------	----	---------	----	--------

- 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 reconocida como parte de resultados acumulados.
- b) Estas inversiones por sus características fueron reconocidas por la NIC 39 como instrumentos a valor razonable con cambios en resultados. De acuerdo a lo indicado en la NIIF 9 estos instrumentos financieros deben ser valuados a valor razonable con cambios en resultados. El cambio en el modelo de valuación y las características específicas de esta apartida originaron que se reconociera un deterioro de \$ 53,305, el cual fue reconocido como parte de resultados acumulados según lo indicado por la NIIF 9.

ii. Deterioro de valor activos financieros

NIIF 9 reemplaza el modelo de pérdida incurrida establecido por la NIC 39 por el modelo de pérdida crediticia esperada (PCE). 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.

De acuerdo con la NIIF 9, el importe de la corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas (PCE) se determina considerando lo siguiente:

- PCE en 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 de por vida: La pérdida crediticia esperada resulta de todos los posibles eventos de incumplimiento que podrían darse durante la vida estimada del activo financiero.

La Compañía determina el importe de la corrección de valor por pérdida crediticia esperada considerando la vida estimada de todos sus activos financieros, excepto por el siguiente instrumento financiero cuya PCE se determina con base en el riesgo de incumplimiento que dicho instrumento posee respecto de los próximos 12 meses:

- Efectivo y equivalentes de efectivo, cuyo riesgo de crédito no ha sufrido cambio alguno desde su valuación inicial.

El riesgo de crédito de las cuentas por cobrar a clientes y otros deudores es evaluado considerando la probabilidad de que estos instrumentos puedan caer en incumplimiento durante su vida estimada.

Al evaluar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía considerara 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.

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La Compañía considera que un activo financiero esta 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. La pérdida por deterioro de los instrumentos de deuda a valor justo con cambios en el otro resultado integral es reconocida en el patrimonio, en lugar de reducir el valor del activo.

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

Los activos que caen en el alcance del modelo de deterioro de la NIIF 9, se espera que sus pérdidas por deterioro aumenten y se vuelvan más volátiles. La Compañía ha determinado que la aplicación de los requerimientos de deterioro de la NIIF 9 resultó en un incremento en la estimación por deterioro como sigue:

Estimación preventiva para riesgos crediticios según NIC 39	\$	1,317,694
Deterioro adicional reconocido al aplicar por primera vez la NIIF 9 en:		
Cuentas por cobrar a clientes y otros deudores		166,128
Participación en negocios conjuntos		53,506
Estimación preventiva para riesgos crediticios según NIIF 9	\$	1,537,328

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

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

establecido en la NIIF 9 y algunos supuestos clave de incertidumbre como la antigüedad de los saldos, las negociaciones efectuadas con los clientes y sus resultados a la fecha, 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.

Participación en negocios conjuntos

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 y estatus operativo del proyecto.

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 IFD.

2.3 Norma NIIF 16, Arrendamientos

A partir del 1 de enero de 2019, entrará en vigor la nueva NIIF 16, Arrendamientos. Esta Norma elimina el modelo de contabilidad dual para arrendamientos que distingue entre los contratos de arrendamiento financiero que se registran dentro del balance y los arrendamientos operativos. En su lugar, se desarrolla un modelo único, dentro del balance, que es similar al arrendamiento financiero actual.

En el caso del arrendador se mantiene la práctica actual – es decir, los arrendadores seguirán clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros y operativos.

Para los arrendatarios, el contrato de arrendamiento se convierte en un pasivo y un activo equivalente, por el derecho de uso del bien objeto del contrato. Por tanto, se incrementará el tamaño del balance debido a los nuevos activos, pero también aumentarán sus pasivos; esto con excepción de los arrendamientos de corto plazo.

Asimismo, esta nueva norma establece que se debe reconocer en el estado de resultados la amortización por el derecho de uso del activo y el gasto por intereses del pasivo por arrendamiento (gasto financiero).

La Compañía actualmente está evaluando el impacto que el cambio en esta norma tendrá en su situación financiera.

3 Bases de medición y presentación

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

4 Bases de consolidación

Las políticas y prácticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados condensados, son consistentes con las que se siguieron en la elaboración de los estados financieros consolidados de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2017.

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

La tenencia accionaria de la Compañía en el capital social de sus subsidiarias al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 se muestra a continuación:

Subsidiaria	Al 30 de septiembre de 2018	Al 31 de diciembre de 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%

Clave de Cotizacion: **URBI**Trimestre: **3** Año: **2018****URBI****Consolidado**

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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.

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

Clave de Cotizacion: **URBI** Trimestre: **3** Anio: **2018****URBI** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los impuestos por pagar se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Otros impuestos federales y estatales	\$ 29,388	\$ 40,499
Contribuciones de seguridad social	2,867	68,052
	\$ 32,255	\$ 108,551

Las contribuciones de seguridad social pendientes de pago al 31 de diciembre de 2017 incluyen el saldo de un convenio de pago efectuado con el seguro social para cubrir cuotas vencidas que se generaron durante la etapa de reestructura financiera de la Compañía el cual ascendía a \$ 64,235. Este pasivo fue cubierto con los terrenos que la Compañía otorgó para garantizar el adeudo.

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

Proveedores, cuentas por pagar y provisiones

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

	Al 30 de septiembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Proveedores para la construcción	\$ 49,119	\$ 33,045
Cuentas por pagar	396,257	399,032
Provisiones	1,674,338	1,817,687
	\$ 2,119,714	\$ 2,249,764

b) Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, las cuentas por pagar se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Honorarios	\$ 131,892	\$ 121,674
Acreedores diversos	210,218	238,434
Otras cuentas por pagar	42,147	38,924
Acreedores por terrenos	12,000	-
	\$ 396,257	\$ 399,032

c) Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, las provisiones se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Infraestructura pendiente de realizar y gastos de regularización de tierras	\$ 622,593	\$ 647,762
Contingencias legales	543,803	622,843
Partidas fiscales inciertas	228,679	228,679

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Gobiernos, ayuntamientos y organismos de agua	103,563	108,104
Impuesto al valor agregado no cobrado	63,945	42,598
Garantías	55,513	95,770
Honorarios	40,473	36,675
Arrendamientos	12,175	18,175
Otras provisiones	3,594	17,081
	<u>\$ 1,674,338</u>	<u>\$ 1,817,687</u>

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

Cuentas por cobrar, neto

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

	Al 30 de septiembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Cientes corporativos	\$ 215,537	\$ 161,653
Otros clientes	224,560	323,695
	440,097	485,348
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(426,857)	(267,113)
	13,240	218,235
Cuenta por cobrar a largo plazo	-	(161,653)
	<u>\$ 13,240</u>	<u>\$ 56,582</u>

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

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 el valor de las cuentas por cobrar se aproxima a su valor razonable.

b) Los movimientos en la estimación para cuentas de cobro dudoso por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, son como siguen:

	Al 30 de septiembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Saldo al inicio del año	\$ 267,113	\$ 1,640,700
Efecto por aplicación de NIIF 9 con cargo a resultados acumulados	166,128	-
Incremento con cargo a gastos	12,394	61,026
Aplicaciones a la estimación	(18,778)	(1,434,613)
Saldo al final del año	<u>\$ 426,857</u>	<u>\$ 267,113</u>

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

Bases de preparación y cambios en políticas contables significativas

1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados condensados por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018 han sido preparados de acuerdo con la NIC 34, *Información Financiera a Fechas Intermedias*. Estos estados financieros consolidados condensados no incluyen toda la información y revelaciones que se requieren en los estados financieros consolidados anuales, por lo que se deberán leer en conjunto con los estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2017. Los estados financieros incluyen notas selectas que facilitan el entendimiento de las principales transacciones y eventos significativos que tuvieron un impacto en la situación financiera de la Compañía y su desempeño financiero desde la fecha en que se emitieron los últimos estados financieros anuales.

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos incluyen las revelaciones requeridas por la NIIF 15, *Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes* y NIIF 9, *Instrumentos financieros*, cuya aplicación es obligatoria a partir de este año. Los principales cambios derivados de la aplicación de estas normas se describen en la Nota 2.

Los presentes estados financieros consolidados condensados fueron aprobados para su emisión por la asamblea de accionistas el 24 de octubre de 2018.

2 Cambios en políticas contables significativas

Excepto por lo descrito a continuación, las políticas contables utilizadas en la preparación de estos estados financieros consolidados condensados son consistentes con las aplicadas por la Compañía en los estados financieros consolidados condensados para el año terminado al 31 de diciembre de 2017.

Los cambios en las políticas contables que se describen en esta sección también serán considerados en la preparación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2018.

La Compañía ha adoptado 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 de la Compañía. Como es requerido por la NIC 34, *Información financiera intermedia*, la naturaleza y efectos de la adopción de estas nuevas normas se describen a continuación.

2.1 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 el enfoque prospectivo sin reexpresar periodos anteriores, lo cual implica reconocer el impacto acumulado de la adopción en las utilidades retenidas a partir del 1 de enero de 2018, sin reexpresión de cifras comparativas. La

evaluación de los impactos por la adopción de esta nueva norma en la Compañía indicó que su implementación no tuvo un impacto en la oportunidad ni en el monto de los ingresos reconocidos. En alusión a lo anterior se considera que el efecto de la implementación de la NIIF 15 en la preparación de los estados financieros no tuvo un impacto material al 1 de enero de 2018.

De acuerdo a lo establecido en al NIIF 15 los ingresos se reconocen 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.

