

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	19
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	21
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	23
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	24
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	26
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual.....	28
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior.....	32
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	36
[700002] Datos informativos del estado de resultados	37
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	38
[800001] Anexo - Desglose de créditos	39
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	41
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	42
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	43
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	44
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto	48
[800500] Notas - Lista de notas.....	49
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	75
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	80

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

CONTINUAMOS NUESTRO ENFOQUE EN LA VENTA DE PROYECTOS GENERADORES DE FLUJO DE EFECTIVO

Mexicali, B.C, a 24 de octubre de 2019.- 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 2019. 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:

- Durante el tercer trimestre (3T19) mantuvimos el enfoque en el desplazamiento de proyectos generadores de flujo, principalmente a través de la venta de tierra servida que no formaba parte de nuestro plan de desarrollo de vivienda.
- Avanzamos en la reducción de nuestros gastos ordinarios, particularmente de nuestra masa salarial, a fin de adecuar nuestra estructura operativa al entorno actual.
- Realizamos el pago puntual de capital e intereses de nuestros pasivos bancarios y prevemos la liquidación del crédito puente con BIM durante este cuarto trimestre.
- Recabamos \$64.8 millones mediante la suscripción de nuevas acciones en derecho de preferencia, los cuales no consideran \$12.7 millones aportados de forma condicional por uno de nuestros accionistas dado que está pendiente le autoricen la excepción de realizar una oferta pública de adquisición forzosa.
- Iniciamos ajustes a nuestro Gobierno Corporativo y Alta Dirección.

Notas de la Dirección General

En el 3T19 mantuvimos el enfoque en el desplazamiento de proyectos generadores de flujo, continuamos reduciendo nuestra estructura operativa de acuerdo al entorno actual y avanzamos en la liquidación de nuestros compromisos

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

relacionados con nuestros pasivos bancarios. Asimismo, concluimos la obtención de recursos por parte de nuestros accionistas e iniciamos ajustes a nuestro Gobierno Corporativo y Alta Dirección.

En el acumulado de nueve meses (9M19), Urbi alcanzó ingresos totales de \$304.7 millones, de los cuales, el 54% se generó a través de la venta de tierra y servicios de gestión mientras que la venta de vivienda contribuyó con el resto, comenzando a reflejarse nuestro enfoque principalmente en la venta de tierra, proyectos de vivienda y otros activos, tal como anticipamos en nuestro reporte pasado.

Durante el 3T19, la Compañía además de la venta de vivienda de sus proyectos en curso, desplazó tierra servida que no formaba parte de su plan de desarrollo de vivienda a fin de allegarse de la liquidez requerida. Prevemos que esta tendencia continuará hasta que la política de vivienda brinde mayor información a nuestros inversionistas que les permita decidir el mejor uso para nuestro inventario de tierra de mediano y largo plazo.

En el trimestre, la Compañía avanzó en la reducción de sus gastos ordinarios, particularmente en la disminución de su masa salarial que, en lo que va del año, acumula una reducción de \$87 millones a través de la baja de 190 colaboradores. Esta disminución en el gasto le permitirá a la Compañía adaptar su estructura operativa a las condiciones actuales y preservar sus niveles de liquidez.

Si bien la Compañía ha reducido notoriamente su tamaño, el orden con la que ha venido ejecutando dicha reducción le ha permitido continuar atendiendo de manera oportuna sus distintos compromisos. Muestra de ello es la atención puntual de sus pasivos bancarios, los cuales al cierre del trimestre se componían en un 59% de pasivos originados antes del Concurso Mercantil, para los cuales efectuaremos las daciones en pago de acuerdo a las resoluciones concursales. Para poner este dato en contexto, al concluir nuestra reestructura financiera en junio de 2016 los pasivos bancarios que Urbi mantenía en su balance eran de \$1,459 millones, conformados por 9 créditos. De éstos, ya fueron pagados 5 y los 4 restantes suman un monto de \$232 millones.

Respecto a los pasivos bancarios post Concurso Mercantil, los pagos de capital e intereses se han realizado a tiempo de manera consistente e inclusive, prevemos finiquitar el crédito puente con Banco Inmobiliario Mexicano (BIM) durante este cuarto trimestre.

A finales de julio, concluimos el proceso de suscripción de nuevas acciones en derecho de preferencia con motivo del aumento de capital aprobado por nuestra Asamblea el pasado mes de abril. Tal como informamos en su momento, el monto recabado ascendió a \$64.8 millones de un total de \$100 millones aprobados por la Asamblea, los cuales no consideran \$12.7 millones aportados por uno de nuestros accionistas de forma condicional, cuyas acciones no han sido suscritas ni pagadas dado que se encuentra pendiente que la CNBV le autorice la excepción de realizar una oferta pública de adquisición forzosa por alcanzar la titularidad de más del 30% de las acciones de Urbi.

Por otro lado, la Compañía se encuentra analizando distintas alternativas que le permitan la obtención de recursos adicionales, entre las que se encuentran la posibilidad de una nueva inyección de capital en la medida que su estrategia de venta de tierra y otros activos sea insuficiente.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

De acuerdo al comunicado emitido en agosto pasado, en el contexto actual de la Empresa así como de las medidas llevadas a cabo para disminuir su gasto y la conclusión de mi ciclo en la Compañía, puse a consideración del Consejo mi renuncia como Director General de Urbi misma que fue aceptada en su sesión del miércoles pasado, con fecha efectiva a partir del 31 de diciembre próximo. La Compañía se encuentra llevando a cabo un proceso de análisis que considera los retos y circunstancias actuales, lo que le permitirá determinar el perfil y candidato idóneo de su nuevo Director General.

Asimismo, atendiendo a nuevos proyectos en lo personal y profesional, recientemente José María Urquiza, Dave Cone y Ángel Fernández, presentaron su renuncia como consejeros independientes de Urbi. Debido a ello, el Consejo de Administración designó como consejeros provisionales para sustituirlos a Alejandro Rodríguez, Jean Van de Walle y Humberto Valdés, respectivamente. Estos nombramientos provisionales serán sometidos a ratificación en nuestra próxima Asamblea de Accionistas.

Los nuevos consejeros cuentan con una amplia trayectoria, entre otras, en áreas como auditoría, reestructura financiera, banca de inversión, asesoría financiera y mercado de capitales, que sin duda fortalecerán nuestro Consejo de Administración. En nombre mío y de la Compañía agradezco el compromiso y apoyo brindado en los últimos años por parte de José María, Dave y Ángel y le doy la bienvenida a Alejandro, Jean y Humberto en esta nueva etapa.

Finalmente, dada la baja bursatilidad de las acciones de Urbi, así como los niveles de audiencia observados en nuestras conferencias de resultados recientes, la Compañía suspenderá la realización de dichas conferencias para sus reportes trimestrales subsecuentes. No obstante, continuaremos publicando nuestra información corporativa y financiera, incluyendo nuestros reportes trimestrales, en nuestro sitio web de Relación con Inversionistas.

En resumen, durante el trimestre la Compañía continuó enfocando su operación en el desplazamiento de proyectos generadores de flujo así como en la reducción de su gasto ordinario y masa salarial, cumpliendo cabalmente con las obligaciones derivadas de sus pasivos bancarios. También puso en marcha un proceso de análisis y evaluación para seleccionar al nuevo Director General de Urbi y designó a los sustitutos de 3 de sus 5 consejeros independientes.

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.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Contacto:**Adalberto Ramírez Hernández**

Director de Relación con Inversionistas

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

adalberto.ramirez@urbi.com

ri.urbi.com

Conferencia Telefónica 3T 2019:

Viernes 25 de octubre, 2019 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 confirmación:49098318

Presentación webcast:

<https://event.on24.com/wcc/r/2110554/7103E0862C6357057E7EF39E8F4A2349>

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

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

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

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

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

La misión de la Empresa es ser el proveedor líder de productos y servicios para el desarrollo de comunidades sustentables, satisfaciendo plenamente las necesidades y deseos de sus clientes y generando valor para sus empleados, inversionistas y aliados.

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

Recursos

Capital Humano

Al 30 de septiembre de 2019, el capital humano de la Empresa se componía por un total de 138 personas, de los cuales 48 ocupaban posiciones en el área de producción, 31 en el área comercial y 59 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 2019, el valor contable neto de todos los terrenos, edificios, maquinaria y equipo propiedad de la Empresa (sin considerar los inventarios), era de aproximadamente \$30.5 millones. Los terrenos para construcción, terrenos en proceso de desarrollo, materiales de obra y la construcción en proceso constituyen los inventarios de la Empresa, y no se clasifican como activos fijos de la misma.

Al 30 de septiembre de 2019, el valor contable neto de los inventarios (incluyendo inventarios de largo plazo consistentes en terrenos para la construcción) era de aproximadamente \$4,562.8 millones.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Asimismo, la Empresa mantiene activos conformados principalmente por inventario de terrenos, otorgados en garantía de pasivos y créditos bancarios. Al 30 de septiembre de 2019, el valor contable de dichas garantías constituidas era de \$535.3 millones.

Riesgos Relacionados con el Negocio de la Empresa

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- La Empresa podría requerir cantidades significativas de efectivo. La capacidad de la Empresa de generar efectivo depende de muchos factores y en periodos recientes la Empresa ha generado flujo de efectivo negativo.
- Urbi es una tenedora de acciones y depende de los flujos de efectivo provenientes de sus subsidiarias para financiar sus operaciones, cumplir con el servicio de sus deudas y, en su caso, pagar dividendos.

Relaciones más significativas

Clientes

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

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

Asimismo, la Empresa vende tierra para proyectos inmobiliarios y para uso comercial, 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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Las ventas totales en los 9M19 fueron de \$304.7 millones, una reducción de 15.5% en relación al mismo periodo del 2018. La venta de viviendas en proyectos propios generó \$134.8 millones, mediante la venta de 188 viviendas a valor promedio de \$717 mil, los servicios de construcción y comercialización generaron \$4.8 millones, mientras que la venta terrenos y servicios de gestión generaron \$165.0 millones.

(Cifras en miles de pesos)

Segmento	3T19		3T18		Var. %	9M19		9M18		Var. %
	\$	%	\$	%		\$	%	\$	%	
Venta de vivienda en proyectos propios	\$61,884	50.2%	\$75,255	96.1%	(17.8%)	\$134,817	44.2%	\$321,464	80.4%	(58.1%)
Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	\$1,683	1.4%	\$1,504	1.9%	11.9%	\$4,845	1.6%	\$8,676	2.2%	(44.2%)
Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	\$58,368	47.4%	\$210	0.3%	27694.3%	\$150,950	49.5%	\$9,237	2.3%	1534.2%
Servicios de gestión	\$1,310	1.1%	\$1,321	1.7%	0.0%	\$14,088	4.6%	\$21,096	5.3%	(33.2%)
Subtotal¹	\$123,245	100.0%	\$78,290	100.0%	57.4%	\$304,700	100.0%	\$360,473	90.2%	(15.5%)
Otros ingresos por venta de subsidiarias	-	0.0%	-	0.0%	0.0%	-	0.0%	39,315	9.8%	(100.0%)
Total	\$123,245	100.0%	\$78,290	100.0%	57.4%	\$304,700	100.0%	\$399,788	100.0%	(23.8%)

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

El siguiente cuadro muestra la composición de los ingresos de venta de vivienda:

(Cifras en miles de pesos)

Tipo de proyectos Venta de Vivienda	9M19		9M18		Variación	
	\$	%	\$	%	\$	%
Propios	\$134,817	96.5%	\$321,464	97.4%	(\$186,647)	(58.1%)
Propiedad de terceros	\$4,845	3.5%	\$8,676	2.6%	(\$3,831)	(44.2%)
Ingresos por Venta de Vivienda	\$139,662	100.0%	\$330,140	100.0%	(\$190,478)	(57.7%)
Precio promedio - Proyectos propios	\$717		\$549		\$169	30.7%

A continuación, se muestra la información financiera seleccionada por segmento de negocio por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	VS ⁽¹⁾	VM ⁽²⁾	VR ⁽³⁾	Tierra ⁽⁴⁾	SG ⁽⁵⁾	Servicios ⁽⁶⁾	Total
Ventas	33,072	87,171	14,574	150,950	14,088	4,845	\$304,700
Costo de ventas	(17,101)	(64,276)	(9,282)	(57,523)	(4,374)	(1,770)	(\$154,326)
Utilidad bruta	\$15,971	\$22,895	\$ 5,292	\$93,427	\$9,714	\$3,075	\$150,374

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)

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	9M19	9M18	Variación	
			\$	%
Sueldos, salarios y contribuciones	88,293	137,830	(49,537)	(35.9%)
Honorarios	13,241	17,054	(3,813)	(22.4%)
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	5,556	10,440	(4,884)	(46.8%)
Servicios públicos	7,930	12,965	(5,035)	(38.8%)
Seguros y fianzas	4,229	10,152	(5,923)	(58.3%)
Gastos de viaje y traslados	4,359	7,158	(2,799)	(39.1%)
Promoción comercial	1,561	6,112	(4,551)	(74.5%)
Otros impuestos y derechos	1,883	5,116	(3,233)	(63.2%)
Arrendamientos de equipo y oficinas	747	2,746	(1,999)	(72.8%)
Depreciación y amortización	1,142	1,286	(144)	(11.2%)
Otros	7,221	7,887	(666)	(8.4%)
Gastos ordinarios	136,162	218,746	(82,584)	(37.8%)
Provisiones y estimaciones	125,127	101,763	23,364	23.0%
Otras partidas excepcionales	97,307	55,229	42,078	76.2%
Provisiones y partidas excepcionales	222,434	156,992	65,442	41.7%
Total - Gastos generales y de administracion	358,596	375,738	(17,142)	(4.6%)

En los 9M19 la Empresa realizó gastos ordinarios por un monto de \$136.2 millones que significó una disminución de \$82.6 millones respecto a los 9M18 (-37.8% AsA), debido principalmente a la reducción de gastos de nómina, mantenimiento a fraccionamientos y edificios, honorarios seguros y fianzas y promoción comercial (publicidad).

Asimismo, en los 9M19 la Compañía reconoció provisiones y partidas excepcionales por \$222.4 millones, principalmente asociadas con obras de infraestructura pendientes de entrega en fraccionamientos (desarrollos habitacionales), contingencias legales y provisión de liquidaciones de personal y otros beneficios de retiro.

Otros ingresos

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	9M19	9M18	Variación	
			\$	%
Otros ingresos, neto	\$60,510	\$298,673	(\$238,163)	(79.7%)

Los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019 muestran una disminución de \$238.2 millones (-79.7%), debido a que la liberación y cancelación de provisiones contables realizadas en este periodo fueron menores que en 2018. Para mayor detalle véase la Nota 19 a los Estados Financieros.

