

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	17
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	19
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	21
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	22
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	24
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual.....	26
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior.....	30
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	34
[700002] Datos informativos del estado de resultados	35
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	36
[800001] Anexo - Desglose de créditos	37
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	39
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	40
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	41
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	42
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto	46
[800500] Notas - Lista de notas.....	47
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	69
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	72

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Notas de la Dirección General

Durante el primer trimestre (1T20), gracias a un proceso de transición bien planeado, el 2 de enero asumí la Dirección General de la Empresa, manteniendo el ritmo en la operación y al mismo tiempo dando continuidad a nuestro plan de acción trazado.

En el trimestre, concluimos la construcción de las viviendas en algunas de nuestras plazas contempladas en nuestro plan de negocio para el presente año, continuamos nuestro enfoque de reducción de nuestro gasto operativo al tiempo que implementamos también ajustes en nuestros procesos para la realización del trabajo a distancia ante la contingencia sanitaria por COVID-19 y, dimos cumplimiento a nuestras obligaciones financieras y fiscales. No obstante, debido a esta contingencia sanitaria, en el corto plazo se prevén impactos económicos en diferentes sectores de la economía en México, incluyendo nuestra industria, lo cual pudiera incidir en el desempeño operativo y financiero de la Compañía.

En los primeros 3 meses del año, Urbi alcanzó ingresos totales de \$75.7 millones, de los cuales, el 62% se generó a través de la venta de tierra y servicios de gestión mientras que la venta de vivienda contribuyó con el resto, en línea con el plan de acción de la Compañía. Durante el 1T20 concluimos la construcción de las viviendas programadas en este 2020 en las plazas de Tecámac y Tijuana, lo que nos permitirá evitar el desfase provocado por la suspensión de actividades no esenciales decretadas por el Gobierno Federal a causa de la contingencia sanitaria actual, no así en el caso de San Luis Potosí, Mexicali, Querétaro y Culiacán. Además, durante el 2T20 dependiendo de la evolución de la contingencia sanitaria podríamos finalizar la comercialización del inventario de vivienda terminada y con ello cerrar nuestras operaciones en Querétaro y Culiacán, con lo cual los ingresos del resto del año se enfocarán principalmente en la venta de proyectos inmobiliarios.

Ante la creciente curva de contagios observada en distintos países, desde finales de febrero la Compañía inició acciones para preservar la salud de sus colaboradores, a través de campañas de comunicación sobre las medidas de prevención e información acerca de esta nueva enfermedad, así como un sistema de monitoreo y control diario de las medidas de prevención. Asimismo, a mediados de marzo ajustamos algunos de nuestros procesos atendiendo las recomendaciones de distanciamiento social por parte de la Secretaría de Salud para facilitar el trabajo desde casa o *home office* por parte de nuestros colaboradores, a fin de proteger su salud y mantener la productividad de la Empresa.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Debido a esta contingencia sanitaria, durante el mes de marzo comenzamos a observar retrasos en los insumos que son requeridos para la firma y cobro de nuestras ventas además, nuestras operaciones de construcción de vivienda se han visto afectadas al haber sido categorizadas como actividades no esenciales. Si bien, algunos ingresos programados para marzo se lograron concretar al inicio del mes de abril, prevemos que esta contingencia continúe provocando desfases en nuestra cobranza y en nuestras operaciones en general.

Desde finales de 2018, la Compañía comenzó el rediseño de su estructura organizacional para hacerla más eficiente y adecuar su gasto operativo a las condiciones prevalecientes. Al cierre del 1T20 contamos con una plantilla de 114 colaboradores (86 corresponden a personal de vigilancia, mantenimiento y servicios), en comparación con 259 en el 1T19. Estas acciones le han permitido a la Empresa transitar la contingencia y la situación económica que atraviesa el país a raíz de la emergencia sanitaria. Sin embargo, a la fecha del presente reporte se desconoce la profundidad y duración que la desaceleración económica global y doméstica alcanzará, así como el impacto que esta tendrá en nuestros resultados operativos y financieros durante 2020 y en nuestros prospectos de negocio para 2021.