La NIIF 15 establece un marco integral para determinar el momento y monto en el cual se deben de reconocer los ingresos. La nueva norma establece un modelo de cinco pasos para reconocer ingresos derivados de contratos con clientes, siendo el principio fundamental del modelo el cumplimiento de las obligaciones de desempeño. Los cinco pasos establecidos por la NIIF 15 que son seguidos por la Compañía en el reconocimiento de sus ingresos son los siguientes:

Paso 1.- Identificación del contrato o 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 criterios que se deben cumplir para cada contrato. Los contratos pueden ser escritos, verbales o implícitos a través de las prácticas comerciales acostumbradas por cada empresa. Los criterios que deben de cumplir los contratos son:

- a) Las partes hayan aprobado el contrato y se comprometen a cumplir sus respectivas obligaciones
- b) Se pueden identificar los derechos de cada parte
- c) Se pueden identificar las condiciones de pago
- d) El contrato tiene sustancia comercial, y
- e) Es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho

Paso 2.- Identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato. Una obligación de desempeño es una promesa en un contrato con un cliente para la transferencia de un bien o servicio.

Paso 3.- Determinación del precio de la transacción. El precio de la transacción es el monto del pago que la Compañía espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes o servicios prometidos al cliente, sin tener en cuenta los montos recaudados en nombre de terceros.

Paso 4.- Asignación del precio de la contraprestación a cada obligación de desempeño en el contrato. La Compañía distribuye el precio de la transacción a cada obligación de desempeño (a cada bien o servicio que sean distintos) por un importe que represente la parte de la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de transferir los bienes o servicios comprometidos con el cliente.

Paso 5.- Reconocimiento del ingreso cuando la obligación de desempeño sea satisfecha. El ingreso se reconoce cuando (o a medida que) se satisface la obligación de desempeño mediante la transferencia del control al cliente de un bien o servicio, es decir, cuando se transfiere la capacidad de dirigir su uso o recibir los beneficios derivados del mismo.

La Compañía reconoce ingresos provenientes de las siguientes actividades de negocio:

Venta de viviendas. La Compañía reconoce los ingresos por venta de viviendas cuando son satisfechas las obligaciones de desempeño establecidas en los contratos con los clientes, lo cual ocurre al momento de transferir el control sobre la vivienda. Las obligaciones de desempeño son satisfechas cuando la vivienda ha sido construida completamente, el precio de la transacción ha sido pagado o es exigible, se transfiere el título de la 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. Las transacciones relacionadas con terrenos generan ingresos por venta de terrenos para proyectos inmobiliarios y lotes comerciales a otros desarrolladores u otros clientes. La duración de los contratos por venta de tierra varía, sin embargo, típicamente su duración es menor a un año. Las ventas de tierra son reconocidas en el momento en el cual las obligaciones de desempeño son satisfechas.

Las obligaciones de desempeño son satisfechas cuando el título de propiedad ha sido transferido y todas las condiciones materiales del contrato de venta se han cumplido. Por lo general todas las obligaciones de desempeño se satisfacen en un momento determinado. 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 transfiere el control del servicio. Los ingresos por servicios de gestión son reconocidos en el momento en que se satisface la obligación de desempeño contemplada en el contrato.

En 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*, son las siguientes:

Reconocimiento del ingreso. De acuerdo con lo indicado en la NIIF 15 los ingresos deben ser reconocidos cuando ocurra la transferencia de los bienes o servicios vendidos; la NIC 18 establecía que los ingresos se reconocían al efectuar la transferencia de los riesgos y beneficios del bien o servicio vendido.

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

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.

2.2 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 artículos 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. Reclasificaciones solo cuando cambia el modelo de negocio.	Basada en reglas arbitrarias, tanto para la clasificación inicial como para reclasificaciones posteriores.
Clasificación y valuación de pasivos financieros	<p>Las categorías existentes bajo NIC 39 permanecen fundamentalmente sin cambios. No obstante, se producen las siguientes modificaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • En los pasivos financieros designados voluntariamente al realizar la valuación inicial como de valor razonable con cambios en resultados, los cambios en valor razonable debidos al riesgo crediticio propio se reconocen en el patrimonio. • Para los derivados sobre instrumentos de patrimonio siempre puede determinarse el valor razonable. 	<ul style="list-style-type: none"> • En los pasivos financieros a valor razonable el incremento del riesgo crediticio propio origina un ingreso financiero (el valor razonable del pasivo disminuye). • Para los derivados a liquidar con la entrega de instrumentos de patrimonio no cotizados para los que resulte complicado determinar el valor razonable, no se valorarán a valor razonable sino a coste.
Deterioro	Pérdidas por deterioro basadas en las pérdidas crediticias esperadas.	Pérdidas por deterioro basadas en las pérdidas crediticias incurridas.
Coberturas	<ul style="list-style-type: none"> • Simplificación de los requisitos de la contabilidad de coberturas. • Aumento de las opciones disponibles en lo que respecta a partidas cubiertas e instrumentos de cobertura. • Cambios en el tratamiento contable del valor temporal de las opciones y forwards. 	Criterios complejos en relación a la contabilidad de coberturas.
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 del alcance de la NIIF 9.	Bajo NIC 39 existe la posibilidad de separar los derivados implícitos en un contrato anfitrión que es un activo financiero si se cumplen determinadas circunstancias.

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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	\$ (166,128)
Participación en negocios conjuntos		(53,305)
Total Activos		\$ (219,433)
Capital contable:		
Resultados acumulados		
Reconocimiento de pérdida crediticia esperada	16	\$ (219,433)
Total Capital Contable		\$ (219,433)

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

NIIF 9 mantiene en gran medida los requisitos existentes en la NIC 39 para la clasificación y valuación de pasivos financieros. Sin embargo, elimina las categorías anteriores 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. El impacto que la NIIF 9 tuvo en la valuación y clasificación de los activos financieros se muestra a continuación.

De acuerdo con la NIIF 9 los instrumentos financieros se clasificarán 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 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 ha sido designado un instrumento que se mida a valor razonable con cambios en resultados:

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- 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 (es decir 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 a 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.

La siguiente tabla indica 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 son valuados con posterioridad a valor razonable. Las utilidades y pérdidas, incluyendo cualquier ingreso por interés o dividendo, se reconocen en resultados.
Activos financieros a costo amortizado	Estos activos son 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 son 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 son valuados con posterioridad a valor razonable. Los intereses ganados determinados usando el método de interés efectivo, las utilidades y pérdidas cambiarias y el deterioro son reconocidos en resultados. Las otras utilidades y pérdidas netas son 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 son reclasificadas a resultados.
Instrumentos de capital a valor razonable con cambios en otro resultado integral	Estos activos son valuados con posterioridad a valor razonable. Las utilidades derivadas del instrumento de capital son 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 son reconocidas in la otra utilidad integral y nunca serán

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

reclasificadas a resultados.

El impacto de la adopción de la NIIF 9 en el valor contable de los activos financieros está relacionado únicamente a los nuevos requerimientos de deterioro, como se describe a continuación:

Activo financiero	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
Participación en negocios conjuntos	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	-
Total de activos financieros				\$ 250,322	\$ 30,889

- 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 reconocida como parte de resultados acumulados.
- b) Estas inversiones por sus características fueron reconocidas por la NIC 39 como instrumentos a valor razonable con cambios en resultados. De acuerdo a lo indicado en la NIIF 9 estos instrumentos financieros deben ser valuados a valor razonable con cambios en resultados. El cambio en el modelo de valuación y las características específicas de esta apartada originaron que se reconociera un deterioro de \$ 53,305, el cual fue reconocido como parte de resultados acumulados según lo indicado por la NIIF 9.

ii. Deterioro de valor activos financieros

NIIF 9 reemplaza el modelo de pérdida incurrida establecido por la NIC 39 por el modelo de pérdida crediticia esperada (PCE). 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 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.

De acuerdo con la NIIF 9, el importe de la corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas (PCE) se determina considerando lo siguiente:

- PCE en 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 de por vida: La pérdida crediticia esperada resulta de todos los posibles eventos de incumplimiento que podrían darse durante la vida estimada del activo financiero.

La Compañía determina el importe de la corrección de valor por pérdida crediticia esperada considerando la vida estimada de todos sus activos financieros, excepto por el siguiente instrumento financiero cuya PCE se determina con base en el riesgo de incumplimiento que dicho instrumento posee respecto de los próximos 12 meses:

- Efectivo y equivalentes de efectivo, cuyo riesgo de crédito no ha sufrido cambio alguno desde su valuación inicial.

El riesgo de crédito de las cuentas por cobrar a clientes y otros deudores es evaluado considerando la probabilidad de que estos instrumentos puedan caer en incumplimiento durante su vida estimada.

Al evaluar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía considerara 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 esta 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. La pérdida por deterioro de los instrumentos de deuda a valor justo con cambios en el otro resultado integral es reconocida en el patrimonio, en lugar de reducir el valor del activo.

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

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

resultados.

Impacto del nuevo modelo de deterioro

Los activos que caen en el alcance del modelo de deterioro de la NIIF 9, se espera que sus pérdidas por deterioro aumenten y se vuelvan más volátiles. La Compañía ha determinado que la aplicación de los requerimientos de deterioro de la NIIF 9 resultó en un incremento en la estimación por deterioro como sigue:

Estimación preventiva para riesgos crediticios según NIC 39	\$	1,317,694
Deterioro adicional reconocido al aplicar por primera vez la NIIF 9 en:		
Cuentas por cobrar a clientes y otros deudores		166,128
Participación en negocios conjuntos		53,506
Estimación preventiva para riesgos crediticios según NIIF 9	\$	1,537,328

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 efectuadas con los clientes y sus resultados a la fecha, 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.

Participación en negocios conjuntos

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 y estatus operativo del proyecto.

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 IFD.