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En los 9M19 la UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) de Urbi fue positivo por \$15.4 millones debido principalmente al monto de gastos no recurrentes asociados con provisiones contables incurridos en el periodo, según se indicó previamente. 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 sea analizada tomando en consideración el resultado del periodo y los flujos de efectivo generados o usados en el mismo, 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 2019 y 2018:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	9M19	9M18
(Pérdida) utilidad de operación	(\$147,712)	\$32,028
(+) Costo de ventas asociado a partidas excepcionales	-	\$2,564
(+) Intereses capitalizados en el costo	-	\$604
(+) Depreciación y amortización	\$1,142	\$1,284
(+) Provisiones	\$125,127	\$101,681
(+) Partidas no recurrentes en el gasto	\$97,307	\$55,229
(-) Otros ingresos	\$60,510	\$298,673
UAFIDA	\$15,354	(\$105,283)

Resultado de financiamiento

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	9M19	9M18	Variación	
			\$	%
Gastos financieros	(\$16,797)	(\$11,168)	\$5,629	50.4%
Productos financieros	1,511	3,281	(1,770)	(53.9%)
Pérdida cambiaria	(\$3,325)	(\$3,976)	651	(16.4%)
Resultado de financiamiento	(\$18,611)	(\$11,863)	\$6,748	56.9%

En el 3T19, la Compañía obtuvo un costo integral de financiamiento neto de \$18.6 millones, derivado del efecto de los intereses pagados por sus pasivos bancarios y documentos por pagar así como al efecto que mostró en el periodo la pérdida cambiaria neta, efectos que fueron compensados parcialmente por los intereses ganados por las inversiones efectuadas en el periodo.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Pérdida neta

Como resultado de lo descrito anteriormente, en los 9M19 se alcanzó una pérdida neta de \$166.3 millones.

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

Posición financiera a septiembre de 2019**Activos totales**

A 30 de septiembre de 2019, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$5,129.9 millones, el cual representa una disminución de \$32.2 millones (-1%) respecto del 31 de diciembre de 2018. 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 2019 el monto del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo fue de \$62.9 millones, lo cual representó un incremento de \$40.9 millones, debido principalmente a las aportaciones de capital efectuadas por los accionistas y al resultado de las operaciones del negocio.

Inventarios

Al cierre del 3T19 el saldo del rubro de inventarios fue de \$4,562.8 millones, lo cual representó una reducción de \$48.9 millones, derivado del efecto del reconocimiento del costo de las ventas realizadas en el periodo, neto de los costos incurridos.

La Compañía ha otorgado en garantía de ciertos pasivos y créditos bancarios algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 30 de septiembre de 2019 ascendió a \$535.3 millones.

Adicionalmente, algunos de los inventarios de la Compañía han sido embargados de forma precautoria por algunos de sus acreedores. El monto de dichos inventarios al 30 de septiembre de 2019 fue de \$486.3 millones.

Reserva territorial

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 30 de septiembre de 2019, la Empresa tenía una reserva territorial de 2,994 hectáreas (ha.) de las cuales, una parte están destinadas a realizar operaciones relacionadas con su plan de negocio.

Esta reserva territorial cuenta con gestiones, factibilidades y, en algunos casos, autorizaciones e inversiones en infraestructura y obras de acometida, así como el inventario de vivienda a ser desplazado dentro del plan de negocio. La reserva territorial propia se utilizará parcialmente para el desarrollo del plan de negocio de venta de vivienda en desarrollos propios de la Compañía, para ejecutar un plan de venta de tierra para proyectos inmobiliarios, para efectuar daciones en pago, y como garantía de líneas de crédito.

Clasificación de la reserva territorial propia:

Hectáreas					
Clase	CP	LP	Total	%	
Plan de negocio para Venta de Vivienda	5.1	268.3	273.4	9.1%	
Plan de negocio para Venta de Terrenos para Proyectos Inmobiliarios	2.6	763.4	766.0	25.6%	
Daciones en pago futuras ¹	0.6	400.5	401.1	13.4%	
Garantía del crédito para infraestructura	-	233.9	233.9	7.8%	
Reserva	-	1,319.2	1,319.2	44.1%	
Total	8.3	2,985.3	2,993.6	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 2019:

Reserva territorial		
Plaza	Superficie Ha.	%
Aguascalientes	1.2	0.0%
Chihuahua	8.0	0.3%
Ciudad Juárez	107.8	3.6%
Ciudad Obregón	18.8	0.6%
Cuautitlán	1.2	0.0%
Culiacán	6.7	0.2%
Ensenada	1.9	0.1%
Guadalajara	628.3	21.0%
Hermosillo	64.1	2.1%
Huehuetoca	13.7	0.5%
Los Mochis	0.0	0.0%
Mexicali	505.8	16.9%
Monterrey	54.4	1.8%
Puerto Peñasco	171.3	5.7%
Querétaro	0.5	0.0%
Tecámac	14.2	0.5%
Tijuana	1,395.5	46.6%
Total	2,993.6	100%

Pasivos totales

Los pasivos totales de la Compañía ascendieron a \$2,396.8 millones al 30 de septiembre de 2019 lo cual representa un incremento de \$79.2 millones (3.4%) en comparación al 31 de diciembre de 2018, según se explica a continuación:

Pasivos bancarios

La Compañía cerró el 3T19 con \$391.2 millones de pasivos bancarios, compuestos por créditos puente y créditos para desarrollo de infraestructura pendiente de realizar. Durante el periodo se realizaron disposiciones por \$13.6 millones, se amortizaron créditos puente y de infraestructura por \$9.0 millones y se pagaron intereses por \$17.4 millones.

Documentos por pagar

La Compañía mantiene diversos contratos de crédito bajo la figura de acreedor privado para proyectos inmobiliarios específicos en las ciudades de Chihuahua, Guadalajara, Mexicali, Querétaro, San Luis Potosí y Tecámac. El saldo de estos créditos al 30 de septiembre de 2019 fue de \$38.1 millones. Durante los nueve meses se recibieron préstamos relacionados con este esquema de financiamiento por \$25.1 millones, y se realizaron pagos de principal e intereses por \$35.6 millones.

Pasivos no financieros

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al cierre del 3T19, los pasivos no financieros de la Compañía, ascendieron a \$1,954.7 millones, importe que representa un incremento de \$65.4 millones (+3.5%). Lo anterior representa un efecto neto entre el incremento de provisiones contables reconocidas en el período y la disminución de cuentas por pagar.

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

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018	Variación	
			\$	%
Proveedores para la construcción	\$51,611	\$51,786	(175)	(0.3%)
Cuentas por pagar	425,823	434,884	(9,061)	(2.1%)
Provisiones	1,414,339	1,353,727	60,612	04.5%
Impuestos por pagar	61,924	46,078	15,846	34.4%
Obligaciones laborales	1,029	2,875	(1,846)	(64.2%)
Total	\$1,954,726	\$1,889,350	65,376	3.5%

Capital contable

Al 30 de septiembre de 2019, el capital contable fue de \$2,733.1 millones, una disminución de \$111.3 millones (-4%), debido principalmente al efecto neto entre el incremento del capital social derivado de las aportaciones de capital efectuadas por los accionistas y a la pérdida generada en el ejercicio.

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.

Durante el 3T19 la Empresa recabó \$64.8 millones mediante la suscripción de acciones en derecho de preferencia por parte de sus accionistas. Dicho monto no considera \$12.7 millones aportados por uno de sus accionistas de forma condicional, cuyas acciones no han sido suscritas ni pagadas dado que se encuentra pendiente que la CNBV le autorice la excepción de realizar una oferta pública de adquisición forzosa.

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018 la Compañía presentó la siguiente posición de flujo de efectivo y equivalentes:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	9M19	9M18	Variación	
			\$	%
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(\$14,774)	(\$155,713)	\$140,939	90.5%
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	-	\$39,186	(\$39,186)	(100.0%)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiamiento	\$55,749	\$32,363	\$23,386	72.3%
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	\$40,975	(\$84,164)	\$125,139	148.7%

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 2019 y 2018:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	9M19	9M18	Variación	
			\$	%
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de Operación	(\$14,774)	(\$155,713)	\$140,939	90.5%
Flujos netos de efectivo generados por actividades de Inversión	-	\$39,186	(\$39,186)	(100.0%)
Flujo libre de efectivo	(\$14,774)	(\$116,527)	\$101,753	87.3%

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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: 2019

URBI Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización: URBI

Periodo cubierto por los estados financieros: 2019-01-01 al 2019-09-30

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa: 2019-09-30

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]

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

Clave de Cotización: **URBI**

Trimestre: **3** Año: **2019**

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2019-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	65,744,000	24,769,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	53,711,000	75,361,000
Impuestos por recuperar	374,747,000	371,383,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	205,564,000	367,316,000
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	699,766,000	838,829,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	699,766,000	838,829,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	41,455,000	41,689,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	4,357,274,000	4,244,431,000
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	0
Propiedades, planta y equipo	30,466,000	31,767,000
Propiedades de inversión	0	0
Activos por derechos de uso	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	938,000	5,346,000
Total de activos no circulantes	4,430,133,000	4,323,233,000
Total de activos	5,129,899,000	5,162,062,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	552,070,000	532,748,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	270,482,000	274,322,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	0
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	1,414,339,000	1,353,727,000
Total provisiones circulantes	1,414,339,000	1,353,727,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	2,236,891,000	2,160,797,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2019-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	2,236,891,000	2,160,797,000
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	158,871,000	153,946,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	1,029,000	2,875,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	1,029,000	2,875,000
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	159,900,000	156,821,000
Total pasivos	2,396,791,000	2,317,618,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	38,726,105,000	38,671,118,000
Prima en emisión de acciones	4,903,722,000	4,903,722,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	(40,893,454,000)	(40,727,131,000)
Otros resultados integrales acumulados	(3,265,000)	(3,265,000)
Total de la participación controladora	2,733,108,000	2,844,444,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	2,733,108,000	2,844,444,000
Total de capital contable y pasivos	5,129,899,000	5,162,062,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2019-07-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2018-07-01 - 2018-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	304,700,000	360,473,000	123,245,000	78,290,000
Costo de ventas	154,326,000	251,380,000	70,713,000	67,849,000
Utilidad bruta	150,374,000	109,093,000	52,532,000	10,441,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	358,596,000	375,738,000	180,823,000	102,022,000
Otros ingresos	60,510,000	298,673,000	24,457,000	109,061,000
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	(147,712,000)	32,028,000	(103,834,000)	17,480,000
Ingresos financieros	1,511,000	3,281,000	733,000	594,000
Gastos financieros	20,122,000	15,144,000	5,844,000	6,381,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	(166,323,000)	20,165,000	(108,945,000)	11,693,000
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(166,323,000)	20,165,000	(108,945,000)	11,693,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(166,323,000)	20,165,000	(108,945,000)	11,693,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(166,323,000)	20,165,000	(108,945,000)	11,693,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]	-0.84	0.13	-0.64	0.08
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	(0.84)	0.13	(0.64)	0.08
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	(0.84)	0.13	(0.64)	0.08
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	(0.84)	0.13	(0.64)	0.08
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	(0.84)	0.13	(0.64)	0.08

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2019-07-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2018-07-01 - 2018-09- 30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	(166,323,000)	20,165,000	(108,945,000)	11,693,000
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]				

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2019-07-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2018-07-01 - 2018-09-30
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
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
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	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	(166,323,000)	20,165,000	(108,945,000)	11,693,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	(166,323,000)	20,165,000	(108,945,000)	11,693,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(166,323,000)	20,165,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	15,286,000	7,887,000
+ Gastos de depreciación y amortización	1,142,000	1,284,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	22,931,000	(167,043,000)
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	3,325,000	3,976,000
+ 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	(2,745,000)	(319,000)
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	(39,319,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	56,515,000	(14,197,000)
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	5,515,000	23,860,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	14,419,000	(19,344,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	19,315,000	37,480,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	15,846,000	(12,061,000)
+ 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)	151,549,000	(177,796,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(14,774,000)	(157,631,000)
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	1,918,000
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(14,774,000)	(155,713,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	39,315,000
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-09-30
- Compras de propiedades, planta y equipo	0	129,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	0	0
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	0	39,186,000
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	64,791,000	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	27,632,000	75,506,000
- Reembolsos de préstamos	25,500,000	32,433,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- Intereses pagados	23,886,000	10,710,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	12,712,000	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	55,749,000	32,363,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	40,975,000	(84,164,000)
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	40,975,000	(84,164,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	24,769,000	94,115,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	65,744,000	9,951,000

[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	(40,727,131,000)	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(166,323,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(166,323,000)	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	64,791,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	(9,804,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	54,987,000	0	0	(166,323,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	38,726,105,000	4,903,722,000	0	(40,893,454,000)	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]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [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]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	(3,265,000)	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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	(3,265,000)	0	0	0
---------------------------------------	---	---	---	---	---	-------------	---	---	---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [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 [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	(3,265,000)	2,844,444,000	0	2,844,444,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	(166,323,000)	0	(166,323,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	(166,323,000)	0	(166,323,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	64,791,000	0	64,791,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	(9,804,000)	0	(9,804,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	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
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
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
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
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	(111,336,000)	0	(111,336,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	(3,265,000)	2,733,108,000	0	2,733,108,000

[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	38,671,118,000	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]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [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]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	(2,882,000)	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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	(2,882,000)	0	0	0
---------------------------------------	---	---	---	---	---	-------------	---	---	---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [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 [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	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	0	20,165,000	0	20,165,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	20,165,000	0	20,165,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	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	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	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	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
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
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
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
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	(199,382,000)	0	(199,382,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	(2,882,000)	3,131,999,000	0	3,131,999,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2019-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	38,726,105,000	38,671,118,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	9	26
Numero de empleados	129	301
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	219,794,150	155,003,381
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	2,758,000	20,429,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2019-07-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2018-07-01 - 2018-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	1,142,000	1,284,000	373,000	390,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual	Año Anterior
	MXN 2018-10-01 - 2019-09-30	MXN 2017-10-01 - 2018-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Ingresos	399,491,000	575,012,000
Utilidad (pérdida) de operación	(428,141,000)	(18,542,000)
Utilidad (pérdida) neta	(453,495,000)	69,285,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(453,495,000)	69,285,000
Depreciación y amortización operativa	1,532,000	2,931,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

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)															
BANORTE CCGH 2	NO	2012-04-02	2018-11-30	TIIE 28 + 3.5		58,768,000									
BANORTE CCGH 3	NO	2012-04-02	2018-12-07	TIIE 28 + 3.5		61,807,000									
BANCO INMOBILIARIO MEXICANO CCGH 1	NO	2018-06-30	2021-07-30	TIIE 28 + 6.5			9,123,000								
BANORTE CCGH 1	NO	2012-04-02	2018-11-17	TIIE 28 + 3.5		44,679,000									
SANTANDER CCGH 1	NO	2012-08-17	2018-08-09	TIIE 28 + 3.8		66,866,000									
TOTAL					0	232,120,000	9,123,000	0	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	232,120,000	9,123,000	0	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 (BANCO INTERACCIONES)	NO	2016-12-26	2021-12-26			252,000		149,748,000							
PROGRAMA DE ACREEDORES PRIVADOS	NO	2018-11-23	2020-01-23			22,313,000									
COMERCIAL ODER, S.A. DE C.V.	NO	2018-07-16	2019-11-13		15,797,000										
TOTAL					15,797,000	22,565,000	0	149,748,000	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															

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]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
TOTAL					15,797,000	22,565,000	0	149,748,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																
Proveedores																
VARIOS PROVEEDORES	NO	2019-09-30	2020-09-30			52,599,000										
TOTAL					0	52,599,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores					0	52,599,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																
TOTAL					15,797,000	307,284,000	9,123,000	149,748,000	0	0	0	0	0	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

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

	Monedas [eje]				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	1,867,000	36,659,000	0	0	36,659,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	1,867,000	36,659,000	0	0	36,659,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	4,430,000	86,993,000	0	0	86,993,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	4,430,000	86,993,000	0	0	86,993,000
Monetario activo (pasivo) neto	(2,563,000)	(50,334,000)	0	0	(50,334,000)

[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 de interés social	33,072,000	0	0	33,072,000
URBI	Servicios de gestión	14,088,000	0	0	14,088,000
URBI	Servicios de construcción y comercialización	4,845,000	0	0	4,845,000
URBI	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	150,950,000	0	0	150,950,000
URBI	Vivienda media	87,171,000	0	0	87,171,000
URBI	Vivienda residencial	14,574,000	0	0	14,574,000
TODAS	TODOS	304,700,000	0	0	304,700,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

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 2019 la Compañía no tiene contratados instrumentos financieros derivados.