En relación al cumplimiento de nuestras obligaciones, durante el 1T20 redujimos en \$2.6 millones el crédito puente asociado a nuestro proyecto en Culiacán, así como \$9.0 millones el saldo asociado al fondeo por parte de acreedores privados, gracias al cobro de viviendas en nuestros desarrollos en Querétaro y San Luis Potosí, principalmente. De igual manera, la Compañía hizo frente al pago de sus obligaciones fiscales correspondientes al ejercicio en curso y liquidó los adeudos que mantenía correspondientes al ejercicio 2019, por un monto agregado total de \$47.0 millones. A la fecha del presente reporte, la Compañía se encuentra al corriente en sus obligaciones fiscales.

En resumen, durante el 1T20 continuamos ejecutando nuestro plan de acción para esta etapa de transición, concentrando nuestra operación principalmente en la venta de tierra y servicios de gestión y disminuyendo el desarrollo de vivienda, tendencia que prevemos continuará durante este 2020. Dimos continuidad a las medidas de reducción de nuestra estructura operativa pero al mismo tiempo adecuamos nuestros procesos para facilitar el trabajo desde casa ante la contingencia sanitaria actual y, dimos cumplimiento a nuestros distintos compromisos financieros y fiscales. A raíz de esta contingencia sanitaria, en el corto plazo se prevén impactos económicos en diferentes sectores, incluyendo nuestra industria, lo cual podría repercutir en nuestro desempeño operativo y financiero.

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: 1 Año: 2020

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

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 38 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.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Recursos

Capital Humano

Al 31 de marzo de 2020, el capital humano de la Empresa se componía por un total de 114 personas, de los cuales 45 ocupaban posiciones en el área de producción, 14 en el área comercial y 55 en administración y áreas de soporte.

Principales Activos

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

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

Al 31 de marzo de 2020, el valor contable neto de todos los terrenos, edificios, maquinaria y equipo propiedad de la Empresa (sin considerar los inventarios), era de aproximadamente \$24.1 millones. Los terrenos para construcción, terrenos en proceso de desarrollo, materiales de obra y la construcción en proceso constituyen los inventarios de la Empresa, y no se clasifican como activos fijos de la misma.

Al 31 de marzo de 2020, el valor contable neto de los inventarios (incluyendo inventarios de largo plazo consistentes en terrenos para la construcción) era de aproximadamente \$3,685.8 millones.

Asimismo, la Empresa mantiene activos conformados principalmente por inventario de terrenos, otorgados en garantía de pasivos y créditos bancarios. Al 31 de marzo de 2020, el valor contable de dichas garantías constituidas era de \$492.8 millones. En adición a lo anterior, algunos de los inventarios de la Empresa han sido embargados de forma precautoria por algunos de sus acreedores; el monto de dichos inventarios al 31 de marzo de 2020 asciende a \$641.1 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.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Relaciones más significativas

Clientes

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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 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 el 1T20 fueron de \$75.7 millones, una reducción de 17.7% en relación al mismo periodo del 2019. La venta de viviendas en proyectos propios generó \$28.1 millones, derivado de la venta de 48 viviendas a valor promedio de \$586 mil, los servicios de construcción y comercialización generaron \$344 mil, mientras que la venta terrenos y servicios de gestión generó \$47.2 millones.

(Cifras en miles de pesos)

Segmento	1T20		1T19		Var.
	\$	%	\$	%	%
Venta de vivienda en proyectos propios	\$28,121	37.2%	\$32,318	35.2%	(13.0%)
Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	\$344	0.5%	\$2,118	2.3%	(83.8%)
Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	\$47,188	62.4%	\$45,063	49.0%	4.7%
Servicios de gestión	-	0.0%	\$12,397	13.5%	0.0%
Total	\$75,653	100.0%	\$91,896	100.0%	(17.7%)

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

(Cifras en miles de pesos)