2.3 Norma NIIF 16, Arrendamientos

A partir del 1 de enero de 2019, entrará en vigor la nueva NIIF 16, Arrendamientos. Esta Norma elimina el modelo de contabilidad dual para arrendamientos que distingue entre los contratos de arrendamiento financiero que se registran dentro del balance y los arrendamientos operativos. En su lugar, se desarrolla un modelo único, dentro del balance, que es similar al arrendamiento financiero actual.

En el caso del arrendador se mantiene la práctica actual – es decir, los arrendadores seguirán clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros y operativos.

Para los arrendatarios, el contrato de arrendamiento se convierte en un pasivo y un activo equivalente, por el derecho de uso del bien objeto del contrato. Por tanto, se incrementará el tamaño del balance debido a los nuevos activos, pero también aumentarán sus pasivos;

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

esto con excepción de los arrendamientos de corto plazo.

Asimismo, esta nueva norma establece que se debe reconocer en el estado de resultados la amortización por el derecho de uso del activo y el gasto por intereses del pasivo por arrendamiento (gasto financiero).

La Compañía actualmente está evaluando el impacto que el cambio en esta norma tendrá en su situación financiera.

3 Bases de medición y presentación

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

4 Bases de consolidación

Las políticas y prácticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados condensados, son consistentes con las que se siguieron en la elaboración de los estados financieros consolidados de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2017.

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

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

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

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

La Compañía evaluará si controla una entidad participada cuando los hechos y circunstancias indiquen la existencia de cambios en uno o más de los tres elementos de control. La consolidación de una subsidiaria comienza cuando la Compañía adquiere el control de la subsidiaria y termina cuando la Compañía lo pierde. Los activos, pasivos, ingresos y gastos de una subsidiaria adquirida (o enajenada) durante el año se incluyen en los estados financieros consolidados de resultados y de utilidad integral a partir de (o hasta) la fecha en que la Compañía comience a (deje de) controlar a la subsidiaria.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para adecuar sus políticas contables con las políticas contables de la Compañía. Todos los activos, pasivos, capital contable, ingresos, gastos y flujos de efectivo derivados de transacciones entre sociedades del grupo se eliminan de forma íntegra en el proceso de consolidación.

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

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Entidades estructuradas

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

La tenencia accionaria de la Compañía en el capital social de sus subsidiarias al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 se muestra a continuación:

Subsidiaria	Al 30 de septiembre de 2018	Al 31 de diciembre de 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%
Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Lufro Desarrolladora del Bajío, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Flujos Empresariales, S.A. de C.V. (5)	99.99%	99.99%
Finsete, S.A. de C.V. (5)	99.99%	99.99%

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

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.

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

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

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

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

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

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

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Notas a los estados financieros consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

(Cifras en miles de pesos [\$],
excepto que se indique otra denominación)

1. Información corporativa

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

Las principales actividades realizadas por la Compañía en sus desarrollos habitacionales incluyen, entre otras, la compra de terrenos, la obtención de los permisos y licencias necesarias para la construcción de conjuntos habitacionales, el desarrollo de la infraestructura necesaria para la edificación de fraccionamientos, condominios o unidades habitacionales, el diseño, construcción y comercialización de viviendas y la asistencia a sus clientes para la obtención de sus créditos hipotecarios

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

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

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

2. Bases de preparación y cambios en políticas contables significativas

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados condensados por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018 han sido preparados de acuerdo con la NIC 34, *Información Financiera a Fechas Intermedias*. Estos estados financieros consolidados condensados no incluyen toda la información y revelaciones que se requieren en los estados financieros consolidados anuales, por lo que se deberán leer en conjunto con los estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2017. Los estados financieros incluyen

notas selectas que facilitan el entendimiento de las principales transacciones y eventos significativos que tuvieron un impacto en la situación financiera de la Compañía y su desempeño financiero desde la fecha en que se emitieron los últimos estados financieros anuales.

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos incluyen las revelaciones requeridas por la NIIF 15, *Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes* y NIIF 9, *Instrumentos financieros*, cuya aplicación es obligatoria a partir de este año. Los principales cambios derivados de la aplicación de estas normas se describen en la Nota 2.

Los presentes estados financieros consolidados condensados fueron aprobados para su emisión por la asamblea de accionistas el 24 de octubre de 2018.

2.2 Cambios en políticas contables significativas

Excepto por lo descrito a continuación, las políticas contables utilizadas en la preparación de estos estados financieros consolidados condensados son consistentes con las aplicadas por la Compañía en los estados financieros consolidados condensados para el año terminado al 31 de diciembre de 2017.

Los cambios en las políticas contables que se describen en esta sección también serán considerados en la preparación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2018.

La Compañía ha adoptado 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 de la Compañía. Como es requerido por la NIC 34, *Información financiera intermedia*, la naturaleza y efectos de la adopción de estas nuevas normas se describen a continuación.

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

De acuerdo a lo establecido en la NIIF 15 los ingresos se reconocen 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.

La NIIF 15 establece un marco integral para determinar el momento y monto en el cual se deben de reconocer los ingresos. La nueva norma establece un modelo de cinco pasos para reconocer ingresos derivados de contratos con clientes, siendo el principio fundamental del modelo el cumplimiento de las obligaciones de desempeño. Los cinco pasos establecidos por la NIIF 15 que son seguidos por la Compañía en el reconocimiento de sus ingresos son los siguientes:

Paso 1.- Identificación del contrato o 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 criterios que se deben cumplir para cada contrato. Los contratos pueden ser escritos, verbales o implícitos a través de las prácticas comerciales acostumbradas por cada empresa. Los criterios que deben de cumplir los

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

contratos son:

- a) Las partes hayan aprobado el contrato y se comprometen a cumplir sus respectivas obligaciones
- b) Se pueden identificar los derechos de cada parte
- c) Se pueden identificar las condiciones de pago
- d) El contrato tiene sustancia comercial, y
- e) Es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho

Paso 2.- Identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato. Una obligación de desempeño es una promesa en un contrato con un cliente para la transferencia de un bien o servicio.

Paso 3.- Determinación del precio de la transacción. El precio de la transacción es el monto del pago que la Compañía espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes o servicios prometidos al cliente, sin tener en cuenta los montos recaudados en nombre de terceros.

Paso 4.- Asignación del precio de la contraprestación a cada obligación de desempeño en el contrato. La Compañía distribuye el precio de la transacción a cada obligación de desempeño (a cada bien o servicio que sean distintos) por un importe que represente la parte de la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de transferir los bienes o servicios comprometidos con el cliente.

Paso 5.- Reconocimiento del ingreso cuando la obligación de desempeño sea satisfecha. El ingreso se reconoce cuando (o a medida que) se satisface la obligación de desempeño mediante la transferencia del control al cliente de un bien o servicio, es decir, cuando se transfiere la capacidad de dirigir su uso o recibir los beneficios derivados del mismo.

La Compañía reconoce ingresos provenientes de las siguientes actividades de negocio:

Venta de viviendas. La Compañía reconoce los ingresos por venta de viviendas cuando son satisfechas las obligaciones de desempeño establecidas en los contratos con los clientes, lo cual ocurre al momento de transferir el control sobre la vivienda. Las obligaciones de desempeño son satisfechas cuando la vivienda ha sido construida completamente, el precio de la transacción ha sido pagado o es exigible, se transfiere el título de la 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. Las transacciones relacionadas con terrenos generan ingresos por venta de terrenos para proyectos inmobiliarios y lotes comerciales a otros desarrolladores u otros clientes. La duración de los contratos por venta de tierra varía, sin embargo, típicamente su duración es menor a un año. Las ventas de tierra son reconocidas en el momento en el cual las obligaciones de desempeño son satisfechas. Las obligaciones de desempeño son satisfechas cuando el título de propiedad ha sido transferido y todas las condiciones materiales del contrato de venta se han cumplido. Por lo general todas las obligaciones de desempeño se satisfacen en un momento determinado. 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 transfiere el control del servicio. Los ingresos por servicios de gestión son reconocidos en el momento en que se satisface la obligación de desempeño contemplada en el contrato.

En 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*, son las siguientes:

Reconocimiento del ingreso. De acuerdo con lo indicado en la NIIF 15 los ingresos deben ser reconocidos cuando ocurra la transferencia de

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

los bienes o servicios vendidos; la NIC 18 establecía que los ingresos se reconocían al efectuar la transferencia de los riesgos y beneficios del bien o servicio vendido.

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

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.

2.2.2 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 artículos 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. Reclasificaciones solo cuando cambia el modelo de negocio.	Basada en reglas arbitrarias, 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"> En los pasivos financieros a valor razonable el incremento del riesgo crediticio propio origina un ingreso financiero (el valor razonable del pasivo disminuye).

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	<ul style="list-style-type: none"> • En los pasivos financieros designados voluntariamente al realizar la valuación inicial como de valor razonable con cambios en resultados, los cambios en valor razonable debidos al riesgo crediticio propio se reconocen en el patrimonio. • Para los derivados sobre instrumentos de patrimonio siempre puede determinarse el valor razonable. 	<ul style="list-style-type: none"> • Para los derivados a liquidar con la entrega de instrumentos de patrimonio no cotizados para los que resulte complicado determinar el valor razonable, no se valorarán a valor razonable sino a coste.
Deterioro	Pérdidas por deterioro basadas en las pérdidas crediticias esperadas.	Pérdidas por deterioro basadas en las pérdidas crediticias incurridas.
Coberturas	<ul style="list-style-type: none"> • Simplificación de los requisitos de la contabilidad de coberturas. • Aumento de las opciones disponibles en lo que respecta a partidas cubiertas e instrumentos de cobertura. • Cambios en el tratamiento contable del valor temporal de las opciones y forwards. 	Criterios complejos en relación a la contabilidad de coberturas.
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 del alcance de la NIIF 9.	Bajo NIC 39 existe la posibilidad de separar los derivados implícitos en un contrato anfitrión que es un activo financiero si se cumplen 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	\$ (166,128)
Participación en negocios conjuntos		(53,305)
		<hr/>
Total Activos		\$ (219,433)
		<hr/> <hr/>
Capital contable:		
Resultados acumulados		

Clave de Cotizacion: **URBI** Trimestre: **3** Anio: **2018****URBI** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Reconocimiento de pérdida crediticia esperada	16	\$ (219,433)
Total Capital Contable		\$ (219,433)

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

NIIF 9 mantiene en gran medida los requisitos existentes en la NIC 39 para la clasificación y valuación de pasivos financieros. Sin embargo, elimina las categorías anteriores 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. El impacto que la NIIF 9 tuvo en la valuación y clasificación de los activos financieros se muestra a continuación.