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

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

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

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2019-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	1,599,000	3,396,000
Total efectivo	1,599,000	3,396,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	64,145,000	21,373,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	64,145,000	21,373,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	65,744,000	24,769,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	136,000	8,645,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	27,565,000	31,532,000
Gastos anticipados circulantes	3,020,000	5,365,000
Total anticipos circulantes	30,585,000	36,897,000
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	22,990,000	29,819,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	53,711,000	75,361,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	205,564,000	367,316,000
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	205,564,000	367,316,000
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	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2019-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	41,455,000	41,689,000
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	41,455,000	41,689,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	20,538,000	20,538,000
Edificios	8,794,000	9,215,000
Total terrenos y edificios	29,332,000	29,753,000
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	1,134,000	2,014,000
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	30,466,000	31,767,000
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 Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2019-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
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	52,599,000	63,786,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	12,712,000	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	4,232,000	6,152,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	57,692,000	39,926,000
Otras cuentas por pagar circulantes	424,835,000	422,884,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	552,070,000	532,748,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	232,120,000	232,631,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	38,362,000	41,691,000
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	270,482,000	274,322,000
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	9,123,000	15,008,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	149,748,000	138,938,000
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	158,871,000	153,946,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2019-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	1,414,339,000	1,353,727,000
Total de otras provisiones	1,414,339,000	1,353,727,000
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 de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	(3,265,000)	(3,265,000)
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	(3,265,000)	(3,265,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	5,129,899,000	5,162,062,000
Pasivos	2,396,791,000	2,317,618,000
Activos (pasivos) netos	2,733,108,000	2,844,444,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	699,766,000	838,829,000
Pasivos circulantes	2,236,891,000	2,160,797,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(1,537,125,000)	(1,321,968,000)

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2019-07-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2018-07-01 - 2018-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	18,933,000	29,772,000	2,993,000	2,825,000
Venta de bienes	285,767,000	330,701,000	120,252,000	75,465,000
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	304,700,000	360,473,000	123,245,000	78,290,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	1,511,000	3,281,000	733,000	594,000
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	1,511,000	3,281,000	733,000	594,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	16,797,000	11,168,000	5,604,000	4,412,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	3,325,000	3,976,000	240,000	1,969,000
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	20,122,000	15,144,000	5,844,000	6,381,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	0	0

[800500] Notas - Lista de notas

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

Información corporativa

URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (en lo sucesivo la "Compañía") fue constituida el 24 de noviembre de 1981. La Compañía se dedica al diseño, desarrollo, promoción y comercialización de conjuntos habitacionales de interés social, medio y residencial. Sus actividades 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. De acuerdo a la legislación laboral vigente, la Compañía y la prestadora de servicios son responsables solidarios entre sí y en relación con los trabajadores que ejecuten los servicios de obra, respecto de las obligaciones laborales.

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

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

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

Bases de preparación

1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados condensados por el periodo de seis meses terminados el 30 de septiembre de 2019 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 2018. 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 presentes estados financieros consolidados condensados fueron aprobados para su emisión por el Consejo de Administración de la Compañía el 24 de octubre de 2019.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

2 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.

Negocio en marcha

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.

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.

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 recuperación de las cuentas por cobrar a clientes. La Compañía utiliza el enfoque simplificado para el reconocimiento de la pérdida crediticia esperada asociada a sus cuentas por cobrar, por lo cual el uso del juicio basado en la experiencia en materia de riesgo crediticio especialmente al considerar información razonable y fundamentada de carácter prospectivo, incluidos factores macroeconómicos, es esencial para evaluar el riesgo de crédito y estimar las pérdidas crediticias esperadas (ver Nota 6).
- Inventarios inmobiliarios.
 - a) Recuperabilidad. La Compañía clasifica los inventarios como de naturaleza circulante o de largo plazo basada, en parte, en sus estimaciones de la actividad de construcción y las ventas que tendrán lugar de acuerdo a su ciclo normal de operaciones en los próximos meses. Los importes que actualmente considera como recuperables en el próximo año podrían ser sujetos de ajustes basados en cambios en factores macroeconómicos que pudieran tener un impacto en la industria de la construcción de viviendas y ajustes internos a los planes de desarrollo.
 - b) Valor contable. En la determinación del valor en libros de los inventarios inmobiliarios la Compañía realiza estimaciones de los precios de venta, de los costos y los márgenes de utilidad de los diferentes proyectos en desarrollo para efectos de determinar cualquier deterioro a dichos inventarios, y para asegurarse que los mismos se encuentren valuados al menor de costo o valor neto de realización.
- Recuperación de créditos fiscales derivados de pérdidas fiscales. La Compañía tiene pérdidas fiscales acumuladas, cuya recuperabilidad se evalúan periódicamente, las cuales ha reservado para efectos del cálculo de sus impuestos diferidos por considerar poco probable la amortización de las mismas en el corto plazo.
- Vida útil estimada de inmuebles, maquinaria y equipo. La Compañía deprecia sus inmuebles, maquinaria y equipo con base en una vida útil estimada sobre las condiciones particulares de operación y mantenimiento esperado. Las estimaciones se basan en la experiencia histórica con activos similares, anticipaciones de cambios tecnológicos y volúmenes de construcción, todo ello considerando las prácticas de otras compañías del mismo sector. Cada año la Compañía revisa la vida útil estimada para determinar si la misma debe modificarse (ver Nota 10).
- Impuestos a la utilidad diferidos. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se determinan con base en las diferencias temporales entre los valores contables y bases fiscales de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente por todas las diferencias fiscales temporales. La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales esperadas, al final del periodo sobre el que se informa (ver Nota 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 dependen 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 en cada desarrollo de vivienda. Con base en dicha estimación se asigna una proporción de los costos a incurrir en cada vivienda, con lo cual se determina el costo de la vivienda. La estimación se basa en un estudio técnico que considera una serie de factores que involucran juicio profesional para su determinación, por lo cual los resultados actuales podrían diferir.
- **Costos de infraestructura por realizar y donaciones.** La Compañía realiza una estimación para determinar y reconocer las obligaciones adquiridas por la construcción de diversas obras de infraestructura y donaciones que beneficiarán a los proyectos y desarrollos habitacionales que construirá, tales como obras de semaforización, vialidades, escuelas, parques, clínicas, etc., de conformidad con los acuerdos alcanzados con las entidades gubernamentales locales al momento de obtener las licencias y autorizaciones para construcción; estos costos forman parte de los presupuestos de cada proyecto o desarrollo habitacional. Las estimaciones de estos costos pueden diferir de los costos reales incurridos en cada proyecto o desarrollo habitacional.
- **Provisiones.** Las provisiones se registran cuando, al final del periodo, se tiene una obligación presente como resultado de eventos pasados cuya liquidación requiere un flujo de recursos que se considera probable y que puede medirse de manera confiable. Esta obligación puede ser legal o asumida derivada de, entre otras cosas, regulaciones, contratos, práctica común o compromisos públicos, los cuales han creado una expectativa válida de terceros de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades. El monto registrado es la mejor estimación hecha por la administración de la Compañía con respecto a los desembolsos que requerirá para cumplir con las obligaciones, considerando toda la información disponible a la fecha de los estados financieros consolidados, la cual incluye la opinión de expertos externos, como consejeros legales o consultores. Las provisiones se ajustan para contabilizar los cambios en las circunstancias de los asuntos actuales y el establecimiento de provisiones adicionales por nuevos asuntos. Si no se puede medir confiablemente la obligación, no se registra una provisión y la información se presenta entonces en las notas incluidas en los estados financieros consolidados que se acompañan. Debido a las incertidumbres inherentes a estas estimaciones, los gastos reales pueden ser diferentes al monto reconocido estimado originalmente.

La Compañía tiene varios reclamos y contingencias relativas a impuestos, obligaciones laborales y juicios legales que se describen en la Nota 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.
- **Contingencias legales, laborales y fiscales.** La Compañía está sujeta a varias demandas y contingencias sobre procesos legales, laborales y fiscales. Debido a su naturaleza, esos procesos legales involucran incertidumbres inherentes, incluyendo, pero no limitado a resoluciones de la corte, negociaciones entre partes afectadas y acciones gubernamentales. La administración evalúa

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

periódicamente la probabilidad de pérdida por esas contingencias y acumula un pasivo y/o revela las circunstancias relevantes, según sea el caso. La Compañía acumula un pasivo por la pérdida estimada si se considera probable la potencial resolución desfavorable de alguna demanda o proceso legal y que el monto se puede estimar razonablemente. Debido a la naturaleza subjetiva de la pérdida, la administración debe ejercer su juicio para determinar la probabilidad tanto de una pérdida y una cantidad estimada.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 30 de septiembre de 2019, 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 efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Efectivo y equivalentes de efectivo

1 Integración y características

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Efectivo	\$ 1,599	\$ 3,396
Equivalentes de efectivo	64,145	21,373
	65,744	24,769
Efectivo restringido	(2,758)	(20,429)
Efectivo disponible	62,986	4,340
Efectivo restringido a corto plazo	-	17,750
	\$ 62,986	\$ 22,090

2 Efectivo restringido

El efectivo restringido se integra como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
	\$ -	
Efectivo con propósito de uso específico (1)		\$ 17,750
Efectivo en cuentas bancarias embargadas (2)	2,758	2,679
	2,758	20,429
Efectivo restringido a corto plazo	-	(17,750)
	\$ 2,758	\$ 2,679

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 diciembre de 2018, el efectivo restringido se compone de 1) recursos monetarios derivados de contratos de mutuo celebrados con la Compañía en los cuales se establece la obligación de utilizar dichos recursos para la edificación y conclusión de vivienda y 2) cuentas bancarias embargadas como consecuencia de procesos legales promovidos por diversos acreedores.

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

Cambios en políticas contables significativas

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 2018.

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 2019.

La Compañía ha adoptado a partir del 1 de enero de 2019 la NIIF 16, *Arrendamientos*. Un número importante de mejoras e interpretaciones a las NIIF son también efectivas a partir del 1 de enero de 2019, 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 esta nueva norma se describe a continuación.

1 NIIF 16, Arrendamientos

La NIIF 16 sustituye a la NIC 17, *Arrendamientos*, Interpretación CINIIF 4, *Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento e interpretaciones relacionadas*.

A partir del 1 de enero de 2019 la Compañía aplicó por primera vez la NIIF 16, *Arrendamientos*. Esta NIIF introduce un modelo único de reconocimiento contable en el balance general para los arrendatarios. Como resultado, la Compañía, como arrendatario, tiene la facultad de reconocer los derechos de uso que representan sus derechos para usar los activos subyacentes y los pasivos de arrendamiento que representan sus obligaciones para realizar los pagos de arrendamiento. Existen exenciones al reconocimiento de arrendamientos de acuerdo con esta Norma, aplicable a los arrendamientos de corto plazo y arrendamientos en los cuales el activo subyacente es de bajo valor, en estos casos los pagos de arrendamiento son reconocidos como gasto durante el término del arrendamiento. La contabilidad del arrendador no sufre cambios, sigue siendo similar a la política contable anterior.

La Compañía ha aplicado las exenciones contenidas en la NIIF 16, en virtud de que los contratos de arrendamiento que posee son de corto plazo y en todos los casos los activos subyacentes son de bajo valor, por lo que al 1 de enero de 2019 no existe efecto acumulado a reconocer por la aplicación de esta nueva norma.

El análisis de los cambios en las políticas contables de la Compañía debido a la entrada en vigor de la NIIF 16 se revelan a continuación.

Definición de contrato de arrendamiento

Anteriormente, la Compañía determinaba al inicio del contrato si un acuerdo era o contenía un arrendamiento según la Interpretación CINIIF 4. Ahora, la Compañía evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento basado en la nueva definición de arrendamiento. De

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

acuerdo con la NIIF 16, un contrato es, o contiene un arrendamiento, si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificando por un período de tiempo a cambio de una contraprestación.

En la transición a la NIIF 16, la Compañía eligió aplicar el expediente práctico para evaluar que transacciones son arrendamientos, aplicando la NIIF 16 sólo a estos contratos que previamente se identificaron como arrendamientos. Los contratos que no se identificaron como arrendamientos según la NIC 17 y la Interpretación CINIIF 4, no se reevaluaron. Por lo tanto, la definición de un arrendamiento según la NIIF 16 se ha aplicado solo a los contratos celebrados o modificados a partir del 1 de enero de 2019.

Al inicio o en la reevaluación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Compañía asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento y no arrendamiento, sobre la base de sus precios independientes relativos. Sin embargo, para los arrendamientos en las que se es un arrendatario, la Compañía ha optado por no separar los componentes sin arrendamiento y, en su lugar, contabilizará los componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, como un solo componente del arrendamiento.

Operaciones como arrendatario

La Compañía arrienda oficinas administrativas y almacenes para resguardo de materiales utilizados en sus operaciones. Como arrendatario, la Compañía clasificó previamente los arrendamientos como operativos o financieros en función de su evaluación de si el arrendamiento transfirió sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad. Bajo la NIIF 16, la Compañía reconoce en su balance general los activos arrendados a largo plazo o cuyo valor monetario es material, en función a los derechos de uso (control) que posee y los pasivos asociados a estos arrendamientos de acuerdo a los pagos contractuales concertados. La Compañía optó por no reconocer el derecho de uso ni el pasivo derivado del arrendamiento de activos de bajo valor, reconociendo las erogaciones por estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

i. Política contable significativa

La Compañía reconoce un activo en arrendamiento por el derecho de uso (control) que posee y el pasivo asociado por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, y posteriormente al costo menos cualquier depreciación acumulada y pérdida por deterioro del valor, y se ajusta por algunas revaluaciones que pudiera sufrir el pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se valúa inicialmente al valor presente de los pagos descontados del arrendamiento que no se han pagado a la fecha de inicio, utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si no es posible determinar de forma confiable dicha tasa, se utilizará la tasa de endeudamiento incremental de la Compañía. El pasivo por arrendamiento es valuado posteriormente, adicionando el costo de los intereses del pasivo por arrendamiento, disminuyendo los pagos efectuados por el arrendamiento. El pasivo se volverá a remedir cuando exista un cambio en los pagos de arrendamiento futuros como consecuencia de un cambio en un índice o tasa, cambios en la estimación del monto que se espera pagar bajo un valor residual garantizado, o si es apropiado, cambios en la evaluación de si una opción de compra o extensión, respecto a la certeza razonable de que se ejerza, o la certeza razonable de que una opción de rescisión no se ejerza.