Tipo de proyectos Venta de Vivienda	1T20		1T19		Variación	
	\$	%	\$	%	\$	%
Propios	\$28,121	98.8%	\$32,318	93.8%	(\$4,197)	(13.0%)
Propiedad de terceros	\$344	1.2%	\$2,118	6.2%	(\$1,774)	(83.8%)
Ingresos por Venta de Vivienda	\$28,465	100.0%	\$34,436	100.0%	(\$5,971)	(17.3%)
Unidades - Proyectos propios	48		46		2	
Precio promedio - Proyectos propios	\$586		\$703		(\$117)	(16.6%)

A continuación, se muestra la información financiera seleccionada por segmento de negocio por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2020:

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	VIS ⁽¹⁾	VM ⁽²⁾	VR ⁽³⁾	Tierra ⁽⁴⁾	SG ⁽⁵⁾	Servicios ⁽⁶⁾	Total
Ventas	7,858	20,263	-	47,188	-	344	\$75,653
Costo de ventas	(5,196)	(14,778)	-	(20,955)	-	-	(\$40,929)
Utilidad bruta	\$2,662	\$5,485	\$ -	\$26,233	\$ -	\$344	\$34,724

1. Vivienda de interés social en proyectos propios
2. Vivienda media en proyectos propios
3. Vivienda residencial en proyectos propios
4. Venta de tierra para proyectos inmobiliarios
5. Servicios de gestión
6. Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros

Gastos generales y de administración

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	1T20	1T19	Variación	
			\$	%
Sueldos, salarios y contribuciones	10,888	32,053	(21,165)	(66.0%)
Honorarios	7,052	6,326	726	11.5%
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	1,943	1,937	6	00.3%
Servicios públicos	949	3,498	(2,549)	(72.9%)
Seguros y fianzas	470	1,219	(748)	(61.4%)
Gastos de viaje y traslados	746	58	688	1,184.9%
Honorarios ex empleados	5,785	-	5,785	100.0%
Promoción comercial	684	733	(49)	(6.7%)
Otros impuestos y derechos	806	598	208	34.8%
Arrendamientos de equipo y oficinas	140	399	(259)	(64.8%)
Depreciación y amortización	364	388	(24)	(6.1%)
Otros	3,005	1,164	1,841	158.2%
Gastos ordinarios	32,832	48,372	(15,540)	(32.1%)
Provisiones y estimaciones	9,938	1,920	8,018	417.5%
Otras partidas no ordinarias	46,153	25,528	20,625	80.8%
Provisiones y partidas no ordinarias	56,092	27,449	28,643	104.4%
Total - Gastos generales y de administracion	88,924	75,821	13,103	17.3%

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En el 1T20 la Empresa realizó gastos ordinarios por un monto de \$32.8 millones que significó una disminución de \$15.5 millones respecto al 1T19 (-32.1% AsA), debido principalmente a la reducción de gastos de nómina, servicios públicos, seguros y fianzas, promoción comercial (publicidad) y arrendamiento de equipo y oficinas.

Asimismo, en el 1T20 la Compañía reconoció provisiones y partidas no ordinarias por \$56.1 millones, principalmente asociadas al reconocimiento de estimación de cuentas incobrables, honorarios de índole fiscal y provisión de liquidaciones de personal y otros beneficios a empleados.

Otros ingresos

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	1T20	1T19	Variación	
			\$	%
Otros ingresos, neto	\$95,405	\$2,705	\$92,700	3,427.0%

Los tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 muestran un incremento de \$92.7 millones, lo cual representa un incremento superior al 100% respecto al 31 de marzo de 2019, debido a la liberación de la estimación para impuestos por recuperar de difícil realización por \$50.2, así como liberaciones de otras estimaciones. Para mayor detalle véase la Nota 18 a los Estados Financieros.