De acuerdo con la NIIF 9 los instrumentos financieros se clasificarán 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 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 ha sido designado 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 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 (es decir 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 a 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.

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

La siguiente tabla indica 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 son valuados con posterioridad a valor razonable. Las utilidades y pérdidas, incluyendo cualquier ingreso por interés o dividendo, se reconocen en resultados.
Activos financieros a costo amortizado	Estos activos son 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 son 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 son valuados con posterioridad a valor razonable. Los intereses ganados determinados usando el método de interés efectivo, las utilidades y pérdidas cambiarias y el deterioro son reconocidos en resultados. Las otras utilidades y pérdidas netas son 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 son reclasificadas a resultados.
Instrumentos de capital a valor razonable con cambios en otro resultado integral	Estos activos son valuados con posterioridad a valor razonable. Las utilidades derivadas del instrumento de capital son 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 son reconocidas in la otra utilidad integral y nunca serán reclasificadas a resultados.

El impacto de la adopción de la NIIF 9 en el valor contable de los activos financieros está relacionado únicamente a los nuevos requerimientos de deterioro, como se describe a continuación:

Activo financiero	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
Participación en negocios conjuntos	b	Designadas como instrumentos financieros a valor	Obligatoriamente designados instrumentos	53,305	-

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	razonable con cambios en resultados	financieros a valor razonable con cambios en resultados		
Total de activos financieros			\$ 250,322	\$ 30,889

- 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 reconocida como parte de resultados acumulados.
- Estas inversiones por sus características fueron reconocidas por la NIC 39 como instrumentos a valor razonable con cambios en resultados. De acuerdo a lo indicado en la NIIF 9 estos instrumentos financieros deben ser valuados a valor razonable con cambios en resultados. El cambio en el modelo de valuación y las características específicas de esta apartida originaron que se reconociera un deterioro de \$ 53,305, el cual fue reconocido como parte de resultados acumulados según lo indicado por la NIIF 9.

ii. Deterioro de valor activos financieros

NIIF 9 reemplaza el modelo de pérdida incurrida establecido por la NIC 39 por el modelo de pérdida crediticia esperada (PCE). 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.

De acuerdo con la NIIF 9, el importe de la corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas (PCE) se determina considerando lo siguiente:

- PCE en 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 de por vida: La pérdida crediticia esperada resulta de todos los posibles eventos de incumplimiento que podrían darse durante la vida estimada del activo financiero.

La Compañía determina el importe de la corrección de valor por pérdida crediticia esperada considerando la vida estimada de todos sus activos financieros, excepto por el siguiente instrumento financiero cuya PCE se determina con base en el riesgo de incumplimiento que dicho instrumento posee respecto de los próximos 12 meses:

- Efectivo y equivalentes de efectivo, cuyo riesgo de crédito no ha sufrido cambio alguno desde su valuación inicial.

El riesgo de crédito de las cuentas por cobrar a clientes y otros deudores es evaluado considerando la probabilidad de que estos instrumentos puedan caer en incumplimiento durante su vida estimada.

Al evaluar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía considerara 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

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 esta 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. La pérdida por deterioro de los instrumentos de deuda a valor justo con cambios en el otro resultado integral es reconocida en el patrimonio, en lugar de reducir el valor del activo.

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

Los activos que caen en el alcance del modelo de deterioro de la NIIF 9, se espera que sus pérdidas por deterioro aumenten y se vuelvan más volátiles. La Compañía ha determinado que la aplicación de los requerimientos de deterioro de la NIIF 9 resultó en un incremento en la estimación por deterioro como sigue:

Estimación preventiva para riesgos crediticios según NIC 39	\$	1,317,694
Deterioro adicional reconocido al aplicar por primera vez la NIIF 9 en:		
Cuentas por cobrar a clientes y otros deudores		166,128
Participación en negocios conjuntos		53,506
Estimación preventiva para riesgos crediticios según NIIF 9	\$	1,537,328

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 efectuadas con los clientes y sus resultados a la fecha, 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.

Participación en negocios conjuntos

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 y estatus operativo del proyecto.

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 IFD.

2.2.3 Norma NIIF 16, Arrendamientos

A partir del 1 de enero de 2019, entrará en vigor la nueva NIIF 16, Arrendamientos. Esta Norma elimina el modelo de contabilidad dual para arrendamientos que distingue entre los contratos de arrendamiento financiero que se registran dentro del balance y los arrendamientos operativos. En su lugar, se desarrolla un modelo único, dentro del balance, que es similar al arrendamiento financiero actual.

En el caso del arrendador se mantiene la práctica actual – es decir, los arrendadores seguirán clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros y operativos.

Para los arrendatarios, el contrato de arrendamiento se convierte en un pasivo y un activo equivalente, por el derecho de uso del bien objeto del contrato. Por tanto, se incrementará el tamaño del balance debido a los nuevos activos, pero también aumentarán sus pasivos; esto con excepción de los arrendamientos de corto plazo.

Asimismo, esta nueva norma establece que se debe reconocer en el estado de resultados la amortización por el derecho de uso del activo y el gasto por intereses del pasivo por arrendamiento (gasto financiero).

La Compañía actualmente está evaluando el impacto que el cambio en esta norma tendrá en su situación financiera.

2.3 Bases de medición y presentación

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

2.4 Bases de consolidación

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Las políticas y prácticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados condensados, son consistentes con las que se siguieron en la elaboración de los estados financieros consolidados de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2017.

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

La tenencia accionaria de la Compañía en el capital social de sus subsidiarias al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 se muestra a continuación:

Subsidiaria	Al 30 de septiembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
-------------	--------------------------------	-------------------------------

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

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.

3. Negocio en marcha

3.1 Antecedentes

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

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

descripción de los riesgos de mercado, crédito y liquidez a los cuales está expuesta la Compañía. La Compañía tradicionalmente ha financiado sus operaciones mediante la combinación de recursos provenientes de sus accionistas, préstamos bancarios, emisión de deuda y créditos comerciales.

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

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

3.2 Reestructura financiera

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

Concurso Mercantil y Plan de Negocios

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

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

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.

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Aumento de capital social y capitalización de pasivos

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

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

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

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

Partida del estado financiero	Importe
Deuda y pasivos bancarios	\$ 28,083,354
Programa de cadenas productivas	2,435,044
Acreedores por negocios conjuntos	1,875,888
Acreedores diversos	1,509,953
Proveedores de tierra	794,356
Proveedores para la construcción	771,420
Arrendamientos financieros	719,507
Líneas de crédito	281,314
	\$ 36,470,836

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

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

Nuevas aportaciones de capital

Durante los meses de mayo y junio de 2016, la Compañía recibió aportaciones de sus nuevos inversionistas hasta por un monto de \$1,266,778 con lo cual concluyó su reestructura financiera. Esta aportación fue realizada mediante la suscripción y pago de 112,712,794

acciones de la Compañía, correspondientes al segundo tramo del aumento de capital decretado por la asamblea general de accionistas del 28 de diciembre de 2015, con estas aportaciones de capital surtió plenos efectos el convenio concursal.

3.3 Situación financiera actual

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

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

Con base en el análisis de sus resultados financieros, operaciones comerciales, planes de negocio futuro y requerimientos futuros de efectivo, la Compañía concluyó que a la fecha de aprobación de los estados financieros consolidados condensados adjuntos existe una expectativa razonable de que la entidad podrá continuar sus operaciones de forma regular en el futuro, razón por la cual adoptó el principio de negocio en marcha en la preparación de los estados financieros consolidados condensados adjuntos.

4. Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

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

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

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

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

- Probabilidad de cobranza de las cuentas por cobrar a clientes. Las estimaciones sobre la probabilidad de cobranza impacta la capacidad de la Compañía para reconocer primeramente los ingresos, y el nivel de estimación para cuentas de cobro dudoso en periodos futuros. La Compañía, para determinar la estimación para cuentas de cobro dudoso, considera entre otros, condiciones concertadas en los contratos de venta, antigüedad de las cuentas pendientes de cobro y la experiencia de recuperación de saldos vencidos (ver Nota 6).
- Inventarios.
 - a) Recuperabilidad. La Compañía clasifica los inventarios como de naturaleza circulante o no circulante basada, en parte, en sus estimaciones de la actividad de construcción y las ventas que tendrán lugar de acuerdo a su ciclo normal de operaciones los

próximos meses. Los importes que actualmente serán recuperables en el próximo año podrían ser sujetos de ajustes basados en las tendencias actuales económicas de la industria de la construcción.