La Compañía utiliza juicio para determinar el plazo del arrendamiento de aquellos contratos en los que actúa como arrendatario y que incluyen opción de renovación. La evaluación de si la Compañía esta razonablemente segura de ejercer tales opciones tiene un impacto en el plazo del arrendamiento, lo que puede afectar el monto del pasivo por arrendamiento y de los derechos de uso reconocidos.

ii. Transición

Previo a la entrada en vigor de la NIIF 16, la Compañía clasificaba sus arrendamientos como operativos de acuerdo a lo indicado en la NIC

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

17. Dichos contratos incluían exclusivamente oficinas administrativas y almacenes para resguardo de materiales. Los contratos de arrendamiento son de corto plazo. Algunos contratos incluyen opción de renovación no mayor a doce meses y otros no tienen un plazo definido adicional posterior al final del periodo no cancelable.

Durante el periodo de transición, la Compañía aplicó la exención contenida en la NIIF 16 que le permite no reconocer los activos y pasivos asociados a los derechos de uso relacionados con sus arrendamientos de corto plazo, menores a doce meses.

Operaciones como arrendador

La Compañía arrienda lotes comerciales cuyo valor es inmaterial, los cuales clasifica como arrendamientos operativos. Las políticas contables aplicables a la Compañía como arrendador no son diferentes de las establecidas en la NIC 17.

La Compañía no está obligada a realizar ajustes en la transición a la NIIF 16 para los arrendamientos en los que actúa como arrendador.

Impacto en estados financieros

La adopción de las NIIF 16, según lo indicado previamente, no tuvo efecto alguno en la situación financiera de la Compañía.

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

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

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.

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 2019 y 31 de diciembre de 2018, el monto de la provisión de contingencias mercantiles y laborales asciende a \$ 254,119 y \$ 230,365, respectivamente.

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.

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

Pasivos bancarios

1 Integración y características

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

Los pasivos bancarios de la Compañía se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Crédito puente para capital de trabajo con Banco Mercantil del Norte, S.A., denominado en pesos con una tasa de interés pactada de TIIE a 28 días más 3.5 puntos.	\$ 165,254	\$ 165,254
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.	66,866	67,377
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 2019 y 31 de diciembre de 2018 son de \$ 2,750 y de \$ 2,730, respectivamente.	150,000	139,030
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 2019 y 31 de diciembre de 2018 el monto de intereses ordinarios pendientes de pago es de \$ 183 y de \$ 181, respectivamente.	9,123	15,008
	\$ 391,243	\$ 386,669
Pasivos bancarios y porción circulante de largo plazo	(232,372)	(232,723)
Pasivos bancarios a largo plazo	\$ 158,871	\$ 153,946

2 Avaluos

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.	

3 Restricciones y compromisos financieros y operativos

Los contratos de crédito establecen una serie de obligaciones que deben observarse, que en caso de no cumplirse son causa de vencimiento anticipado. Algunas de estas obligaciones, entre otras, son: dar aviso anticipado antes de incurrir en deuda adicional de largo plazo, no vender, gravar o disponer los bienes dados en garantía, no permitir que sean embargados, cumplimiento de manuales operativos, no dejar de cumplir con algún pago de capital o interés, y entrega de información financiera. Al 30 de septiembre de 2019, los requisitos y obligaciones de los contratos han sido cumplidos por la Compañía.

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

Información por segmentos

1 Segmentos

La NIIF 8, Segmentos de operación, requiere que la información financiera sea presentada en las notas a los estados financieros considerando las mismas bases sobre la que es revisada internamente. La administración de la Compañía tradicionalmente toma decisiones

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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:

	Al 30 de septiembre de 2019						
	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	77	109	2				
Precio promedio de venta	\$ 430	\$ 800	\$ 7,287				
Ventas	\$ 33,072	\$ 87,171	\$ 14,574	\$ 150,950	\$ 4,845	\$ 14,088	\$ 304,700
Costo de ventas	(17,101)	(64,276)	(9,282)	(57,523)	(1,770)	(4,374)	(154,326)
Utilidad bruta	15,971	22,895	5,292	93,427	3,075	9,714	150,374
Gastos generales y de administración *	(87,967)	(231,864)	(38,765)	-	-	-	(358,596)
Otros ingresos, neto *	14,843	39,126	6,541	-	-	-	60,510
(Pérdida) utilidad de	(57,153)	(169,843)	(26,932)	93,427	3,075	9,714	(147,712)

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

operación							
Resultado integral de financiamiento *	(4,565)	(12,034)	(2,012)	-	-	-	(18,611)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	(61,718)	(181,877)	(28,944)	93,427	3,075	9,714	(166,323)

Al 31 de diciembre de 2018

	Vivienda de interés social	Vivienda media	Vivienda residencial	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de construcción y comercialización	Servicios de gestión	Total
Unidades vendidas	274	415	12				
Precio promedio de venta	\$ 316	\$ 702	\$ 1,520				
Ventas	\$ 86,589	\$ 291,147	\$ 18,243	\$ 27,638	\$ 10,459	\$ 21,188	\$ 455,264
Costo de ventas	(66,256)	(182,418)	(9,370)	(14,173)	(14,545)	(6,084)	(292,846)
Partidas excepcionales	(6,140)	(231,799)	-	(166,647)	-	-	(404,586)
Utilidad (pérdida) bruta	14,193	(123,070)	8,873	(153,182)	(4,086)	15,104	(242,168)
Gastos generales y de administración *	(117,359)	(394,607)	(24,726)	-	-	-	(536,692)
Otros ingresos, neto *	115,996	390,024	24,439	-	-	-	530,459
Utilidad (pérdida) de operación	12,830	(127,653)	8,586	(153,182)	(4,086)	15,104	(248,401)
Resultado integral de financiamiento *	(3,190)	(14,579)	(672)	-	-	-	(18,441)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	\$ 9,640	\$ (142,232)	\$ 7,914	\$ (153,182)	\$ (4,086)	\$ 15,104	\$(266,842)

Al 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	(89,790)	(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	(2,835)	(8,535)					

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

financiamiento			(493)	-	-	-	(11,863)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	(5,765)	7,794	1,776	1,326	22	15,012	20,165

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

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

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	
	2019	2018
	\$ 199,608	\$ 170,289
Sueldos, salarios y contribuciones relacionadas	90,922	86,976
Provisiones y estimaciones	1,771	7,657
Otros impuestos y derechos	26,284	31,254
Honorarios	12,334	28,770
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	7,930	12,916
Servicios públicos	4,229	10,128
Seguros y fianzas	746	2,752
Arrendamiento de equipo y oficinas	1,142	1,284
Depreciación y amortización	13,630	23,712
Otros gastos	\$ 358,596	\$ 375,738

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

NO APLICA

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

Impuestos a la utilidad

a) URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. y cada una de sus subsidiarias, están sujetas al pago de impuesto sobre la renta (ISR). Este

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Compañía ha reconocido impuesto sobre la renta diferido al 30%, sobre las siguientes partidas temporales:

	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Impuesto diferido activo:		
	\$ 4,892,447	
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores		\$ 4,656,632
Estimación preventiva para riesgos crediticios	300,319	312,972
Provisiones, anticipos de clientes e ingresos diferidos	118,425	104,280
Efecto diferido en otras partidas de resultado integral por obligaciones laborales	309	863
	\$ 5,311,500	
Activo por impuestos diferidos no reconocidos		\$ 5,074,747

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

d) Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el movimiento en el pasivo por impuestos diferidos se analiza como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Saldo al inicio del año	\$ -	\$ -
Efecto reconocido en resultados	-	165
Efecto reconocido en otras partidas del resultado integral	-	(165)
Saldo al final del año	\$ -	\$ -

e) El impuesto reconocido en el estado de resultados integral por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, se integra como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Ingreso por impuestos a la utilidad diferidos	\$ -	\$ 165

f) Las tasas efectivas de ISR al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 difieren de la tasa legal, debido principalmente a

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

ciertas partidas permanentes, tales como efectos inflacionarios y gastos no deducibles.

g) La Compañía tiene pérdidas fiscales que pueden amortizarse contra utilidades fiscales que se generen en los próximos diez años. El monto de dichas pérdidas puede actualizarse siguiendo ciertos procedimientos establecidos en la LISR. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 30 de septiembre de 2019 son:

Año de vencimiento	Importe por amortizar
2020	\$ 1,547,696
2021	778
2022	2,103,596
2023	4,356,160
2024	5,566,562
2025	1,612,780
2026	901,256
2027	36,740
2028	182,590
	\$ 16,308,158

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

h) Las autoridades federales encargadas de la recaudación de impuestos tienen el derecho, según lo establecido en el Código Fiscal de la Federación, de llevar a cabo revisiones de los impuestos pagados por la Compañía por un período de cinco años; por lo cual los ejercicios fiscales desde 2014 están sujetos a posibles revisiones.

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

Inventarios inmobiliarios

1 Integración y características

Los inventarios se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Terrenos en proceso de desarrollo	\$ 3,821,006	\$ 3,876,556
Obras en proceso	741,832	735,191
	4,562,838	4,611,747
Terrenos para desarrollos a largo plazo	(4,357,274)	(4,244,431)
	\$	
	205,564	\$ 367,316

2 Deterioro

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La Compañía al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 llevó a cabo la revisión del valor en libros de los inventarios inmobiliarios, misma que dio como resultado la creación de una estimación por indicios de deterioro por un monto de \$ 124 y \$ 404,586, respectivamente a efecto de que los inventarios inmobiliarios reflejen su valor neto de realización y su capacidad de operación y generación de flujos de un proyecto a valor razonable de mercado.

3 Inventario inmobiliario otorgado en garantía

La Compañía ha otorgado en garantía de los pasivos y créditos bancarios indicados en las Notas 11 y 12 algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, asciende a \$ 535,284, y \$ 480,589, 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 2019 y 31 de diciembre de 2018 asciende a \$ 486,299.

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Capital contable

1 Capital social

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el capital social de la Compañía consiste en un mínimo fijo de \$115,544, sin derecho a retiro y un capital variable de \$ 38,585,899. El capital social está representado por 219,794,150 acciones sin expresión de valor nominal debidamente suscritas y pagadas.

2 Aumento de capital social

Con fecha 3 de julio de 2019 la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorizó a la Compañía el aumento de capital social referido en los acuerdos tomados en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas celebrada el 30 de abril de 2019 en la cual se resolvió, entre otras cosas, aumentar el capital social, en su parte variable, en la cantidad total de \$15,857'502,884.09 mediante la emisión de un total de 183'217,576 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de libre suscripción y de Serie Única, en tres tramos diferenciados, a saber:

a) Un primer tramo del aumento de capital por la cantidad de \$15'040,402, mediante la emisión de 15'839,872 acciones, que se ofrecieron y ofrecen a los accionistas para suscripción y pago en efectivo, en el entendido de que las acciones emitidas en relación con este primer tramo del aumento de capital, que no sean suscritas y pagadas por los accionistas, se conservarán en la tesorería de la Sociedad, como reservas para la capitalización de aquellos créditos comunes reconocidos en las sentencias de reconocimiento, graduación y prelación de créditos emitidas en los procedimientos de concurso mercantil de la Sociedad y sus subsidiarias, que por cualquier razón no se hubieren capitalizado a esta fecha.

b) Un segundo tramo del aumento de capital por la cantidad de \$717,101, mediante la emisión de 67'377,704 acciones, que se ofrecieron y se ofrecen a los accionistas para suscripción y pago en efectivo, en el entendido de que las acciones emitidas en relación con este segundo tramo del aumento de capital, que no sean suscritas y pagadas por los accionistas, se conservarán en la tesorería de la Sociedad para respaldar los planes de opciones e incentivos que han sido establecidos por el Consejo de Administración.

c) Un tercer tramo del aumento de capital por la cantidad de \$ 100'000, mediante la emisión de 100'000,000 de acciones, que se ofrecieron y se ofrecen a los accionistas para suscripción y pago en efectivo, a un precio de suscripción por acción de un peso 00/100 moneda nacional, teniendo derecho a suscribir y pagar 0.645147217788753 de acción, por cada 1 (una) acción de las que actualmente sean titulares los accionistas de la Sociedad; en el entendido de que las acciones emitidas en relación con este tercer tramo del aumento de capital, que no sean suscritas y pagadas por los accionistas, serán canceladas (con la correspondiente disminución del capital social

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

autorizado en su parte variable).

En virtud de lo anterior, a la fecha de emisión de los presentes estados financieros se han recibido aportaciones de capital social por \$ 64,791 a cambio de lo cual se han entregado acciones ordinarias representativas del capital social de la Compañía.

3 Instrumentos de capital propios

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 2018, 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 2019 y 31 de diciembre de 2018 es de \$ 24,662, respectivamente.

4 Reserva legal

La Ley General de Sociedades Mercantiles requiere que un mínimo equivalente al 5% de la utilidad neta de cada año se destine a incrementar la reserva legal hasta que ésta sea igual al 20% del capital social emitido. Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la reserva legal de la Compañía asciende a \$ 38,239 y se incluye en el renglón de resultados acumulados.

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

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

	Al 30 de septiembre de	
	2019	2018
Liberación y cancelación de provisiones	\$ 56,226	\$ 254,019
Utilidad en venta y baja de propiedades, planta y equipo	2,745	319
Utilidad por venta de entidades escindidas	-	39,319
Recuperación por anticipo otorgado por compra de tierra		
en ejercicios anteriores	-	7,194
Otros ingresos, netos	1,539	(2,178)
	\$ 60,510	\$ 298,673

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

Pagos anticipados

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Integración y características

Los pagos anticipados se analizan como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Anticipos para compra de terrenos	\$ 41,455	\$ 41,689
Anticipos a proveedores y acreedores	30,385	36,869
Seguros pagados por anticipado	200	28
	<u>72,040</u>	<u>78,586</u>
Anticipos para compra de terrenos a corto plazo	(30,585)	(36,897)
	<u>\$ 41,455</u>	<u>\$ 41,689</u>

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

Inmuebles, maquinaria y equipo

1 Integración y características

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

	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Terrenos y edificios	\$ 68,774	\$ 69,345
Maquinaria y equipo	45,305	50,846
Equipo de cómputo	82,024	82,024
	<u>196,103</u>	<u>202,215</u>
Menos:		
Depreciación acumulada	(156,512)	(159,879)
Deterioro	(9,125)	(10,569)
	<u>\$ 30,466</u>	<u>\$ 31,767</u>

2 Depreciación

El gasto por depreciación al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 fue de \$ 1,142 y \$ 1,674, respectivamente.

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Partes relacionadas

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

a) Por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019 se realizaron ventas de vivienda y de tierra para proyectos inmobiliarios a partes relacionadas por \$ 12,947. Al 31 de diciembre de 2018 se realizaron ventas de vivienda a partes relacionadas por \$ 1,076.