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

En el 1T20 la UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) de Urbi fue positiva por \$2.3 millones debido principalmente al monto de gastos no recurrentes asociados con provisiones contables, 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 31 de marzo de 2020 y 2019:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	1T20	1T19
Utilidad (pérdida) de operación	\$41,205	(\$33,168)
(+) Depreciación y amortización	\$364	\$388
(+) Provisiones	\$9,938	\$1,920
(+) Partidas no ordinarias en gastos	\$46,153	\$25,528
(-) Otros ingresos	\$95,405	\$2,705
UAFIDA	\$2,255	(\$8,037)

Resultado de financiamiento

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	1T20	1T19	Variación	
			\$	%
Gastos financieros	(\$5,081)	(\$5,373)	(\$292)	(5.4%)
Productos financieros	336	569	(233)	(40.9%)
Utilidad (pérdida) cambiaria	\$5,285	(\$1,978)	7,263	367.2%
Resultado de financiamiento	\$540	(\$6,782)	\$7,322	108.0%

En el 1T20, la Compañía obtuvo un resultado integral de financiamiento neto de \$540 mil, derivado principalmente del efecto de los intereses pagados por sus pasivos bancarios y documentos por pagar de \$5.1 millones y el efecto positivo derivado del efecto en el tipo de cambio por \$5.3 millones.

Utilidad neta

En el 1T20, la Compañía tuvo una utilidad neta de \$41.7 millones, derivada principalmente de los efectos positivos asociados con liberación de reservas que complementaron la utilidad bruta obtenida en el periodo.

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

Posición financiera a marzo de 2020

Activos totales

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

A 31 de marzo de 2020, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$3,819.1 millones, el cual representa una disminución de \$11.6 millones (-0.3%) respecto del 31 de diciembre de 2019. La variación de un periodo a otro se explica por los cambios en los siguientes rubros:

Inventarios

Al cierre del 1T20 el saldo del rubro de inventarios fue de \$3,685.8 millones, lo cual representó una reducción de \$29.4 millones (-0.8%), derivado principalmente 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 31 de marzo de 2020 ascendió a \$492.8 millones.

Adicionalmente, algunos de los inventarios de la Compañía han sido embargados de forma precautoria por algunos de sus acreedores. El monto de dichos inventarios al 31 de marzo de 2020 fue de \$641.1 millones.

Cuentas por cobrar

Al 31 de marzo de 2020 el monto del rubro de cuentas por cobrar fue de \$19.3 millones, lo cual representó un incremento de \$18.0 millones, lo cual representa un incremento superior al 100%, debido principalmente al reconocimiento de cuentas asociadas a ventas de línea B, las cuales fueron cobradas durante las primeras semanas del mes de abril.

Reserva territorial

Al 31 de marzo de 2020, la Empresa mantenía una reserva territorial de 2,981.7 hectáreas (ha.) de las cuales, una parte están destinadas a realizar operaciones relacionadas con su plan de negocio. Esta reserva territorial cuenta, en algunos casos, con gestiones, factibilidades, autorizaciones e inversiones en infraestructura y obras de acometida, así como el inventario de vivienda en proceso de desarrollo, las cuales son actualizadas en función del plan de negocio de la Compañía.

La siguiente tabla muestra la reserva territorial por ubicación y superficie al 31 de marzo de 2020:

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Reserva territorial		
Plaza	Superficie Ha.	%
Tijuana	1,395.2	46.8%
Guadalajara	628.3	21.1%
Mexicali	503.6	16.9%
Puerto Peñasco	171.3	5.7%
Ciudad Juárez	107.6	3.6%
Hermosillo	62.8	2.1%
Monterrey	54.4	1.8%
Ciudad Obregón	18.8	0.6%
Tecámac	13.2	0.4%
Chihuahua	7.7	0.3%
Huehuetoca	7.6	0.3%
Culiacán	6.5	0.2%
Ensenada	1.9	0.1%
Aguascalientes	1.2	0.0%
Cuautitlán	1.2	0.0%
Querétaro	0.4	0.0%
Los Mochis	0.0	0.0%
Total	2,981.7	100%

Pasivos totales

Los pasivos totales de la Compañía ascendieron a \$2,277.5 millones al 31 de marzo de 2020 lo cual representa una disminución de \$53.4 millones (-2.3%) en comparación al 31 de diciembre de 2019, según se explica a continuación:

Documentos por pagar

La Compañía mantiene diversos contratos de crédito bajo la figura de acreedor privado para proyectos inmobiliarios específicos en las ciudades de Mexicali, Querétaro y San Luis Potosí. El saldo al 31 de marzo de 2020 de dichos créditos fue de \$15.1 millones. Durante el trimestre se realizaron pagos de principal e intereses por \$ 9.9 millones.