- b) Valor contable. Periódicamente la Compañía realiza estimaciones para valuar sus inventarios a valor neto de realización, comúnmente denominados análisis de deterioro, considerando sus procesos de control interno, factores operativos y de mercado de los inventarios en valuación. En la verificación de la valuación de sus inventarios de terrenos y obra en proceso, la Compañía estima los precios de venta, costos y márgenes de utilidad esperados en sus proyectos, demanda que tendrán sus productos, el acceso a subsidios gubernamentales y disponibilidad de financiamiento para los desarrollos habitacionales, determinando en función a ello las cancelaciones o reversiones necesarias para asegurar que los inventarios estén registrados al menor entre costo y valor neto de realización, lo cual requiere de juicio profesional significativo debido a que la industria por naturaleza es cíclica y altamente sensitiva a los cambios macroeconómicos del país y de las comunidades donde se ubican los desarrollos habitacionales en construcción. Los anteriores supuestos dependen de las condiciones del mercado y de factores competitivos para cada proyecto o desarrollo habitacional, los cuales pueden diferir de forma significativa entre ellos. Adicionalmente las pruebas de deterioro efectuadas incluyen una estimación de los costos necesarios para completar las obras y los ingresos futuros que recibirá la empresa al comercializar las obras actualmente en proceso. Las estimaciones de la Compañía fueron hechas considerando la información disponible a la fecha de la estimación o prueba; sin embargo, estos hechos y circunstancias pueden cambiar en el futuro, así como los supuestos de recuperabilidad de los proyectos o desarrollos habitacionales, por lo cual es probable que los resultados actuales difieran materialmente de las estimaciones efectuadas y puedan por lo tanto existir deterioros adicionales en el futuro.
- Recuperabilidad de las pérdidas fiscales. Con base en la información actualmente disponible, la Compañía cree que es más probable que suceda, a que no suceda, la recuperación de las pérdidas fiscales acumuladas de ejercicios anteriores que han sido reservadas para efectos del cálculo de sus impuestos diferidos.
 - Vida útil estimada de inmuebles, maquinaria y equipo. La Compañía deprecia sus inmuebles, maquinaria y equipo con base en una vida útil estimada sobre las condiciones particulares de operación y mantenimiento esperado. Las estimaciones se basan en la experiencia histórica con activos similares, anticipaciones de cambios tecnológicos y volúmenes de construcción, todo ello considerando las prácticas de otras compañías del mismo sector. Cada año la Compañía revisa la vida útil estimada para determinar si debe cambiarse o no respecto de determinados activos (ver Nota 10).
 - Impuestos. Referirse a la Nota 17.
 - Valor razonable de activos y pasivos financieros. La Compañía posee activos y pasivos financieros sustanciales que reconoce a su valor razonable, estimación del monto al cual el instrumento podría intercambiarse en una transacción actual entre las partes dispuestas a hacerla. Las metodologías e hipótesis que se usan para estimar el valor razonable de un instrumento depende del tipo de instrumento y sus características específicas. El uso de hipótesis o metodologías diferentes a las usadas al momento de calcular el valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Compañía podría impactar sustancialmente los resultados reportados.
 - Deterioro del valor de los activos de larga duración. La Compañía reconoce en sus estados financieros activos de larga duración. De acuerdo con las NIIF, las entidades están obligadas a comprobar el deterioro del valor de los activos de larga duración cuando las circunstancias indiquen un deterioro potencial o, en algunos casos, al menos anualmente. El análisis de deterioro del valor de los activos de larga duración requiere que se estime el valor de recuperación del activo, que sería su valor justo (menos cualquier costo de disposición) o su valor en uso, el monto que resulte mayor. Para calcular el valor justo de un activo de larga duración normalmente se consideran las transacciones de mercado recientes o, si no se pueden identificar dichas transacciones, se usa un modelo de valuación que requiere hacer ciertos cálculos y estimaciones. Igualmente para calcular el valor en uso de los activos de larga duración, normalmente se hacen varias hipótesis sobre las perspectivas futuras del negocio relacionado con el activo en cuestión, considerando factores de mercado específicos de ese negocio y se calculan los flujos de efectivo futuros que ese negocio generará. Con base en este análisis de deterioro del valor de los activos, incluyendo todas las hipótesis y estimaciones relacionadas,

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

- Costos por incurrir. La Compañía determina una estimación de los costos que planea incurrir por cada desarrollo de vivienda. Con base en dicha estimación se asigna una proporción de los costos a incurrir a cada unidad y se determina el costo. La estimación se basa en un estudio técnico que considera una serie de factores que involucran juicio profesional para su determinación, por lo cual los resultados actuales podrían diferir.
- Costos de infraestructura por realizar y donaciones. La Compañía realiza una estimación para determinar y reconocer las obligaciones adquiridas por la construcción de diversas obras de infraestructura y donaciones que beneficiarán a los proyectos y desarrollos habitacionales que construirá, tales como escuelas, parques, semaforización, vialidades, etc., de conformidad con los acuerdos alcanzados con las entidades gubernamentales al momento de obtener las licencias para construcción; estos costos forman parte de los presupuestos de cada proyecto o desarrollo habitacional. Las estimaciones de estos costos pueden diferir de los costos reales incurridos en cada proyecto o desarrollo habitacional.
- Provisiones. Las provisiones se registran cuando, al final del periodo, se tiene una obligación presente como resultado de eventos pasados cuya liquidación requiere un flujo de recursos que se considera probable y que puede medirse de manera confiable. Esta obligación puede ser legal o asumida derivada de, entre otras cosas, regulaciones, contratos, práctica común o compromisos públicos, los cuales han creado una expectativa válida de terceros de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades. El monto registrado es la mejor estimación hecha por la administración de la Compañía con respecto a los desembolsos que requerirá para cumplir con las obligaciones, considerando toda la información disponible a la fecha de los estados financieros consolidados condensados, la cual incluye la opinión de expertos externos, como consejeros legales o consultores. Las provisiones se ajustan para contabilizar los cambios en las circunstancias de los asuntos actuales y el establecimiento de provisiones adicionales por nuevos asuntos. Si no se puede medir confiablemente la obligación, no se registra una provisión y la información se presenta entonces en las notas incluidas en los estados financieros consolidados condensados que se acompañan. Debido a las incertidumbres inherentes a estas estimaciones, los gastos reales pueden ser diferentes al monto reconocido estimado originalmente.

La Compañía tiene varios reclamos y contingencias relativas a impuestos, obligaciones laborales y juicios legales que se describen en la Nota 15.

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 30 de septiembre de 2018, es posible que los acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (incrementándolas o disminuyéndolas) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros consolidados condensados.

5. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Clave de Cotizacion: **URBI** Trimestre: **3** Año: **2018****URBI** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

	Al 30 de septiembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Efectivo	\$ 7,640	\$ 7,742
Equivalentes de efectivo	2,311	86,373
	9,951	94,115
Efectivo restringido	(2,680)	(3,032)
	\$ 7,271	\$ 91,083

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el efectivo restringido por \$ 2,680 y \$ 3,032, respectivamente, se compone de depósitos en efectivo mantenidos en cuentas bancarias que han sido embargadas como consecuencia de procesos legales promovidos por diversos acreedores.

6. Cuentas por cobrar, neto

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

	Al 30 de septiembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Clientes corporativos	\$ 215,537	\$ 161,653
Otros clientes	224,560	323,695
	440,097	485,348
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(426,857)	(267,113)
	13,240	218,235
Cuenta por cobrar a largo plazo	-	(161,653)
	\$ 13,240	\$ 56,582

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

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 el valor de las cuentas por cobrar se aproxima a su valor razonable.

b) Los movimientos en la estimación para cuentas de cobro dudoso por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, son como siguen:

	Al 30 de septiembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Saldo al inicio del año	\$ 267,113	\$ 1,640,700
Efecto por aplicación de NIIF 9 con cargo a resultados acumulados	166,128	-
Incremento con cargo a gastos	12,394	61,026
Aplicaciones a la estimación	(18,778)	(1,434,613)
Saldo al final del año	\$ 426,857	\$ 267,113

7. Inventarios inmobiliarios

Clave de Cotizacion: **URBI** Trimestre: **3** Anio: **2018****URBI** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

a) Los inventarios se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Terrenos en proceso de desarrollo	\$ 4,165,076	
Obras en proceso	956,962	\$ 4,263,760
Materiales para construcción	-	896,375
Casas para venta	10,397	674
	<u>5,132,435</u>	<u>9,790</u>
Terrenos para desarrollos a largo plazo	(4,668,409)	(5,170,599)
	<u>\$ 464,026</u>	<u>\$ 897,049</u>

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

c) La Compañía ha otorgado en garantía de los pasivos y créditos bancarios indicados en las Nota 11 algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, asciende a \$ 868,762 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 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 asciende a \$ 765,034 y \$ 696,543, respectivamente.

8. Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Impuestos por recuperar, neto	\$ 365,046	\$ 340,675
Deudores diversos, neto	27,250	38,124
Otras cuentas por cobrar a empleados	4,123	3,199
	<u>\$ 396,419</u>	<u>\$ 381,998</u>

Al 30 de septiembre de 2018, la estimación para cuentas de cobro dudoso incluida en los saldos relacionados con el rubro de impuestos por recuperar es por \$ 685,665 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 \$ 365,046 incluye importes relacionados con saldos a favor de impuesto sobre la renta de \$ 325,093 e impuesto al valor agregado de \$ 39,953. El impuesto sobre la renta a favor está en proceso de recuperación.

9. Pagos anticipados

Los pagos anticipados se analizan como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Anticipos para compra de terrenos	\$ 39,995	\$ 41,718

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Anticipo a proveedores y acreedores	38,251	28,919
Seguros pagados por anticipado	1,943	4,079
	\$ 80,189	\$ 74,716

10. Inmuebles, maquinaria y equipo

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

	Al 30 de septiembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Terrenos y edificios	\$ 69,345	\$ 73,693
Maquinaria y equipo	52,043	56,705
Equipo de cómputo	81,981	86,802
	203,369	217,200
Menos:		
Depreciación acumulada	(160,602)	(169,037)
Deterioro	(10,655)	(14,831)
	\$ 32,112	\$ 33,332

b) El gasto por depreciación al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 fue de \$ 1,284 y \$ 3,550, respectivamente.