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 2019 fue de \$ 46,910. La Compañía no proporciona una pensión, jubilación o similares a sus directores en su calidad de directivos. Los funcionarios ejecutivos de la Compañía son elegibles para los beneficios de jubilación y de separación exigidos por la legislación mexicana en los mismos términos que el resto de los empleados, y la Compañía no establece por separado, acumula o determina la cantidad de los costos que sea atribuible a los ejecutivos.

c) Durante 2016, un grupo de empleados de la alta dirección y directivos, suscribieron 3,548,756 acciones pagando por cada una de ellas el mismo precio que fue pagado por los nuevos inversionistas de la Compañía. Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 la participación accionaria de este grupo de empleados en el capital social es menor al 2% en ambos años. A partir de que estos empleados adquirieron títulos representativos del capital social de la Compañía fueron considerados partes relacionadas de la empresa.

d) Durante 2018 la Compañía celebró varios contratos de mutuo con interés y garantía hipotecaria por un total de \$38,000 con partes relacionadas (ver nota 12). Estos contratos fueron celebrados dentro del marco de un programa de financiamiento de hasta \$60,000 para la construcción de viviendas. Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 el saldo del capital de los préstamos otorgados a la Compañía al amparo de estos contratos fue de \$ 29,110 y \$ 23,000, respectivamente. Los intereses pendientes de pago al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 fueron de \$ 762 y \$ 218, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2018 no hubo intereses pagados en relación a estos financiamientos. Al 30 de septiembre de 2019, los intereses pagados por estos créditos fueron de \$ 3,641.

e) Al 30 de septiembre de 2019 existe un anticipo de aportaciones para futuros aumentos de capital por \$ 12,712, relacionado con el aumento de capital indicado en la Nota 16, el cual debido a sus características fue reconocido como una cuenta por pagar a partes relacionadas.

Información a revelar 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 seis meses terminados el 30 de septiembre de 2019 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 2018. 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 presentes estados financieros consolidados condensados fueron aprobados para su emisión por el Consejo de Administración de la Compañía el 24 de octubre de 2019.

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 2018.

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 2019.

La Compañía ha adoptado a partir del 1 de enero de 2019 la NIIF 16, *Arrendamientos*. Un número importante de mejoras e interpretaciones a las NIIF son también efectivas a partir del 1 de enero de 2019, 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 esta nueva norma se describe a continuación.

2.1 NIIF 16, Arrendamientos

La NIIF 16 sustituye a la NIC 17, *Arrendamientos*, Interpretación CINIIF 4, *Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento* e interpretaciones relacionadas.

A partir del 1 de enero de 2019 la Compañía aplicó por primera vez la NIIF 16, *Arrendamientos*. Esta NIIF introduce un modelo único de reconocimiento contable en el balance general para los arrendatarios. Como resultado, la Compañía, como arrendatario, tiene la facultad de reconocer los derechos de uso que representan sus derechos para usar los activos subyacentes y los pasivos de arrendamiento que representan sus obligaciones para realizar los pagos de arrendamiento. Existen exenciones al reconocimiento de arrendamientos de acuerdo con esta Norma, aplicable a los arrendamientos de corto plazo y arrendamientos en los cuales el activo subyacente es de bajo valor, en estos casos los pagos de arrendamiento son reconocidos como gasto durante el término del arrendamiento. La contabilidad del arrendador no sufre cambios, sigue siendo similar a la política contable anterior.

La Compañía ha aplicado las exenciones contenidas en la NIIF 16, en virtud de que los contratos de arrendamiento que posee son de corto plazo y en todos los casos los activos subyacentes son de bajo valor, por lo que al 1 de enero de 2019 no existe efecto acumulado a reconocer por la aplicación de esta nueva norma.

El análisis de los cambios en las políticas contables de la Compañía debido a la entrada en vigor de la NIIF 16 se revelan a continuación.

Definición de contrato de arrendamiento

Anteriormente, la Compañía determinaba al inicio del contrato si un acuerdo era o contenía un arrendamiento según la Interpretación CINIIF 4. Ahora, la Compañía evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento basado en la nueva definición de arrendamiento. De acuerdo con la NIIF 16, un contrato es, o contiene un arrendamiento, si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificando por un período de tiempo a cambio de una contraprestación.

En la transición a la NIIF 16, la Compañía eligió aplicar el expediente práctico para evaluar que transacciones son arrendamientos, aplicando la NIIF 16 sólo a estos contratos que previamente se identificaron como arrendamientos. Los contratos que no se identificaron como arrendamientos según la NIC 17 y la Interpretación CINIIF 4, no se reevaluaron. Por lo tanto, la definición de un arrendamiento según la NIIF 16 se ha aplicado solo a los contratos celebrados o modificados a partir del 1 de enero de 2019.

Al inicio o en la reevaluación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Compañía asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento y no arrendamiento, sobre la base de sus precios independientes relativos. Sin embargo, para los arrendamientos en las que se es un arrendatario, la Compañía ha optado por no separar los componentes sin arrendamiento y, en su lugar, contabilizará los componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, como un solo componente del arrendamiento.

Operaciones como arrendatario

La Compañía arrienda oficinas administrativas y almacenes para resguardo de materiales utilizados en sus operaciones. Como arrendatario, la Compañía clasificó previamente los arrendamientos como operativos o financieros en función de su evaluación de si el arrendamiento transfirió sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad. Bajo la NIIF 16, la Compañía reconoce en su balance general los activos arrendados a largo plazo o cuyo valor monetario es material, en función a los derechos de uso (control) que posee y los pasivos asociados a estos arrendamientos de acuerdo a los pagos contractuales concertados. La Compañía optó por no reconocer el derecho de uso ni el pasivo derivado del arrendamiento de activos de bajo valor, reconociendo las erogaciones por estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

i. Política contable significativa

La Compañía reconoce un activo en arrendamiento por el derecho de uso (control) que posee y el pasivo asociado por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, y posteriormente al costo menos cualquier depreciación acumulada y pérdida por deterioro del valor, y se ajusta por algunas revaluaciones que pudiera sufrir el pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se valúa inicialmente al valor presente de los pagos descontados del arrendamiento que no se han pagado a la fecha de inicio, utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si no es posible determinar de forma confiable dicha tasa, se utilizará la tasa de endeudamiento incremental de la Compañía. El pasivo por arrendamiento es valuado posteriormente, adicionando el costo de los intereses del pasivo por arrendamiento, disminuyendo los pagos efectuados por el arrendamiento. El pasivo se volverá a remedir cuando exista un cambio en los pagos de arrendamiento futuros como consecuencia de un cambio en un índice o tasa, cambios en la estimación del monto que se espera pagar bajo un valor residual garantizado, o si es apropiado, cambios en la evaluación de si una opción de compra o extensión, respecto a la certeza razonable de que se ejerza, o la certeza razonable de que una opción de rescisión no se ejerza.

La Compañía utiliza juicio para determinar el plazo del arrendamiento de aquellos contratos en los que actúa como arrendatario y que incluyen opción de renovación. La evaluación de si la Compañía esta razonablemente segura de ejercer tales opciones tiene un impacto en el plazo del arrendamiento, lo que puede afectar el monto del pasivo por arrendamiento y de los derechos de uso reconocidos.

ii. Transición

Previo a la entrada en vigor de la NIIF 16, la Compañía clasificaba sus arrendamientos como operativos de acuerdo a lo indicado en la NIC 17. Dichos contratos incluían exclusivamente oficinas administrativas y almacenes para resguardo de materiales. Los contratos de arrendamiento son de corto plazo. Algunos contratos incluyen opción de renovación no mayor a doce meses y otros no tienen un plazo definido adicional posterior al final del periodo no cancelable.

Durante el periodo de transición, la Compañía aplicó la exención contenida en la NIIF 16 que le permite no reconocer los activos y pasivos asociados a los derechos de uso relacionados con sus arrendamientos de corto plazo, menores a doce meses.

Operaciones como arrendador

La Compañía arrienda lotes comerciales cuyo valor es inmaterial, los cuales clasifica como arrendamientos operativos. Las políticas contables aplicables a la Compañía como arrendador no son diferentes de las establecidas en la NIC 17.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La Compañía no está obligada a realizar ajustes en la transición a la NIIF 16 para los arrendamientos en los que actúa como arrendador.

Impacto en estados financieros

La adopción de las NIIF 16, según lo indicado previamente, no tuvo efecto alguno en la situación financiera de la Compañía.

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 2018.

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

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

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

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

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

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

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

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 2019 y 31 de diciembre de 2018 se muestra a continuación:

Subsidiaria	2019	2018		
CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V. (1)	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.	
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%		(2) Subsidiaria dedicada al diseño y administración de desarrollos habitacionales, así como a la prestación de servicios administrativos.
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%		(3) La principal actividad de esta subsidiaria es la captación
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%		

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/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.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Los impuestos por pagar se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Otros impuestos federales y estatales	\$ 57,692	\$ 39,926
Contribuciones de seguridad social	4,232	6,152
	\$ 61,924	\$ 46,078

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

Proveedores, cuentas por pagar y provisiones

1 Integración y características

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

	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Proveedores para la construcción	\$ 51,611	\$ 51,786
Cuentas por pagar	425,823	434,884
Provisiones	1,414,339	1,353,727
	\$ 1,891,773	\$ 1,840,397

2 Cuentas por pagar

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, las cuentas por pagar se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Honorarios	\$ 131,811	\$ 141,751
Acreedores diversos	268,067	236,962
Otras cuentas por pagar	24,957	44,171
Acreedores por terrenos	988	12,000
	\$ 425,823	\$ 434,884

3 Provisiones

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, las provisiones se integran como sigue:

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Infraestructura pendiente de realizar y gastos de regularización de tierras	\$ 672,179	\$ 633,042
Juicios y demandas legales	254,119	230,365
Juicios de índole fiscal	228,679	228,679
Obligaciones con autoridades locales	158,839	160,126
Garantías	36,292	43,611
Honorarios	42,700	36,695
Arrendamientos	12,175	12,175
Impuesto al valor agregado no cobrado	4,214	3,893
Otras provisiones	5,142	5,141
	\$ 1,414,339	\$ 1,353,727

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

Cuentas por cobrar, neto

1 Integración y características

Las cuentas por cobrar, neto se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Cientes por vivienda	\$ 136	\$ 365
Cientes por terrenos	-	8,280
	\$ 136	\$ 8,645

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

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

Las cuentas por cobrar al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 se valúan a costo amortizado. El periodo de crédito promedio para la venta de vivienda es de aproximadamente 45 días. El riesgo de cobranza con el INFONAVIT no es importante, ya que los créditos están respaldados por fondos aportados por los empleadores que participan con las cuotas al INFONAVIT.

2 Cambio en saldo de la estimación para pérdidas crediticias esperadas

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los movimientos en la estimación para pérdidas crediticias esperadas por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, son como siguen:

	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Saldo al inicio del año	\$ 394,762	\$ 267,113
Efecto por aplicación de NIIF 9 con cargo a resultados acumulados	-	166,128
Liberaciones de estimación	(11,765)	-
Incremento con cargo a gastos	6,513	6,184
Aplicaciones a la estimación	(252,460)	(44,663)
Saldo al final del año	<u>\$ 137,050</u>	<u>\$ 394,762</u>

3 Antigüedad de saldos

Año	Total	Corriente	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-120 días	Mayor a 120 días
2019	\$ 136	124	12	-	-	-	-
2018	\$ 8,645	-	8,348	170	81	46	-

Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Impuestos por recuperar, neto	\$ 374,747	\$ 371,383
Deudores diversos, neto	22,407	26,392
Otras cuentas por cobrar a empleados	583	3,427
	<u>\$ 397,737</u>	<u>\$ 401,202</u>

Al 30 de septiembre de 2019, la estimación para pérdidas crediticias esperadas incluida en el saldo de impuestos por recuperar es por \$ 792,430 y deudores diversos por \$ 71,585 (\$ 792,430 y \$ 71,585, respectivamente al 31 de diciembre de 2018).

El saldo de impuestos por recuperar, neto de \$ 374,747 (\$ 371,383 en 2018) incluye importes relacionados con saldos a favor de impuesto sobre la renta de \$ 764,270 (\$ 326,099 en 2018) e impuesto al valor agregado de \$ 401,081 (\$ 45,284 en 2018). El impuesto sobre la renta a favor está en proceso de recuperación.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar 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 seis meses terminados el 30 de septiembre de 2019 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 2018. 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 presentes estados financieros consolidados condensados fueron aprobados para su emisión por el Consejo de Administración de la Compañía el 24 de octubre de 2019.

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 2018.

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 2019.

La Compañía ha adoptado a partir del 1 de enero de 2019 la NIIF 16, *Arrendamientos*. Un número importante de mejoras e interpretaciones a las NIIF son también efectivas a partir del 1 de enero de 2019, 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 esta nueva norma se describe a continuación.

2.1 NIIF 16, Arrendamientos

La NIIF 16 sustituye a la NIC 17, *Arrendamientos*, Interpretación CINIIF 4, *Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento e interpretaciones relacionadas*.

A partir del 1 de enero de 2019 la Compañía aplicó por primera vez la NIIF 16, *Arrendamientos*. Esta NIIF introduce un modelo único de reconocimiento contable en el balance general para los arrendatarios. Como resultado, la Compañía, como arrendatario, tiene la facultad de reconocer los derechos de uso que representan sus derechos para usar los activos subyacentes y los pasivos de arrendamiento que representan sus obligaciones para realizar los pagos de arrendamiento. Existen exenciones al reconocimiento de arrendamientos de acuerdo con esta Norma, aplicable a los arrendamientos de corto plazo y arrendamientos en los cuales el activo subyacente es de bajo valor, en estos casos los pagos de arrendamiento son reconocidos como gasto durante el término del arrendamiento. La contabilidad del arrendador no sufre cambios, sigue siendo similar a la política contable anterior.

La Compañía ha aplicado las exenciones contenidas en la NIIF 16, en virtud de que los contratos de arrendamiento que posee son de corto plazo y en todos los casos los activos subyacentes son de bajo valor, por lo que al 1 de enero de 2019 no existe efecto acumulado a reconocer por la aplicación de esta nueva norma.

El análisis de los cambios en las políticas contables de la Compañía debido a la entrada en vigor de la NIIF 16 se revelan a continuación.

Definición de contrato de arrendamiento

Anteriormente, la Compañía determinaba al inicio del contrato si un acuerdo era o contenía un arrendamiento según la Interpretación CINIIF 4. Ahora, la Compañía evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento basado en la nueva definición de arrendamiento. De acuerdo con la NIIF 16, un contrato es, o contiene un arrendamiento, si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificando por un período de tiempo a cambio de una contraprestación.

En la transición a la NIIF 16, la Compañía eligió aplicar el expediente práctico para evaluar que transacciones son arrendamientos, aplicando la NIIF 16 sólo a estos contratos que previamente se identificaron como arrendamientos. Los contratos que no se identificaron como arrendamientos según la NIC 17 y la Interpretación CINIIF 4, no se reevaluaron. Por lo tanto, la definición de un arrendamiento según la NIIF 16 se ha aplicado solo a los contratos celebrados o modificados a partir del 1 de enero de 2019.

Al inicio o en la reevaluación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Compañía asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento y no arrendamiento, sobre la base de sus precios independientes relativos. Sin embargo, para los arrendamientos en las que se es un arrendatario, la Compañía ha optado por no separar los componentes sin arrendamiento y, en su lugar, contabilizará los componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, como un solo componente del arrendamiento.