Pasivos no financieros

Al cierre del 1T20, los pasivos no financieros de la Compañía, ascendieron a \$1,877.5 millones, importe que representa una disminución de \$41.5 millones (-2.2%). Lo anterior derivado principalmente de los pagos efectuados de impuestos retenidos asociados a sueldos, retenciones de impuesto al valor agregado e impuestos estatales por un monto de \$47.0 millones.

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

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019	Variación	
			\$	%
Proveedores para la construcción	\$49,239	\$49,704	(465)	(0.9%)
Cuentas por pagar	370,866	377,362	(6,496)	(1.7%)
Provisiones	1,442,309	1,442,254	55	00.0%
Impuestos por pagar	13,261	47,867	(34,606)	(72.3%)
Obligaciones laborales	1,838	1,842	(4)	(0.2%)
Total	\$1,877,513	\$1,919,029	(41,516)	(2.2%)

Capital contable

Al 31 de marzo de 2020, el capital contable fue de \$1,541.6 millones, un incremento de \$ 41.7 millones (2.8%), debido a la utilidad 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.

Al 31 de marzo de 2020 y 2019 la Compañía presentó la siguiente posición de flujo de efectivo y equivalentes:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	1T20	1T19	Variación	
			\$	%
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de operación	\$2,556	(\$17,679)	\$20,235	114.5%
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	-	-	-	-
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado por actividades de financiamiento	(\$10,590)	\$3,681	(\$14,271)	(387.7%)
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(\$8,034)	(\$13,998)	\$5,964	42.6%

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

efectivo, calculado según se indicó previamente, es una partida disponible para pagar dividendos, deuda o inversiones. El flujo libre de efectivo no debe considerarse como un sustituto o indicador de rendimiento superior, sino como un elemento de información adicional a lo mostrado en el estado consolidado de flujos de efectivo, así como de otros indicadores de liquidez y rendimiento, derivados de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

El flujo libre de efectivo no es una medida financiera regulada por las NIIF, sin embargo es mostrada en este reporte debido a que es una medida usada por algunos inversionistas para determinar la capacidad histórica de la Compañía para cumplir con el pago de sus deudas y con ciertos requisitos de inversiones de capital. En consideración a lo indicado anteriormente, el flujo libre de efectivo reportado por la Compañía no puede ser comparable con el de otras entidades.

A continuación se muestra el flujo libre de efectivo de la Compañía al 31 de marzo de 2020 y 2019:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	1T20	1T19	Variación	
			\$	%
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en actividades de operación	\$2,556	(\$17,679)	\$20,235	114.5%
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	-	-	-	-
Flujo libre de efectivo	\$2,556	(\$17,679)	\$20,235	114.5%

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]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