11. Pasivos bancarios

Los pasivos bancarios de la Compañía se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2018	Al 31 de diciembre de 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.	\$ 170,346	\$ 183,647
Créditos puente para capital de trabajo con Banco 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 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es de \$ 154 y de \$ 266, respectivamente.	67,377	86,577
Crédito simple con el Fideicomiso F/10943 en el cual Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones tiene el carácter de fiduciario en primer lugar. Este crédito genera intereses a la tasa TIIE a 28 días más 667 puntos base, al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 son de \$ 2,310 y de \$1,425, respectivamente.	123,796	73,550

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Crédito simple con garantía hipotecaria con Banco Inmobiliario Mexicano, S.A. Institución de Banca Múltiple. Este crédito genera intereses a la tasa TIEE a 28 días más 6.5 puntos, al 30 de septiembre de 2018 el monto de intereses ordinarios pendientes de pago es de \$ 179.

	15,269	-
	\$ 376,788	\$ 343,774
Pasivos bancarios y porción circulante de largo plazo	(237,723)	(183,647)
Pasivos bancarios a largo plazo	\$ 139,065	\$ 160,127

Avales

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

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

Deuda	Deudor	Aval
? Crédito puente para capital de trabajo con Banco Mercantil del Norte, S.A., denominado en pesos.	(2)	(1), (3), (4), (5), (8), (9)
? Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A.	(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.	

Los contratos de crédito establecen una serie de obligaciones que deben observarse, que en caso de no cumplirse son causa de vencimiento anticipado. Algunas de estas obligaciones son: dar aviso anticipado antes de incurrir en deuda adicional de largo plazo, no vender, gravar o disponer los bienes dados en garantía, no permitir que sean embargados, cumplimiento de manuales operativos, no dejar de cumplir con algún pago de capital o interés, y entrega de información financiera. Al 30 de septiembre de 2018, los requisitos y obligaciones de los contratos han sido cumplidos por la Compañía.

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

12. Documentos por pagar

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 30 de septiembre de 2018, la Compañía ha dispuesto de \$ 11,047, los cuales han generado intereses pendientes de pago a esa fecha de \$ 151.

13. Proveedores, cuentas por pagar y provisiones

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

	Al 30 de septiembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Proveedores para la construcción	\$ 49,119	\$ 33,045
Cuentas por pagar	396,257	399,032
Provisiones	1,674,338	1,817,687
	\$	
	2,119,714	\$ 2,249,764

b) Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, las cuentas por pagar se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Honorarios	\$ 131,892	\$ 121,674
Acreedores diversos	210,218	238,434
Otras cuentas por pagar	42,147	38,924
Acreedores por terrenos	12,000	-
	\$	
	396,257	\$ 399,032

c) Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, las provisiones se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Infraestructura pendiente de realizar y gastos de regularización de tierras	\$ 622,593	\$ 647,762
Contingencias legales	543,803	622,843
Partidas fiscales inciertas	228,679	228,679
Gobiernos, ayuntamientos y organismos de agua	103,563	108,104
Impuesto al valor agregado no cobrado	63,945	42,598
Garantías	55,513	95,770
Honorarios	40,473	36,675
Arrendamientos	12,175	18,175
Otras provisiones	3,594	17,081
	\$	
	1,674,338	\$ 1,817,687

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

14. Impuestos por pagar

Los impuestos por pagar se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Otros impuestos federales y estatales	\$ 29,388	\$ 40,499
Contribuciones de seguridad social	2,867	68,052
	\$ 32,255	\$ 108,551

Las contribuciones de seguridad social pendientes de pago al 31 de diciembre de 2017 incluyen el saldo de un convenio de pago efectuado con el seguro social para cubrir cuotas vencidas que se generaron durante la etapa de reestructura financiera de la Compañía el cual ascendía a \$ 64,235. Este pasivo fue cubierto con los terrenos que la Compañía otorgó para garantizar el adeudo.

15. Contingencias y compromisos

a) De conformidad con las leyes mexicanas, la Compañía otorga a sus clientes garantías asociadas a las viviendas adquiridas hasta por un año para cubrir defectos de construcción, tales como daños estructurales o defectos asociados a los materiales utilizados en las instalaciones eléctricas, sanitarias o de gas. De igual forma, se obtiene por parte de los contratistas un fondo de garantía para poder cubrir eventuales reclamos de los clientes, el cual se reembolsa una vez que el período de garantía concluye.

b) La Compañía 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 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el monto de la provisión de contingencias mercantiles y laborales asciende a \$ 543,803 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.

16. Capital contable

16.1 Capital social

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 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.

16.2 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

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 2017 y 2016, la participación accionaria de este grupo de empleados en el capital social contable de la Compañía, considerando el valor de sus acciones al momento de su suscripción y pago, es equivalente al 2%, respectivamente.

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

16.3 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 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es de \$ 24,662, respectivamente.

16.4 Saldos y cambios en estructura de capital

Al 30 de septiembre de 2018 y diciembre de 2017, el capital social de la Compañía se integra como sigue:

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Acciones en circulación	Importe	Acciones en tesorería
Saldo al 31 de diciembre de 2015	976,445	\$ 115,544	-
Capitalización de pasivos (1)	38,081,366	36,470,836	15,840,072
Derecho de preferencia (suscripción de acciones)	2,435,129	26,105	-
Daciones en pago efectuadas a acreedores con garantía hipotecaria	797,648	757,389	-
Nuevas inversiones de capital	112,712,793	1,266,778	67,377,504
Instrumentos de capital propio	-	34,466	-
Saldo al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017	155,003,381	\$ 38,671,118	83,217,576

La capitalización de pasivos se integra como sigue:

	Importe
Deuda y pasivos bancarios	\$ 28,083,354
Arrendamientos financieros	719,507
Proveedores de tierra	794,356
Proveedores para la construcción	771,420
Programa de cadenas productivas	2,435,044
Líneas de crédito	281,314
Acreedores diversos y gastos provisionados	3,385,841
Total capitalización de pasivos	\$ 36,470,836

16.5 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 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 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 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 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 \$ 3,131,999 y \$ 3,331,3815, respectivamente.

17. 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:

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

i) se cobre el ingreso, ii) se proporcione el servicio iii) se emita la factura o, iv) se escriture. Los gastos son deducibles para fines fiscales generalmente en forma devengada, con algunas excepciones, y siempre que se cumplan todos los requisitos establecidos en la LISR.

c) Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la Compañía ha reconocido impuesto sobre la renta diferido al 30%, sobre las siguientes partidas temporales:

	Al 30 de septiembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Impuesto diferido activo:		
	\$ 4,522,187	\$
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores		5,259,127
Estimación para cuentas de cobro dudoso	387,261	398,268
Provisiones, anticipos de clientes e ingresos diferidos	103,082	61,800
Efecto diferido en otras partidas de resultado integral por obligaciones laborales	985	985
	<u>5,013,515</u>	<u>5,720,180</u>
Impuesto diferido pasivo:		
Pagos anticipados	(583)	(1,224)
	<u>(583)</u>	<u>(1,224)</u>
Estimación para impuestos a la utilidad diferidos activos	(5,012,932)	(5,718,956)
Pasivo por impuesto diferido, neto	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

d) Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el movimiento en el pasivo por impuestos diferidos se analiza como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Saldo al inicio del año	\$ -	\$ 103,233
Efecto reconocido en resultados	-	(102,992)
Efecto reconocido en otras partidas del resultado integral	-	(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 30 de septiembre de 2018, 31 de diciembre de 2017 y 2016, se integra como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Ingreso por impuestos a la utilidad diferidos	<u>\$ -</u>	<u>\$ (102,992)</u>	<u>\$ (1,798)</u>

f) La Compañía tiene pérdidas fiscales que pueden amortizarse contra utilidades fiscales que se generen en los próximos diez años. El monto de dichas pérdidas puede actualizarse siguiendo ciertos procedimientos establecidos en la LISR. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 30 de septiembre de 2018 son:

Año de vencimiento	Importe por amortizar
2020	1,423,001

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

2021	777
2022	1,942,411
2023	4,344,943
2024	5,571,291
2025	1,225,010
2026	531,293
2027	35,231
	<u>\$ 15,073,957</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.

g) Las autoridades federales encargadas de la recaudación de impuestos tienen el derecho, según lo establecido en el Código Fiscal de la Federación, de llevar a cabo revisiones de los impuestos pagados por la Compañía por un período de cinco años; por lo cual los ejercicios fiscales desde 2013 están sujetos a posibles revisiones.

h) La Compañía adoptó ciertas posiciones en declaraciones de impuesto presentadas en años anteriores, las cuales se reconocen para efectos de información financiera como posturas fiscales inciertas, las cuales son reservadas completamente e integradas al rubro de provisión para posturas fiscales inciertas. Las posturas fiscales inciertas adoptadas por la Compañía se refieren a interpretaciones de la Ley del ISR, con respecto a ciertos gastos relacionados a operaciones efectuadas por la Compañía en años anteriores. La provisión para posturas fiscales inciertas es considerada un pasivo a corto plazo debido a que podría ser exigible en cualquier fecha, el saldo de esta provisión al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es de \$ 228,679.