Operaciones como arrendatario

La Compañía arrienda oficinas administrativas y almacenes para resguardo de materiales utilizados en sus operaciones. Como arrendatario, la Compañía clasificó previamente los arrendamientos como operativos o financieros en función de su evaluación de si el arrendamiento transfirió sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad. Bajo la NIIF 16, la Compañía reconoce en su balance general los activos arrendados a largo plazo o cuyo valor monetario es material, en función a los derechos de uso (control) que posee y los pasivos asociados a estos arrendamientos de acuerdo a los pagos contractuales concertados. La Compañía optó por no reconocer el derecho de uso ni el pasivo derivado del arrendamiento de activos de bajo valor, reconociendo las erogaciones por estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

i. Política contable significativa

La Compañía reconoce un activo en arrendamiento por el derecho de uso (control) que posee y el pasivo asociado por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, y posteriormente al costo menos cualquier depreciación acumulada y pérdida por deterioro del valor, y se ajusta por algunas revaluaciones que pudiera sufrir el pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se valúa inicialmente al valor presente de los pagos descontados del arrendamiento que no se han pagado a la fecha de inicio, utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si no es posible determinar de forma confiable dicha tasa, se utilizará la tasa de endeudamiento incremental de la Compañía. El pasivo por arrendamiento es valuado posteriormente, adicionando el costo de los intereses del pasivo por arrendamiento, disminuyendo los pagos efectuados por el arrendamiento. El pasivo se volverá a remedir cuando exista un cambio en los pagos de arrendamiento futuros como consecuencia de un cambio en un índice o tasa, cambios en la estimación del monto que se espera pagar bajo un valor residual garantizado, o si es apropiado, cambios en la evaluación de si una

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

opción de compra o extensión, respecto a la certeza razonable de que se ejerza, o la certeza razonable de que una opción de rescisión no se ejerza.

La Compañía utiliza juicio para determinar el plazo del arrendamiento de aquellos contratos en los que actúa como arrendatario y que incluyen opción de renovación. La evaluación de si la Compañía esta razonablemente segura de ejercer tales opciones tiene un impacto en el plazo del arrendamiento, lo que puede afectar el monto del pasivo por arrendamiento y de los derechos de uso reconocidos.

ii. Transición

Previo a la entrada en vigor de la NIIF 16, la Compañía clasificaba sus arrendamientos como operativos de acuerdo a lo indicado en la NIC 17. Dichos contratos incluían exclusivamente oficinas administrativas y almacenes para resguardo de materiales. Los contratos de arrendamiento son de corto plazo. Algunos contratos incluyen opción de renovación no mayor a doce meses y otros no tienen un plazo definido adicional posterior al final del periodo no cancelable.

Durante el periodo de transición, la Compañía aplicó la exención contenida en la NIIF 16 que le permite no reconocer los activos y pasivos asociados a los derechos de uso relacionados con sus arrendamientos de corto plazo, menores a doce meses.

Operaciones como arrendador

La Compañía arrienda lotes comerciales cuyo valor es inmaterial, los cuales clasifica como arrendamientos operativos. Las políticas contables aplicables a la Compañía como arrendador no son diferentes de las establecidas en la NIC 17.

La Compañía no está obligada a realizar ajustes en la transición a la NIIF 16 para los arrendamientos en los que actúa como arrendador.

Impacto en estados financieros

La adopción de las NIIF 16, según lo indicado previamente, no tuvo efecto alguno en la situación financiera de la Compañía.

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 2018.

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);

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- 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 2019 y 31 de diciembre de 2018 se muestra a continuación:

Subsidiaria	2019	2018
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%

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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%	(1) Las principales
Finsete, S.A. de C.V. (5)	99.99%	99.99%	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/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.

[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 2019 y 31 de diciembre de 2018

(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. De acuerdo a la legislación laboral vigente, la Compañía y la prestadora de servicios son responsables solidarios entre sí y en relación con los trabajadores que ejecuten los servicios de obra, respecto de las obligaciones laborales.

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

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

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

2. Bases de preparación y cambios en políticas contables significativas

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados condensados por el periodo de seis meses terminados el 30 de septiembre de 2019 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 2018. 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 presentes estados financieros consolidados condensados fueron aprobados para su emisión por el Consejo de Administración de la Compañía el 24 de octubre de 2019.

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 2018.

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 2019.

La Compañía ha adoptado a partir del 1 de enero de 2019 la NIIF 16, *Arrendamientos*. Un número importante de mejoras e interpretaciones a las NIIF son también efectivas a partir del 1 de enero de 2019, 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 esta nueva norma se describe a continuación.

2.2.1 NIIF 16, Arrendamientos

La NIIF 16 sustituye a la NIC 17, *Arrendamientos*, Interpretación CINIIF 4, *Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento e interpretaciones relacionadas*.

A partir del 1 de enero de 2019 la Compañía aplicó por primera vez la NIIF 16, *Arrendamientos*. Esta NIIF introduce un modelo único de reconocimiento contable en el balance general para los arrendatarios. Como resultado, la Compañía, como arrendatario, tiene la facultad de reconocer los derechos de uso que representan sus derechos para usar los activos subyacentes y los pasivos de arrendamiento que representan sus obligaciones para realizar los pagos de arrendamiento. Existen exenciones al reconocimiento de arrendamientos de acuerdo con esta Norma, aplicable a los arrendamientos de corto plazo y arrendamientos en los cuales el activo subyacente es de bajo valor, en estos casos los pagos de arrendamiento son reconocidos como gasto durante el término del arrendamiento. La contabilidad del arrendador no sufre cambios, sigue siendo similar a la política contable anterior.

La Compañía ha aplicado las exenciones contenidas en la NIIF 16, en virtud de que los contratos de arrendamiento que posee son de corto plazo y en todos los casos los activos subyacentes son de bajo valor, por lo que al 1 de enero de 2019 no existe efecto acumulado a reconocer por la aplicación de esta nueva norma.

El análisis de los cambios en las políticas contables de la Compañía debido a la entrada en vigor de la NIIF 16 se revelan a continuación.

Definición de contrato de arrendamiento

Anteriormente, la Compañía determinaba al inicio del contrato si un acuerdo era o contenía un arrendamiento según la Interpretación CINIIF 4. Ahora, la Compañía evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento basado en la nueva definición de arrendamiento. De acuerdo con la NIIF 16, un contrato es, o contiene un arrendamiento, si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo

identificando por un período de tiempo a cambio de una contraprestación.

En la transición a la NIIF 16, la Compañía eligió aplicar el expediente práctico para evaluar que transacciones son arrendamientos, aplicando la NIIF 16 sólo a estos contratos que previamente se identificaron como arrendamientos. Los contratos que no se identificaron como arrendamientos según la NIC 17 y la Interpretación CINIIF 4, no se reevaluaron. Por lo tanto, la definición de un arrendamiento según la NIIF 16 se ha aplicado solo a los contratos celebrados o modificados a partir del 1 de enero de 2019.

Al inicio o en la reevaluación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Compañía asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento y no arrendamiento, sobre la base de sus precios independientes relativos. Sin embargo, para los arrendamientos en las que se es un arrendatario, la Compañía ha optado por no separar los componentes sin arrendamiento y, en su lugar, contabilizará los componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, como un solo componente del arrendamiento.

Operaciones como arrendatario

La Compañía arrienda oficinas administrativas y almacenes para resguardo de materiales utilizados en sus operaciones. Como arrendatario, la Compañía clasificó previamente los arrendamientos como operativos o financieros en función de su evaluación de si el arrendamiento transfirió sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad. Bajo la NIIF 16, la Compañía reconoce en su balance general los activos arrendados a largo plazo o cuyo valor monetario es material, en función a los derechos de uso (control) que posee y los pasivos asociados a estos arrendamientos de acuerdo a los pagos contractuales concertados. La Compañía optó por no reconocer el derecho de uso ni el pasivo derivado del arrendamiento de activos de bajo valor, reconociendo las erogaciones por estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

i. Política contable significativa

La Compañía reconoce un activo en arrendamiento por el derecho de uso (control) que posee y el pasivo asociado por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, y posteriormente al costo menos cualquier depreciación acumulada y pérdida por deterioro del valor, y se ajusta por algunas revaluaciones que pudiera sufrir el pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se valúa inicialmente al valor presente de los pagos descontados del arrendamiento que no se han pagado a la fecha de inicio, utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si no es posible determinar de forma confiable dicha tasa, se utilizará la tasa de endeudamiento incremental de la Compañía. El pasivo por arrendamiento es valuado posteriormente, adicionando el costo de los intereses del pasivo por arrendamiento, disminuyendo los pagos efectuados por el arrendamiento. El pasivo se volverá a remedir cuando exista un cambio en los pagos de arrendamiento futuros como consecuencia de un cambio en un índice o tasa, cambios en la estimación del monto que se espera pagar bajo un valor residual garantizado, o si es apropiado, cambios en la evaluación de si una opción de compra o extensión, respecto a la certeza razonable de que se ejerza, o la certeza razonable de que una opción de rescisión no se ejerza.

La Compañía utiliza juicio para determinar el plazo del arrendamiento de aquellos contratos en los que actúa como arrendatario y que incluyen opción de renovación. La evaluación de si la Compañía esta razonablemente segura de ejercer tales opciones tiene un impacto en el plazo del arrendamiento, lo que puede afectar el monto del pasivo por arrendamiento y de los derechos de uso reconocidos.

ii. Transición

Previo a la entrada en vigor de la NIIF 16, la Compañía clasificaba sus arrendamientos como operativos de acuerdo a lo indicado en la NIC 17. Dichos contratos incluían exclusivamente oficinas administrativas y almacenes para resguardo de materiales. Los contratos de

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

arrendamiento son de corto plazo. Algunos contratos incluyen opción de renovación no mayor a doce meses y otros no tienen un plazo definido adicional posterior al final del periodo no cancelable.

Durante el periodo de transición, la Compañía aplicó la exención contenida en la NIIF 16 que le permite no reconocer los activos y pasivos asociados a los derechos de uso relacionados con sus arrendamientos de corto plazo, menores a doce meses.

Operaciones como arrendador

La Compañía arrienda lotes comerciales cuyo valor es inmaterial, los cuales clasifica como arrendamientos operativos. Las políticas contables aplicables a la Compañía como arrendador no son diferentes de las establecidas en la NIC 17.

La Compañía no está obligada a realizar ajustes en la transición a la NIIF 16 para los arrendamientos en los que actúa como arrendador.

Impacto en estados financieros

La adopción de las NIIF 16, según lo indicado previamente, no tuvo efecto alguno en la situación financiera de la Compañía.

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

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 2018.

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 2019 y 31 de diciembre de 2018 se muestra a continuación:

Subsidiaria	2019	2018		
CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V. (1)	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.	
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 Armmmed Norte, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%		(2) Subsidiaria dedicada al diseño y administración de desarrollos habitacionales, así como a la prestación de servicios administrativos.
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%		(3) La principal actividad de esta subsidiaria es la captación
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%		

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.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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/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

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.

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 recuperación de las cuentas por cobrar a clientes. La Compañía utiliza el enfoque simplificado para el reconocimiento de la pérdida crediticia esperada asociada a sus cuentas por cobrar, por lo cual el uso del juicio basado en la experiencia en materia de riesgo crediticio especialmente al considerar información razonable y fundamentada de carácter prospectivo, incluidos factores macroeconómicos, es esencial para evaluar el riesgo de crédito y estimar las pérdidas crediticias esperadas (ver Nota 6).
- Inventarios inmobiliarios.
 - a) Recuperabilidad. La Compañía clasifica los inventarios como de naturaleza circulante o de largo plazo basada, en parte, en sus estimaciones de la actividad de construcción y las ventas que tendrán lugar de acuerdo a su ciclo normal de operaciones en los próximos meses. Los importes que actualmente considera como recuperables en el próximo año podrían ser sujetos de ajustes basados en cambios en factores macroeconómicos que pudieran tener un impacto en la industria de la construcción de viviendas y ajustes internos a los planes de desarrollo.
 - b) Valor contable. En la determinación del valor en libros de los inventarios inmobiliarios la Compañía realiza estimaciones de los precios de venta, de los costos y los márgenes de utilidad de los diferentes proyectos en desarrollo para efectos de determinar cualquier deterioro a dichos inventarios, y para asegurarse que los mismos se encuentren valuados al menor de costo o valor neto de realización.
- Recuperación de créditos fiscales derivados de pérdidas fiscales. La Compañía tiene pérdidas fiscales acumuladas, cuya recuperabilidad se evalúan periódicamente, las cuales ha reservado para efectos del cálculo de sus impuestos diferidos por considerar poco probable la amortización de las mismas en el corto plazo.
- Vida útil estimada de inmuebles, maquinaria y equipo. La Compañía deprecia sus inmuebles, maquinaria y equipo con base en una vida útil estimada sobre las condiciones particulares de operación y mantenimiento esperado. Las estimaciones se basan en la experiencia histórica con activos similares, anticipaciones de cambios tecnológicos y volúmenes de construcción, todo ello considerando las prácticas de otras compañías del mismo sector. Cada año la Compañía revisa la vida útil estimada para determinar si la misma debe modificarse (ver Nota 10).
- Impuestos a la utilidad diferidos. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se determinan con base en las diferencias temporales entre los valores contables y bases fiscales de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente por todas las diferencias fiscales temporales. La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales esperadas, al final del periodo sobre el que se informa (ver Nota 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 dependen 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 en cada desarrollo de vivienda. Con base en dicha estimación se asigna una proporción de los costos a incurrir en cada vivienda, con lo cual se determina el costo de la vivienda. La estimación se basa en un estudio técnico que considera una serie de factores que involucran juicio profesional para su determinación, por lo cual los resultados actuales podrían diferir.
- Costos de infraestructura por realizar y donaciones. La Compañía realiza una estimación para determinar y reconocer las obligaciones adquiridas por la construcción de diversas obras de infraestructura y donaciones que beneficiarán a los proyectos y desarrollos habitacionales que construirá, tales como obras de semaforización, vialidades, escuelas, parques, clínicas, etc., de conformidad con los acuerdos alcanzados con las entidades gubernamentales locales al momento de obtener las licencias y autorizaciones para construcción; estos costos forman parte de los presupuestos de cada proyecto o desarrollo habitacional. Las estimaciones de estos costos pueden diferir de los costos reales incurridos en cada proyecto o desarrollo habitacional.
- Provisiones. Las provisiones se registran cuando, al final del periodo, se tiene una obligación presente como resultado de eventos pasados cuya liquidación requiere un flujo de recursos que se considera probable y que puede medirse de manera confiable. Esta obligación puede ser legal o asumida derivada de, entre otras cosas, regulaciones, contratos, práctica común o compromisos públicos, los cuales han creado una expectativa válida de terceros de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades. El monto registrado es la mejor estimación hecha por la administración de la Compañía con respecto a los desembolsos que requerirá para cumplir con las obligaciones, considerando toda la información disponible a la fecha de los estados financieros consolidados, la cual incluye la opinión de expertos externos, como consejeros legales o consultores. Las provisiones se ajustan para contabilizar los cambios en las circunstancias de los asuntos actuales y el establecimiento de provisiones adicionales por nuevos asuntos. Si no se puede medir confiablemente la obligación, no se registra una provisión y la información se presenta entonces en las notas incluidas en los estados financieros consolidados que se acompañan. Debido a las incertidumbres inherentes a estas estimaciones, los gastos reales pueden ser diferentes al monto reconocido estimado originalmente.