No aplica.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización: URBI

Periodo cubierto por los estados financieros: 2020-01-01 al 2020-03-31

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa: 2020-03-31

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

Descripción de la moneda de presentación: MXN

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

Consolidado: Si

Número De Trimestre: 1

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: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2020-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2019-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	15,705,000	23,739,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	44,737,000	26,519,000
Impuestos por recuperar	7,277,000	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	516,892,000	536,854,000
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	584,611,000	587,112,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	584,611,000	587,112,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	40,265,000	40,265,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	3,168,935,000	3,178,338,000
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	24,148,000	24,512,000
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	1,107,000	472,000
Total de activos no circulantes	3,234,455,000	3,243,587,000
Total de activos	3,819,066,000	3,830,699,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	433,366,000	474,933,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	248,054,000	257,057,000
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	1,442,309,000	1,442,254,000
Total provisiones circulantes	1,442,309,000	1,442,254,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	2,123,729,000	2,174,244,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2020-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2019-12-31
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	2,123,729,000	2,174,244,000
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	151,891,000	154,750,000
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	1,838,000	1,842,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	1,838,000	1,842,000
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	153,729,000	156,592,000
Total pasivos	2,277,458,000	2,330,836,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	38,738,817,000	38,738,817,000
Prima en emisión de acciones	4,903,722,000	4,903,722,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	(42,096,791,000)	(42,138,536,000)
Otros resultados integrales acumulados	(4,140,000)	(4,140,000)
Total de la participación controladora	1,541,608,000	1,499,863,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	1,541,608,000	1,499,863,000
Total de capital contable y pasivos	3,819,066,000	3,830,699,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2020-01-01 - 2020-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2019-01-01 - 2019-03-31
Resultado de periodo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Ingresos	75,653,000	91,896,000
Costo de ventas	40,929,000	51,948,000
Utilidad bruta	34,724,000	39,948,000
Gastos de venta	0	0
Gastos de administración	88,924,000	75,821,000
Otros ingresos	95,405,000	2,705,000
Otros gastos	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	41,205,000	(33,168,000)
Ingresos financieros	5,621,000	569,000
Gastos financieros	5,081,000	7,351,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	41,745,000	(39,950,000)
Impuestos a la utilidad	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	41,745,000	(39,950,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0
Utilidad (pérdida) neta	41,745,000	(39,950,000)
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	41,745,000	(39,950,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]	0.18	-0.26
Utilidad por acción básica [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.18	(0.26)
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.18	(0.26)
Utilidad por acción diluida [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.18	(0.26)
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.18	(0.26)

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2020-01-01 - 2020-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2019-01-01 - 2019-03-31
Estado del resultado integral [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	41,745,000	(39,950,000)
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
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	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
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	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
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	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
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	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
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	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
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	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
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]		

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2020-01-01 - 2020-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2019-01-01 - 2019-03-31
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	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
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	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
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral	0	0
Resultado integral total	41,745,000	(39,950,000)
Resultado integral atribuible a [sinopsis]		
Resultado integral atribuible a la participación controladora	41,745,000	(39,950,000)
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2020-01-01 - 2020-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2019-01-01 - 2019-03-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	41,745,000	(39,950,000)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	4,745,000	4,804,000
+ Gastos de depreciación y amortización	364,000	388,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	(14,034,000)	1,920,000
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(5,285,000)	1,978,000
+ 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	0	(1,342,000)
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	30,346,000	10,408,000
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(33,773,000)	(37,281,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(8,107,000)	(8,828,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	21,161,000	39,668,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(34,606,000)	10,556,000
+ 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)	(39,189,000)	22,271,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	2,556,000	(17,679,000)
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	2,556,000	(17,679,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2020-01-01 - 2020-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2019-01-01 - 2019-03-31
- Compras de propiedades, planta y equipo	0	0
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	0	0
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	0	0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	0	17,615,000
- Reembolsos de préstamos	4,535,000	6,542,000
- 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	6,055,000	7,392,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(10,590,000)	3,681,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(8,034,000)	(13,998,000)
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	(8,034,000)	(13,998,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	23,739,000	24,769,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	15,705,000	10,771,000

[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	38,738,817,000	4,903,722,000	0	(42,138,536,000)	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	41,745,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	41,745,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	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	41,745,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	38,738,817,000	4,903,722,000	0	(42,096,791,000)	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	(4,140,000)	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: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	(4,140,000)	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	(4,140,000)	1,499,863,000	0	1,499,863,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	41,745,000	0	41,745,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	41,745,000	0	41,745,000
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	0	0	0
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	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	41,745,000	0	41,745,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	(4,140,000)	1,541,608,000	0	1,541,608,000

[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	(40,727,131,000)	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(39,950,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(39,950,000)	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	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	(39,950,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	38,671,118,000	4,903,722,000	0	(40,767,081,000)	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	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: 1 Año: 2020