18. Gastos generales y de administración

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

	Al 30 de septiembre de	
	2018	2017
Sueldos, salarios y contribuciones relacionadas	\$ 170,289	\$ 215,205
Provisiones y estimaciones	86,976	135,829
Otros impuestos y derechos	7,657	7,707
Honorarios	31,254	55,184
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	28,770	39,526
Servicios públicos	12,916	15,502
Seguros y fianzas	10,128	8,688
Arrendamiento de equipo y oficinas	2,752	4,598
Depreciación y amortización	1,284	1,903
Otros gastos	23,712	21,883
	<u>\$ 375,738</u>	<u>\$ 506,025</u>

19. Otros ingresos

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

	Al 30 de septiembre de	
	2018	2017
Liberación y cancelación de provisiones	\$ 209,357	\$ 367,639
Utilidad por pagos en especie	44,662	-

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Utilidad por venta de entidades escindidas	39,319	53,850
Recuperación por anticipo otorgado por compra de tierra en ejercicios anteriores	7,194	-
Utilidad (pérdida) en venta y baja de propiedades, planta y equipo	319	(127)
Otros gastos, netos	(2,178)	(14,785)
	<u>\$ 298,673</u>	<u>\$ 406,577</u>

20. Información por segmentos

20.1 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.

20.2 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 21:

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 30 de septiembre 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	244	333	9				
Precio promedio de venta	\$ 315	\$ 695	\$ 1,483				
Ventas	\$ 76,820	\$ 231,297	\$ 13,347	\$ 9,237	\$ 8,676	\$ 21,096	\$ 360,473
Costo de ventas	(61,334)	(159,519)	(7,878)	(7,911)	(8,654)	(6,084)	(251,380)
Utilidad bruta	15,486	71,778	5,469	1,326	22	15,012	109,093
Gastos generales y de administración	(9,790)	(270,348)	(15,600)	-	-	-	(375,738)
Otros ingresos, neto	71,374	214,899	12,400	-	-	-	298,673
(Pérdida) utilidad de operación	(2,930)	16,329	2,269	1,326	22	15,012	32,028
Resultado integral de financiamiento	(2,835)	(8,535)	(493)	-	-	-	(11,863)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	(5,765)	7,794	1,776	1,326	22	15,012	20,165

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

* 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.

	Al 30 de septiembre de 2017						
	Vivienda de interés social	Vivienda media	Vivienda residencial	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de construcción y comercialización	Servicios de gestión	Total
Unidades vendidas	410	247	3				
Precio promedio de venta	\$ 351	\$ 673	\$ 1,734				
Ventas	\$ 143,962	\$ 166,182	\$ 5,202	\$ 55,132	\$ 16,750	\$ 103,930	\$ 491,158
Costo de ventas	(107,535)	(90,167)	(1,748)	(41,453)	(12,039)	(7,675)	(260,617)
Utilidad bruta	36,427	76,015	3,454	13,679	4,711	96,255	230,541
Gastos generales y de administración	(148,320)	(171,212)	(5,360)	(56,801)	(17,257)	(107,075)	(506,025)
Otros ingresos, neto	119,171	137,564	4,306	45,638	13,865	86,033	406,577
Utilidad de operación	7,278	42,367	2,400	2,516	1,319	75,213	131,093
Resultado integral de financiamiento	(2,141)	(2,472)	(77)	(820)	(249)	(1,547)	(7,306)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	5,137	39,895	2,323	1,696	1,070	73,666	123,787

* 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 utilidad bruta y la (pérdida) utilidad de operación no incluyen los efectos de las partidas excepcionales indicadas en la Nota 21, tales como deterioro de inventarios, estimación para cuentas incobrables y otros gastos indicados en dicha nota.

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

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 30 de septiembre de	
	2018	2017
Utilidad de operación según nota de segmentos	\$ 32,028	\$ 138,296
Partidas excepcionales:	-	-
Gastos generales y de administración	-	(7,203)
Utilidad de operación según estado de resultados	\$ 32,028	\$ 131,093

21. Partidas excepcionales

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 30 de septiembre de	
	2018	2017
Gastos generales y de administración:		
Liquidaciones	\$ -	\$ 435
Honorarios	-	6,768

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

22. 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 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
Floiva 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

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 nueve meses de enero a septiembre 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, de esta forma la compañía reconoció ingresos por \$ 39,319 (\$80,160 al 31 de diciembre de 2017). Las subsidiarias que fueron vendidas en el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre 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 control con las operaciones indicadas anteriormente:

	Desarrollos Dasisto	Desarrollos Gradeo
Activos totales	\$ 307	\$ 209
Pasivos totales	320	200
Activo (pasivo) neto vendido	\$ (13)	\$ 9

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

	Desarrollos Dasisto	Desarrollos Gradeo
Contraprestación recibida	\$ 28,370	\$ 10,945
Menos (más) activo (pasivo), neto	(13)	9
Ganancia en venta	\$ 28,383	\$ 10,936

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 los flujos de efectivo recibidos por la venta de las subsidiarias indicadas fueron de \$ 39,315 y \$ 80,160, respectivamente.

23. Partes relacionadas

a) Por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 y 2017 fue de aproximadamente \$ 20,974 y \$ 30,980, 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.

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 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.

Las 23 notas anteriores son parte integrante de los estados financieros consolidados condensados que se acompañan.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

NO APLICA

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

Bases de preparación y cambios en políticas contables significativas

1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados condensados por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018 han sido preparados de acuerdo con la NIC 34, *Información Financiera a Fechas Intermedias*. Estos estados financieros consolidados condensados no incluyen toda la información y revelaciones que se requieren en los estados financieros consolidados anuales, por lo que se deberán leer en conjunto con los estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2017. Los estados financieros incluyen notas selectas que facilitan el entendimiento de las principales transacciones y eventos significativos que tuvieron un impacto en la situación financiera de la Compañía y su desempeño financiero desde la fecha en que se emitieron los últimos estados financieros anuales.

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos incluyen las revelaciones requeridas por la NIIF 15, *Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes* y NIIF 9, *Instrumentos financieros*, cuya aplicación es obligatoria a partir de este año. Los principales cambios derivados de la aplicación de estas normas se describen en la Nota 2.

Los presentes estados financieros consolidados condensados fueron aprobados para su emisión por la asamblea de accionistas el 24 de octubre de 2018.

2 Cambios en políticas contables significativas

Excepto por lo descrito a continuación, las políticas contables utilizadas en la preparación de estos estados financieros consolidados condensados son consistentes con las aplicadas por la Compañía en los estados financieros consolidados condensados para el año terminado al 31 de diciembre de 2017.

Los cambios en las políticas contables que se describen en esta sección también serán considerados en la preparación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2018.

La Compañía ha adoptado 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 de la Compañía. Como es requerido por la NIC 34, *Información financiera intermedia*, la naturaleza y efectos de la adopción de estas nuevas normas se describen a continuación.

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

De acuerdo a lo establecido en la NIIF 15 los ingresos se reconocen 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.

La NIIF 15 establece un marco integral para determinar el momento y monto en el cual se deben de reconocer los ingresos. La nueva norma establece un modelo de cinco pasos para reconocer ingresos derivados de contratos con clientes, siendo el principio fundamental del modelo el cumplimiento de las obligaciones de desempeño. Los cinco pasos establecidos por la NIIF 15 que son seguidos por la Compañía en el reconocimiento de sus ingresos son los siguientes:

Paso 1.- Identificación del contrato o 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 criterios que se deben cumplir para cada contrato. Los contratos pueden ser escritos, verbales o implícitos a través de las prácticas comerciales acostumbradas por cada empresa. Los criterios que deben de cumplir los contratos son:

- a) Las partes hayan aprobado el contrato y se comprometen a cumplir sus respectivas obligaciones
- b) Se pueden identificar los derechos de cada parte
- c) Se pueden identificar las condiciones de pago
- d) El contrato tiene sustancia comercial, y
- e) Es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho

Paso 2.- Identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato. Una obligación de desempeño es una promesa en un contrato con un cliente para la transferencia de un bien o servicio.

Paso 3.- Determinación del precio de la transacción. El precio de la transacción es el monto del pago que la Compañía espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes o servicios prometidos al cliente, sin tener en cuenta los montos recaudados en nombre de terceros.

Paso 4.- Asignación del precio de la contraprestación a cada obligación de desempeño en el contrato. La Compañía distribuye el precio de la transacción a cada obligación de desempeño (a cada bien o servicio que sean distintos) por un importe que represente la parte de la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de transferir los bienes o servicios comprometidos con el cliente.

Paso 5.- Reconocimiento del ingreso cuando la obligación de desempeño sea satisfecha. El ingreso se reconoce cuando (o a medida que) se satisface la obligación de desempeño mediante la transferencia del control al cliente de un bien o servicio, es decir, cuando se transfiere la capacidad de dirigir su uso o recibir los beneficios derivados del mismo.

La Compañía reconoce ingresos provenientes de las siguientes actividades de negocio:

Venta de viviendas. La Compañía reconoce los ingresos por venta de viviendas cuando son satisfechas las obligaciones de desempeño establecidas en los contratos con los clientes, lo cual ocurre al momento de transferir el control sobre la vivienda. Las obligaciones de desempeño son satisfechas cuando la vivienda ha sido construida completamente, el precio de la transacción ha sido pagado o es exigible, se transfiere el título de la 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. Las transacciones relacionadas con terrenos generan ingresos por venta de terrenos para proyectos inmobiliarios y lotes comerciales a otros desarrolladores u otros clientes. La duración de los contratos por venta de tierra varía, sin embargo, típicamente su duración es menor a un año. Las ventas de tierra son reconocidas en el momento en el cual las obligaciones de desempeño son satisfechas. Las obligaciones de desempeño son satisfechas cuando el título de propiedad ha sido transferido y todas las condiciones materiales del contrato de venta se han cumplido. Por lo general todas las obligaciones de desempeño se satisfacen en un momento determinado. 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 transfiere el control del servicio. Los ingresos por servicios de gestión son reconocidos en el momento en que se satisface la obligación de desempeño contemplada en el contrato.