La Compañía tiene varios reclamos y contingencias relativas a impuestos, obligaciones laborales y juicios legales que se describen en la Nota 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.
- Contingencias legales, laborales y fiscales. La Compañía está sujeta a varias demandas y contingencias sobre procesos legales, laborales y fiscales. Debido a su naturaleza, esos procesos legales involucran incertidumbres inherentes, incluyendo, pero no limitado a resoluciones de la corte, negociaciones entre partes afectadas y acciones gubernamentales. La administración evalúa

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

periódicamente la probabilidad de pérdida por esas contingencias y acumula un pasivo y/o revela las circunstancias relevantes, según sea el caso. La Compañía acumula un pasivo por la pérdida estimada si se considera probable la potencial resolución desfavorable de alguna demanda o proceso legal y que el monto se puede estimar razonablemente. Debido a la naturaleza subjetiva de la pérdida, la administración debe ejercer su juicio para determinar la probabilidad tanto de una pérdida y una cantidad estimada.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 30 de septiembre de 2019, es posible que los acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (incrementándolas o disminuyéndolas) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros consolidados condensados.

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

5.1 Integración y características

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Efectivo	\$ 1,599	\$ 3,396
Equivalentes de efectivo	64,145	21,373
	65,744	24,769
Efectivo restringido	(2,758)	(20,429)
Efectivo disponible	62,986	4,340
Efectivo restringido a corto plazo	-	17,750
	\$ 62,986	\$ 22,090

5.2 Efectivo restringido

El efectivo restringido se integra como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
	\$ -	
Efectivo con propósito de uso específico (1)		\$ 17,750
Efectivo en cuentas bancarias embargadas (2)	2,758	2,679
	2,758	20,429
Efectivo restringido a corto plazo	-	(17,750)
	\$ 2,758	\$ 2,679

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 diciembre de 2018, el efectivo restringido se compone de 1) recursos monetarios derivados de contratos de mutuo celebrados con la Compañía en los cuales se establece la obligación de utilizar dichos recursos para la edificación y conclusión de vivienda y 2) cuentas bancarias embargadas como consecuencia de procesos legales promovidos por diversos acreedores.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

6. Cuentas por cobrar, neto

6.1 Integración y características

Las cuentas por cobrar, neto se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
	\$	
Cientes por vivienda	136	\$ 365
Cientes por terrenos		-
		8,280
	\$	
	136	\$ 8,645

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

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

Las cuentas por cobrar al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 se valúan a costo amortizado. El periodo de crédito promedio para la venta de vivienda es de aproximadamente 45 días. El riesgo de cobranza con el INFONAVIT no es importante, ya que los créditos están respaldados por fondos aportados por los empleadores que participan con las cuotas al INFONAVIT.

6.2 Cambio en saldo de la estimación para pérdidas crediticias esperadas

Los movimientos en la estimación para pérdidas crediticias esperadas por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, son como siguen:

	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Saldo al inicio del año	\$ 394,762	\$ 267,113
Efecto por aplicación de NIIF 9 con cargo a resultados acumulados	-	166,128
Liberaciones de estimación	(11,765)	-
Incremento con cargo a gastos	6,513	6,184
Aplicaciones a la estimación	(252,460)	(44,663)
Saldo al final del año	\$ 137,050	\$ 394,762

6.3 Antigüedad de saldos

Año	Total	Corriente	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-120 días	Mayor a 120 días
2019	\$ 136	124	12	-	-	-	-
2018	\$ 8,645	-	8,348	170	81	46	-

7. Inventarios inmobiliarios

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

7.1 Integración y características

Los inventarios se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Terrenos en proceso de desarrollo	\$ 3,821,006	\$ 3,876,556
Obras en proceso	741,832	735,191
	4,562,838	4,611,747
Terrenos para desarrollos a largo plazo	(4,357,274)	(4,244,431)
	\$ 205,564	\$ 367,316

7.2 Deterioro

La Compañía al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 llevó a cabo la revisión del valor en libros de los inventarios inmobiliarios, misma que dio como resultado la creación de una estimación por indicios de deterioro por un monto de \$ 124 y \$ 404,586, respectivamente a efecto de que los inventarios inmobiliarios reflejen su valor neto de realización y su capacidad de operación y generación de flujos de un proyecto a valor razonable de mercado.

7.3 Inventario inmobiliario otorgado en garantía

La Compañía ha otorgado en garantía de los pasivos y créditos bancarios indicados en las Notas 11 y 12 algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, asciende a \$ 535,284, y \$ 480,589, 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 2019 y 31 de diciembre de 2018 asciende a \$ 486,299.

8. Otras cuentas por cobrar

8.1 Integración y características

Las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Impuestos por recuperar, neto	\$ 374,747	\$ 371,383
Deudores diversos, neto	22,407	26,392
Otras cuentas por cobrar a empleados	583	3,427
	\$ 397,737	\$ 401,202

Al 30 de septiembre de 2019, la estimación para pérdidas crediticias esperadas incluida en el saldo de impuestos por recuperar es por \$ 792,430 y deudores diversos por \$ 71,585 (\$ 792,430 y \$ 71,585, respectivamente al 31 de diciembre de 2018).

El saldo de impuestos por recuperar, neto de \$ 374,747 (\$ 371,383 en 2018) incluye importes relacionados con saldos a favor de impuesto sobre la renta de \$ 764,270 (\$ 326,099 en 2018) e impuesto al valor agregado de \$ 401,081 (\$ 45,284 en 2018). El impuesto sobre la renta a favor está en proceso de recuperación.

9. Pagos anticipados

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

9.1 Integración y características

Los pagos anticipados se analizan como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Anticipos para compra de terrenos	\$ 41,455	\$ 41,689
Anticipos a proveedores y acreedores	30,385	36,869
Seguros pagados por anticipado	200	28
	<u>72,040</u>	<u>78,586</u>
Anticipos para compra de terrenos a corto plazo	(30,585)	(36,897)
	<u>\$ 41,455</u>	<u>\$ 41,689</u>

10. Inmuebles, maquinaria y equipo

10.1 Integración y características

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

	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Terrenos y edificios	\$ 68,774	\$ 69,345
Maquinaria y equipo	45,305	50,846
Equipo de cómputo	82,024	82,024
	<u>196,103</u>	<u>202,215</u>
Menos:		
Depreciación acumulada	(156,512)	(159,879)
Deterioro	(9,125)	(10,569)
	<u>\$ 30,466</u>	<u>\$ 31,767</u>

10.2 Depreciación

El gasto por depreciación al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 fue de \$ 1,142 y \$ 1,674, respectivamente.

11. Pasivos bancarios

11.1 Integración y características

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

Los pasivos bancarios de la Compañía se integran como sigue:

Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
--------------------------------	-------------------------------

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Crédito puente para capital de trabajo con Banco Mercantil del Norte, S.A., denominado en pesos con una tasa de interés pactada de TIIE a 28 días más 3.5 puntos.	\$ 165,254	\$ 165,254
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.	66,866	67,377
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 2019 y 31 de diciembre de 2018 son de \$ 2,750 y de \$ 2,730, respectivamente.	150,000	139,030
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 2019 y 31 de diciembre de 2018 el monto de intereses ordinarios pendientes de pago es de \$ 183 y de \$ 181, respectivamente.	9,123	15,008
	\$ 391,243	\$ 386,669
Pasivos bancarios y porción circulante de largo plazo	(232,372)	(232,723)
Pasivos bancarios a largo plazo	\$ 158,871	\$ 153,946

11.2 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.
(2) CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.

- (11) Fideicomiso AAA Urbi
(12) Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V.

Clave de Cotización: **URBI**Trimestre: **3** Año: **2019****URBI****Consolidado**

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

11.3 Restricciones y compromisos financieros y operativos

Los contratos de crédito establecen una serie de obligaciones que deben observarse, que en caso de no cumplirse son causa de vencimiento anticipado. Algunas de estas obligaciones, entre otras, son: dar aviso anticipado antes de incurrir en deuda adicional de largo plazo, no vender, gravar o disponer los bienes dados en garantía, no permitir que sean embargados, cumplimiento de manuales operativos, no dejar de cumplir con algún pago de capital o interés, y entrega de información financiera. Al 30 de septiembre de 2019, los requisitos y obligaciones de los contratos han sido cumplidos por la Compañía.

12. Documentos por pagar

12.1 Integración y características

El rubro de documentos por pagar se analiza como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Comercial Oder, S.A. de C.V.	\$ 15,797	\$ 18,381
Programa de acreedores privados	22,313	23,218
	\$ 38,110	\$ 41,599

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 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Compañía ha dispuesto de \$11,130 y \$18,530, los cuales han generado intereses pendientes de pago a esas fechas de \$ 241 y \$ 290, respectivamente.

La Compañía celebró contratos de mutuo con interés y garantía hipotecaria por un total de \$ 37,000 para la edificación y conclusión de viviendas en las ciudades de Chihuahua, Guadalajara, Mexicali, San Luis Potosí y Tecamac. La celebración de estos contratos forma parte de un programa de financiamiento de hasta \$ 60,000 que será fondeado por los principales socios de la empresa. Los documentos por pagar derivados de este financiamiento generan intereses a la tasa del 16% anual. El plazo para el pago de estos documentos es de doce meses contados a partir de la fecha de su firma. Al 30 de septiembre de 2019 los pagos de principal que se han efectuado son de \$ 12,946. El monto de intereses ordinarios pendientes de pago es de \$762 y \$ 218, al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

12.2 Restricciones y compromisos

Los contratos celebrados por la Compañía establecen una serie de obligaciones, que en caso de no cumplirse son causa de vencimiento anticipado. Las principales obligaciones que deben cumplirse están relacionadas con: proteger los inmuebles hipotecados de cualquier eventualidad, información sobre el avance de las obras, uso exclusivo de los recursos para la construcción de vivienda, cumplimiento de obligaciones establecidas en estos contratos respecto al pago de capital e interés, así como de otros acreedores financieros en tiempo y forma y no permitir que los activos que garantizan los préstamos sean embargados.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

13. Proveedores, cuentas por pagar y provisiones

13.1 Integración y características

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

	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Proveedores para la construcción	\$ 51,611	\$ 51,786
Cuentas por pagar	425,823	434,884
Provisiones	1,414,339	1,353,727
	\$ 1,891,773	\$ 1,840,397

13.2 Cuentas por pagar

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, las cuentas por pagar se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Honorarios	\$ 131,811	\$ 141,751
Acreedores diversos	268,067	236,962
Otras cuentas por pagar	24,957	44,171
Acreedores por terrenos	988	12,000
	\$ 425,823	\$ 434,884

13.3 Provisiones

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, las provisiones se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Infraestructura pendiente de realizar y gastos de regularización de tierras	\$ 672,179	\$ 633,042
Juicios y demandas legales	254,119	230,365
Juicios de índole fiscal	228,679	228,679
Obligaciones con autoridades locales	158,839	160,126
Garantías	36,292	43,611
Honorarios	42,700	36,695
Arrendamientos	12,175	12,175
Impuesto al valor agregado no cobrado	4,214	3,893
Otras provisiones	5,142	5,141
	\$ 1,414,339	\$ 1,353,727

14. Impuestos por pagar

Los impuestos por pagar se integran como sigue:

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Otros impuestos federales y estatales	\$ 57,692	\$ 39,926
Contribuciones de seguridad social	4,232	6,152
	\$ 61,924	\$ 46,078

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

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

c) La Compañía se encuentra involucrada en varios juicios y demandas principalmente de tipo laboral y mercantil. Las demandas en las cuales está involucrada la Compañía son reservadas considerando el monto de los reclamos efectuados, la etapa del proceso legal y la experiencia de la entidad en situaciones similares. Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el monto de la provisión de contingencias mercantiles y laborales asciende a \$ 254,119 y \$ 230,365, respectivamente.

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

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

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

16. Capital contable

16.1 Capital social

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el capital social de la Compañía consiste en un mínimo fijo de \$115,544, sin derecho a retiro y un capital variable de \$ 38,585,899. El capital social está representado por 219,794,150 acciones sin expresión de valor nominal debidamente suscritas y pagadas.

16.2 Aumento de capital social

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Con fecha 3 de julio de 2019 la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorizó a la Compañía el aumento de capital social referido en los acuerdos tomados en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas celebrada el 30 de abril de 2019 en la cual se resolvió, entre otras cosas, aumentar el capital social, en su parte variable, en la cantidad total de \$15,857'502,884.09 mediante la emisión de un total de 183'217,576 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de libre suscripción y de Serie Única, en tres tramos diferenciados, a saber:

a) Un primer tramo del aumento de capital por la cantidad de \$15'040,402, mediante la emisión de 15'839,872 acciones, que se ofrecieron y ofrecen a los accionistas para suscripción y pago en efectivo, en el entendido de que las acciones emitidas en relación con este primer tramo del aumento de capital, que no sean suscritas y pagadas por los accionistas, se conservarán en la tesorería de la Sociedad, como reservas para la capitalización de aquellos créditos comunes reconocidos en las sentencias de reconocimiento, graduación y prelación de créditos emitidas en los procedimientos de concurso mercantil de la Sociedad y sus subsidiarias, que por cualquier razón no se hubieren capitalizado a esta fecha.

b) Un segundo tramo del aumento de capital por la cantidad de \$717,101, mediante la emisión de 67'377,704 acciones, que se ofrecieron y se ofrecen a los accionistas para suscripción y pago en efectivo, en el entendido de que las acciones emitidas en relación con este segundo tramo del aumento de capital, que no sean suscritas y pagadas por los accionistas, se conservarán en la tesorería de la Sociedad para respaldar los planes de opciones e incentivos que han sido establecidos por el Consejo de Administración.

c) Un tercer tramo del aumento de capital por la cantidad de \$ 100'000, mediante la emisión de 100'000,000 de acciones, que se ofrecieron y se ofrecen a los accionistas para suscripción y pago en efectivo, a un precio de suscripción por acción de un peso 00/100 moneda nacional, teniendo derecho a suscribir y pagar 0.645147217788753 de acción, por cada 1 (una) acción de las que actualmente sean titulares los accionistas de la Sociedad; en el entendido de que las acciones emitidas en relación con este tercer tramo del aumento de capital, que no sean suscritas y pagadas por los accionistas, serán canceladas (con la correspondiente disminución del capital social autorizado en su parte variable).

En virtud de lo anterior, a la fecha de emisión de los presentes estados financieros se han recibido aportaciones de capital social por \$ 64,791 a cambio de lo cual se han entregado acciones ordinarias representativas del capital social de la Compañía.

16.3 Instrumentos de capital propios

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 2018, 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 2019 y 31 de diciembre de 2018 es de \$ 24,662, respectivamente.

16.4 Reserva legal

La Ley General de Sociedades Mercantiles requiere que un mínimo equivalente al 5% de la utilidad neta de cada año se destine a incrementar la reserva legal hasta que ésta sea igual al 20% del capital social emitido. Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la reserva legal de la Compañía asciende a \$ 38,239 y se incluye en el renglón de resultados acumulados.

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.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Compañía ha reconocido impuesto sobre la renta diferido al 30%, sobre las siguientes partidas temporales:

	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Impuesto diferido activo:		
	\$ 4,892,447	
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores		\$ 4,656,632
Estimación preventiva para riesgos crediticios	300,319	312,972
Provisiones, anticipos de clientes e ingresos diferidos	118,425	104,280
Efecto diferido en otras partidas de resultado integral por obligaciones laborales	309	863
	<u>\$ 5,311,500</u>	
Activo por impuestos diferidos no reconocidos		<u>\$ 5,074,747</u>

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

d) Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el movimiento en el pasivo por impuestos diferidos se analiza como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Saldo al inicio del año	\$ -	\$ -
Efecto reconocido en resultados	-	165
Efecto reconocido en otras partidas del resultado integral	-	(165)
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 2019 y 31 de diciembre de 2018, se integra como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Ingreso por impuestos a la utilidad diferidos	<u>\$ -</u>	<u>\$ 165</u>

f) Las tasas efectivas de ISR al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 difieren de la tasa legal, debido principalmente a ciertas partidas permanentes, tales como efectos inflacionarios y gastos no deducibles.

g) La Compañía tiene pérdidas fiscales que pueden amortizarse contra utilidades fiscales que se generen en los próximos diez años. El

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 2019 son:

Año de vencimiento	Importe por amortizar
2020	\$ 1,547,696
2021	778
2022	2,103,596
2023	4,356,160
2024	5,566,562
2025	1,612,780
2026	901,256
2027	36,740
2028	182,590
	\$ 16,308,158

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

h) Las autoridades federales encargadas de la recaudación de impuestos tienen el derecho, según lo establecido en el Código Fiscal de la Federación, de llevar a cabo revisiones de los impuestos pagados por la Compañía por un período de cinco años; por lo cual los ejercicios fiscales desde 2014 están sujetos a posibles revisiones.

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	
	2019	2018
	\$ 199,608	\$ 170,289
Sueldos, salarios y contribuciones relacionadas		
Provisiones y estimaciones	90,922	86,976
Otros impuestos y derechos	1,771	7,657
Honorarios	26,284	31,254
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	12,334	28,770
Servicios públicos	7,930	12,916
Seguros y fianzas	4,229	10,128
Arrendamiento de equipo y oficinas	746	2,752
Depreciación y amortización	1,142	1,284
Otros gastos	13,630	23,712
	\$ 358,596	\$ 375,738

19. Otros ingresos

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

	Al 30 de septiembre de	
	2019	2018
Liberación y cancelación de provisiones	\$ 56,226	\$ 254,019

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Utilidad en venta y baja de propiedades, planta y equipo	2,745	319
Utilidad por venta de entidades escindidas	-	39,319
Recuperación por anticipo otorgado por compra de tierra en ejercicios anteriores	-	7,194
Otros ingresos, netos	1,539	(2,178)
	\$ 60,510	\$ 298,673

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:

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 30 de septiembre de 2019

	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	77	109	2				
Precio promedio de venta	\$ 430	\$ 800	\$ 7,287				
Ventas	\$ 33,072	\$ 87,171	\$ 14,574	\$ 150,950	\$ 4,845	\$ 14,088	\$ 304,700
Costo de ventas	(17,101)	(64,276)	(9,282)	(57,523)	(1,770)	(4,374)	(154,326)
Utilidad bruta	15,971	22,895	5,292	93,427	3,075	9,714	150,374
Gastos generales y de administración *	(87,967)	(231,864)	(38,765)	-	-	-	(358,596)
Otros ingresos, neto *	14,843	39,126	6,541	-	-	-	60,510
(Pérdida) utilidad de operación	(57,153)	(169,843)	(26,932)	93,427	3,075	9,714	(147,712)
Resultado integral de financiamiento *	(4,565)	(12,034)	(2,012)	-	-	-	(18,611)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	(61,718)	(181,877)	(28,944)	93,427	3,075	9,714	(166,323)

Al 31 de diciembre de 2018

	Vivienda de interés social	Vivienda media	Vivienda residencial	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de construcción y comercialización	Servicios de gestión	Total
Unidades vendidas	274	415	12				
Precio promedio de venta	\$ 316	\$ 702	\$ 1,520				
Ventas	\$ 86,589	\$ 291,147	\$ 18,243	\$ 27,638	\$ 10,459	\$ 21,188	\$ 455,264
Costo de ventas	(66,256)	(182,418)	(9,370)	(14,173)	(14,545)	(6,084)	(292,846)
Partidas excepcionales	(6,140)	(231,799)	-	(166,647)	-	-	(404,586)
Utilidad (pérdida) bruta	14,193	(123,070)	8,873	(153,182)	(4,086)	15,104	(242,168)
Gastos generales y de administración *	(117,359)	(394,607)	(24,726)	-	-	-	(536,692)
Otros ingresos, neto *	115,996	390,024	24,439	-	-	-	530,459
Utilidad (pérdida) de operación	12,830	(127,653)	8,586	(153,182)	(4,086)	15,104	(248,401)
Resultado integral de financiamiento *	(3,190)	(14,579)	(672)	-	-	-	(18,441)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	\$ 9,640	\$ (142,232)	\$ 7,914	\$ (153,182)	\$ (4,086)	\$ 15,104	\$(266,842)

Al 30 de septiembre de 2018

Vivienda de	Vivienda	Vivienda	Venta de	Servicios de	Servicios de	Total
-------------	----------	----------	----------	--------------	--------------	-------

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	interés social	media	residencial	tierra para proyectos inmobiliarios	construcción y comercialización	gestión	
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	(89,790)	(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

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

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

21. Partes relacionadas

a) Por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019 se realizaron ventas de vivienda y de tierra para proyectos inmobiliarios a partes relacionadas por \$ 12,947. Al 31 de diciembre de 2018 se realizaron ventas de vivienda a partes relacionadas por \$ 1,076.

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 2019 fue de \$ 46,910. La Compañía no proporciona una pensión, jubilación o similares a sus directores en su calidad de directivos. Los funcionarios ejecutivos de la Compañía son elegibles para los beneficios de jubilación y de separación exigidos por la legislación mexicana en los mismos términos que el resto de los empleados, y la Compañía no establece por separado, acumula o determina la cantidad de los costos que sea atribuible a los ejecutivos.

c) Durante 2016, un grupo de empleados de la alta dirección y directivos, suscribieron 3,548,756 acciones pagando por cada una de ellas el mismo precio que fue pagado por los nuevos inversionistas de la Compañía. Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 la participación accionaria de este grupo de empleados en el capital social es menor al 2% en ambos años. A partir de que estos empleados adquirieron títulos representativos del capital social de la Compañía fueron considerados partes relacionadas de la empresa.

d) Durante 2018 la Compañía celebró varios contratos de mutuo con interés y garantía hipotecaria por un total de \$38,000 con partes relacionadas (ver nota 12). Estos contratos fueron celebrados dentro del marco de un programa de financiamiento de hasta \$60,000 para la construcción de viviendas. Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 el saldo del capital de los préstamos otorgados a la Compañía al amparo de estos contratos fue de \$ 29,110 y \$ 23,000, respectivamente. Los intereses pendientes de pago al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 fueron de \$ 762 y \$ 218, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2018 no hubo intereses pagados en relación a estos financiamientos. Al 30 de septiembre de 2019, los intereses pagados por estos créditos fueron de \$ 3,641.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

e) Al 30 de septiembre de 2019 existe un anticipo de aportaciones para futuros aumentos de capital por \$ 12,712, relacionado con el aumento de capital indicado en la Nota 16, el cual debido a sus características fue reconocido como una cuenta por pagar a partes relacionadas.

Las 21 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 seis meses terminados el 30 de septiembre de 2019 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 2018. 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 presentes estados financieros consolidados condensados fueron aprobados para su emisión por el Consejo de Administración de la Compañía el 24 de octubre de 2019.

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 2018.

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 2019.

La Compañía ha adoptado a partir del 1 de enero de 2019 la NIIF 16, *Arrendamientos*. Un número importante de mejoras e interpretaciones a las NIIF son también efectivas a partir del 1 de enero de 2019, 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 esta nueva norma se describe a continuación.

2.1 NIIF 16, Arrendamientos

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La NIIF 16 sustituye a la NIC 17, Arrendamientos, Interpretación CINIIF 4, Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento e interpretaciones relacionadas.

A partir del 1 de enero de 2019 la Compañía aplicó por primera vez la NIIF 16, *Arrendamientos*. Esta NIIF introduce un modelo único de reconocimiento contable en el balance general para los arrendatarios. Como resultado, la Compañía, como arrendatario, tiene la facultad de reconocer los derechos de uso que representan sus derechos para usar los activos subyacentes y los pasivos de arrendamiento que representan sus obligaciones para realizar los pagos de arrendamiento. Existen exenciones al reconocimiento de arrendamientos de acuerdo con esta Norma, aplicable a los arrendamientos de corto plazo y arrendamientos en los cuales el activo subyacente es de bajo valor, en estos casos los pagos de arrendamiento son reconocidos como gasto durante el término del arrendamiento. La contabilidad del arrendador no sufre cambios, sigue siendo similar a la política contable anterior.

La Compañía ha aplicado las exenciones contenidas en la NIIF 16, en virtud de que los contratos de arrendamiento que posee son de corto plazo y en todos los casos los activos subyacentes son de bajo valor, por lo que al 1 de enero de 2019 no existe efecto acumulado a reconocer por la aplicación de esta nueva norma.

El análisis de los cambios en las políticas contables de la Compañía debido a la entrada en vigor de la NIIF 16 se revelan a continuación.

Definición de contrato de arrendamiento

Anteriormente, la Compañía determinaba al inicio del contrato si un acuerdo era o contenía un arrendamiento según la Interpretación CINIIF 4. Ahora, la Compañía evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento basado en la nueva definición de arrendamiento. De acuerdo con la NIIF 16, un contrato es, o contiene un arrendamiento, si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificando por un período de tiempo a cambio de una contraprestación.

En la transición a la NIIF 16, la Compañía eligió aplicar el expediente práctico para evaluar que transacciones son arrendamientos, aplicando la NIIF 16 sólo a estos contratos que previamente se identificaron como arrendamientos. Los contratos que no se identificaron como arrendamientos según la NIC 17 y la Interpretación CINIIF 4, no se reevaluaron. Por lo tanto, la definición de un arrendamiento según la NIIF 16 se ha aplicado solo a los contratos celebrados o modificados a partir del 1 de enero de 2019.

Al inicio o en la reevaluación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Compañía asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento y no arrendamiento, sobre la base de sus precios independientes relativos. Sin embargo, para los arrendamientos en las que se es un arrendatario, la Compañía ha optado por no separar los componentes sin arrendamiento y, en su lugar, contabilizará los componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, como un solo componente del arrendamiento.

Operaciones como arrendatario

La Compañía arrienda oficinas administrativas y almacenes para resguardo de materiales utilizados en sus operaciones. Como arrendatario, la Compañía clasificó previamente los arrendamientos como operativos o financieros en función de su evaluación de si el arrendamiento transfirió sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad. Bajo la NIIF 16, la Compañía reconoce en su balance general los activos arrendados a largo plazo o cuyo valor monetario es material, en función a los derechos de uso (control) que posee y los pasivos asociados a estos arrendamientos de acuerdo a los pagos contractuales concertados. La Compañía optó por no reconocer el derecho de uso ni el pasivo derivado del arrendamiento de activos de bajo valor, reconociendo las erogaciones por estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

i. Política contable significativa

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La Compañía reconoce un activo en arrendamiento por el derecho de uso (control) que posee y el pasivo asociado por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, y posteriormente al costo menos cualquier depreciación acumulada y pérdida por deterioro del valor, y se ajusta por algunas revaluaciones que pudiera sufrir el pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se valúa inicialmente al valor presente de los pagos descontados del arrendamiento que no se han pagado a la fecha de inicio, utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si no es posible determinar de forma confiable dicha tasa, se utilizará la tasa de endeudamiento incremental de la Compañía. El pasivo por arrendamiento es valuado posteriormente, adicionando el costo de los intereses del pasivo por arrendamiento, disminuyendo los pagos efectuados por el arrendamiento. El pasivo se volverá a remedir cuando exista un cambio en los pagos de arrendamiento futuros como consecuencia de un cambio en un índice o tasa, cambios en la estimación del monto que se espera pagar bajo un valor residual garantizado, o si es apropiado, cambios en la evaluación de si una opción de compra o extensión, respecto a la certeza razonable de que se ejerza, o la certeza razonable de que una opción de rescisión no se ejerza.

La Compañía utiliza juicio para determinar el plazo del arrendamiento de aquellos contratos en los que actúa como arrendatario y que incluyen opción de renovación. La evaluación de si la Compañía esta razonablemente segura de ejercer tales opciones tiene un impacto en el plazo del arrendamiento, lo que puede afectar el monto del pasivo por arrendamiento y de los derechos de uso reconocidos.

ii. Transición

Previo a la entrada en vigor de la NIIF 16, la Compañía clasificaba sus arrendamientos como operativos de acuerdo a lo indicado en la NIC 17. Dichos contratos incluían exclusivamente oficinas administrativas y almacenes para resguardo de materiales. Los contratos de arrendamiento son de corto plazo. Algunos contratos incluyen opción de renovación no mayor a doce meses y otros no tienen un plazo definido adicional posterior al final del periodo no cancelable.

Durante el periodo de transición, la Compañía aplicó la exención contenida en la NIIF 16 que le permite no reconocer los activos y pasivos asociados a los derechos de uso relacionados con sus arrendamientos de corto plazo, menores a doce meses.

Operaciones como arrendador

La Compañía arrienda lotes comerciales cuyo valor es inmaterial, los cuales clasifica como arrendamientos operativos. Las políticas contables aplicables a la Compañía como arrendador no son diferentes de las establecidas en la NIC 17.

La Compañía no está obligada a realizar ajustes en la transición a la NIIF 16 para los arrendamientos en los que actúa como arrendador.

Impacto en estados financieros

La adopción de las NIIF 16, según lo indicado previamente, no tuvo efecto alguno en la situación financiera de la Compañía.

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.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 2018.

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 2019 y 31 de diciembre de 2018 se muestra a continuación:

Subsidiaria

2019

2018

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

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%	(1) Las principales
Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%	actividades de estas
Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%	subsidiarias son el
Tec Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V. (2)	99.99%	99.99%	desarrollo, promoción y
Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%	comercialización de
Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%	viviendas de interés
Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%	social, medio y
Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%	residencial.
Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%	(2) Subsidiaria dedicada
Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%	al diseño y administración
Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%	de desarrollos
Lufro Desarrolladora del Bajío, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%	habitacionales, así como
Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%	a la prestación de
Flujos Empresariales, S.A. de C.V. (5)	99.99%	99.99%	servicios administrativos.
Finsete, S.A. de C.V. (5)	99.99%	99.99%	(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/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.

Dividendos pagados, acciones ordinarias

0

Dividendos pagados, otras acciones

0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0.0

Dividendos pagados, otras acciones por acción

0.0