En 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*, son las siguientes:

Reconocimiento del ingreso. De acuerdo con lo indicado en la NIIF 15 los ingresos deben ser reconocidos cuando ocurra la transferencia de los bienes o servicios vendidos; la NIC 18 establecía que los ingresos se reconocían al efectuar la transferencia de los riesgos y beneficios del bien o servicio vendido.

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

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

2.2 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 artículos 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. Reclasificaciones solo cuando cambia el modelo de negocio.	Basada en reglas arbitrarias, 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"> En los pasivos financieros designados voluntariamente al realizar la valuación inicial como de valor razonable con cambios en resultados, los cambios en valor razonable debidos al riesgo crediticio propio se reconocen en el patrimonio. Para los derivados sobre instrumentos de patrimonio siempre puede determinarse el valor razonable. 	<ul style="list-style-type: none"> En los pasivos financieros a valor razonable el incremento del riesgo crediticio propio origina un ingreso financiero (el valor razonable del pasivo disminuye). Para los derivados a liquidar con la entrega de instrumentos de patrimonio no cotizados para los que resulte complicado determinar el valor razonable, no se valorarán a valor razonable sino a coste.
Deterioro	Pérdidas por deterioro basadas en las pérdidas crediticias esperadas.	Pérdidas por deterioro basadas en las pérdidas crediticias incurridas.
Coberturas	<ul style="list-style-type: none"> Simplificación de los requisitos de la contabilidad de coberturas. Aumento de las opciones disponibles en lo que respecta a partidas cubiertas e instrumentos de cobertura. Cambios en el tratamiento contable 	Criterios complejos en relación a la contabilidad de coberturas.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

del valor temporal de las opciones y forwards.

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 del alcance de la NIIF 9.

Bajo NIC 39 existe la posibilidad de separar los derivados implícitos en un contrato anfitrión que es un activo financiero si se cumplen 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	\$ (166,128)
Participación en negocios conjuntos		(53,305)
Total Activos		\$ (219,433)
Capital contable:		
Resultados acumulados		
Reconocimiento de pérdida crediticia esperada	16	\$ (219,433)
Total Capital Contable		\$ (219,433)

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

NIIF 9 mantiene en gran medida los requisitos existentes en la NIC 39 para la clasificación y valuación de pasivos financieros. Sin embargo, elimina las categorías anteriores 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. El impacto que la NIIF 9 tuvo en la valuación y clasificación de los activos financieros se muestra a continuación.

De acuerdo con la NIIF 9 los instrumentos financieros se clasificarán 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.

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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:

- a) 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
- b) 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 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 ha sido designado un instrumento que se mida 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 (es decir 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 a 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.

La siguiente tabla indica 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 son valuados con posterioridad a valor razonable. Las utilidades y pérdidas, incluyendo cualquier ingreso por interés o dividendo, se reconocen en resultados.
Activos financieros a costo amortizado	Estos activos son 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 son 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 son valuados con posterioridad a valor razonable. Los intereses ganados determinados usando el método de interés efectivo, las

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

utilidades y pérdidas cambiarias y el deterioro son reconocidos en resultados. Las otras utilidades y pérdidas netas son 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 son reclasificadas a resultados.

Instrumentos de capital a valor razonable con cambios en otro resultado integral Estos activos son valuados con posterioridad a valor razonable. Las utilidades derivadas del instrumento de capital son 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 son reconocidas in la otra utilidad integral y nunca serán reclasificadas a resultados.

El impacto de la adopción de la NIIF 9 en el valor contable de los activos financieros está relacionado únicamente a los nuevos requerimientos de deterioro, como se describe a continuación:

Activo financiero	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
Participación en negocios conjuntos	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	-
Total de activos financieros				\$ 250,322	\$ 30,889

- 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 reconocida como parte de resultados acumulados.
- Estas inversiones por sus características fueron reconocidas por la NIC 39 como instrumentos a valor razonable con cambios en resultados. De acuerdo a lo indicado en la NIIF 9 estos instrumentos financieros deben ser valuados a valor razonable con cambios en resultados. El cambio en el modelo de valuación y las características específicas de esta apartida originaron que se reconociera un deterioro de \$ 53,305, el cual fue reconocido como parte de resultados acumulados según lo indicado por la NIIF 9.

ii. Deterioro de valor activos financieros

NIIF 9 reemplaza el modelo de pérdida incurrida establecido por la NIC 39 por el modelo de pérdida crediticia esperada (PCE). El nuevo modelo de deterioro es aplicable a los activos financieros valuados a costo amortizado, activos derivados de contratos asociados con la NIIF

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Anio: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

De acuerdo con la NIIF 9, el importe de la corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas (PCE) se determina considerando lo siguiente:

- PCE en 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 de por vida: La pérdida crediticia esperada resulta de todos los posibles eventos de incumplimiento que podrían darse durante la vida estimada del activo financiero.

La Compañía determina el importe de la corrección de valor por pérdida crediticia esperada considerando la vida estimada de todos sus activos financieros, excepto por el siguiente instrumento financiero cuya PCE se determina con base en el riesgo de incumplimiento que dicho instrumento posee respecto de los próximos 12 meses:

- Efectivo y equivalentes de efectivo, cuyo riesgo de crédito no ha sufrido cambio alguno desde su valuación inicial.

El riesgo de crédito de las cuentas por cobrar a clientes y otros deudores es evaluado considerando la probabilidad de que estos instrumentos puedan caer en incumplimiento durante su vida estimada.

Al evaluar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía considerara 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 esta 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

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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. La pérdida por deterioro de los instrumentos de deuda a valor justo con cambios en el otro resultado integral es reconocida en el patrimonio, en lugar de reducir el valor del activo.

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

Los activos que caen en el alcance del modelo de deterioro de la NIIF 9, se espera que sus pérdidas por deterioro aumenten y se vuelvan más volátiles. La Compañía ha determinado que la aplicación de los requerimientos de deterioro de la NIIF 9 resultó en un incremento en la estimación por deterioro como sigue:

Estimación preventiva para riesgos crediticios según NIC 39	\$	1,317,694
Deterioro adicional reconocido al aplicar por primera vez la NIIF 9 en:		
Cuentas por cobrar a clientes y otros deudores		166,128
Participación en negocios conjuntos		53,506
Estimación preventiva para riesgos crediticios según NIIF 9	\$	1,537,328

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 efectuadas con los clientes y sus resultados a la fecha, 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.

Participación en negocios conjuntos

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 y estatus operativo del proyecto.

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 IFD.

2.3 Norma NIIF 16, Arrendamientos

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

A partir del 1 de enero de 2019, entrará en vigor la nueva NIIF 16, Arrendamientos. Esta Norma elimina el modelo de contabilidad dual para arrendamientos que distingue entre los contratos de arrendamiento financiero que se registran dentro del balance y los arrendamientos operativos. En su lugar, se desarrolla un modelo único, dentro del balance, que es similar al arrendamiento financiero actual.

En el caso del arrendador se mantiene la práctica actual – es decir, los arrendadores seguirán clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros y operativos.

Para los arrendatarios, el contrato de arrendamiento se convierte en un pasivo y un activo equivalente, por el derecho de uso del bien objeto del contrato. Por tanto, se incrementará el tamaño del balance debido a los nuevos activos, pero también aumentarán sus pasivos; esto con excepción de los arrendamientos de corto plazo.

Asimismo, esta nueva norma establece que se debe reconocer en el estado de resultados la amortización por el derecho de uso del activo y el gasto por intereses del pasivo por arrendamiento (gasto financiero).

La Compañía actualmente está evaluando el impacto que el cambio en esta norma tendrá en su situación financiera.

3 Bases de medición y presentación

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

4 Bases de consolidación

Las políticas y prácticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados condensados, son consistentes con las que se siguieron en la elaboración de los estados financieros consolidados de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2017.

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.

Clave de Cotizacion: **URBI**Trimestre: **3** Año: **2018****URBI****Consolidado**

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La Compañía evaluará si controla una entidad participada cuando los hechos y circunstancias indiquen la existencia de cambios en uno o más de los tres elementos de control. La consolidación de una subsidiaria comienza cuando la Compañía adquiere el control de la subsidiaria y termina cuando la Compañía lo pierde. Los activos, pasivos, ingresos y gastos de una subsidiaria adquirida (o enajenada) durante el año se incluyen en los estados financieros consolidados de resultados y de utilidad integral a partir de (o hasta) la fecha en que la Compañía comience a (deje de) controlar a la subsidiaria.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para adecuar sus políticas contables con las políticas contables de la Compañía. Todos los activos, pasivos, capital contable, ingresos, gastos y flujos de efectivo derivados de transacciones entre sociedades del grupo se eliminan de forma íntegra en el proceso de consolidación.

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

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

Entidades estructuradas

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

La tenencia accionaria de la Compañía en el capital social de sus subsidiarias al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 se muestra a continuación:

Subsidiaria	Al 30 de septiembre de 2018	Al 31 de diciembre de 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%
Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Lufro Desarrolladora del Bajío, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Flujos Empresariales, S.A. de C.V. (5)	99.99%	99.99%
Finsete, S.A. de C.V. (5)	99.99%	99.99%

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

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

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

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

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

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

Dividendos pagados, acciones ordinarias

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

0

Dividendos pagados, otras acciones

0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0.0

Dividendos pagados, otras acciones por acción

0.0

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

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en ingles). 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 ingles), incluyendo aquellas emitidas previamente por el anterior Comité de Interpretaciones (SIC por sus siglas en ingles).

Clave de Cotizacion: URBI

Trimestre: 3 Año: 2018

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final