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	(39,950,000)	0	(39,950,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	(39,950,000)	0	(39,950,000)
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	0	0	0
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	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	(39,950,000)	0	(39,950,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	(3,265,000)	2,804,494,000	0	2,804,494,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2020-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2019-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	38,738,817,000	38,738,817,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	8	9
Numero de empleados	106	111
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	232,505,789	232,505,789
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	2,698,000	2,758,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2020-01-01 - 2020-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2019-01-01 - 2019-03-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Depreciación y amortización operativa	364,000	388,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual	Año Anterior
	MXN 2019-04-01 - 2020-03-31	MXN 2018-04-01 - 2019-03-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Ingresos	423,200,000	395,481,000
Utilidad (pérdida) de operación	(1,312,138,000)	(292,694,000)
Utilidad (pérdida) neta	(1,329,710,000)	(314,403,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(1,329,710,000)	(314,403,000)
Depreciación y amortización operativa	1,491,000	1,565,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

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)															
BANCO INMOBILIARIO MEXICANO CCGH 1	NO	2018-06-30	2021-07-30	TIIE 28 + 6.5			3,051,000								
BANORTE CCGH 3	NO	2012-04-02	2018-12-07	TIIE 28 + 3.5		61,807,000									
BANORTE CCGH 1	NO	2012-04-02	2018-11-17	TIIE 28 + 3.5		44,679,000									
BANORTE CCGH 2	NO	2012-04-02	2018-11-30	TIIE 28 + 3.5		58,768,000									
SANTANDER CCGH 1	NO	2012-08-17	2018-08-09	TIIE 28 + 3.8		66,866,000									
TOTAL					0	232,120,000	3,051,000	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	3,051,000	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			816,000	148,840,000								
PROGRAMA DE ACREEDORES PRIVADOS	NO	2018-11-23	2020-01-23			11,014,000									
COMERCIAL ODER, S.A. DE C.V.	NO	2018-07-16	2019-11-13			4,104,000									
TOTAL					0	15,934,000	148,840,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

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					0	15,934,000	148,840,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																
Proveedores																
VARIOS PROVEEDORES	NO	2020-03-31	2021-03-31			50,227,000										
TOTAL					0	50,227,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores																
TOTAL					0	50,227,000	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																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																
TOTAL					0	298,281,000	151,891,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

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

	Monedas [eje]				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	3,237,000	76,116,000	0	0	76,116,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	3,237,000	76,116,000	0	0	76,116,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	3,096,000	72,792,000	0	0	72,792,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	3,096,000	72,792,000	0	0	72,792,000
Monetario activo (pasivo) neto	141,000	3,324,000	0	0	3,324,000

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

Principales productos o línea de productos [partidas]		Tipo de ingresos [eje]			
Principales marcas [eje]	Principales productos o línea de productos [eje]	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
URBI	Servicios de construcción y comercialización	344,000	0	0	344,000
URBI	Vivienda de interés social	7,858,000	0	0	7,858,000
URBI	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	47,188,000	0	0	47,188,000
URBI	Servicios de gestión	0	0	0	0
URBI	Vivienda residencial	0	0	0	0
URBI	Vivienda media	20,263,000	0	0	20,263,000
TODAS	TODOS	75,653,000	0	0	75,653,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

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

Al 31 de marzo de 2020 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: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2020-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2019-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	1,967,000	1,734,000
Total efectivo	1,967,000	1,734,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	13,738,000	22,005,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	13,738,000	22,005,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	15,705,000	23,739,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	19,300,000	1,277,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	21,532,000	22,040,000
Gastos anticipados circulantes	3,160,000	2,773,000
Total anticipos circulantes	24,692,000	24,813,000
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	745,000	429,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	44,737,000	26,519,000
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	516,892,000	536,854,000
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	516,892,000	536,854,000
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: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2020-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2019-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	40,265,000	40,265,000
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	40,265,000	40,265,000
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	14,957,000	14,957,000
Edificios	8,523,000	8,654,000
Total terrenos y edificios	23,480,000	23,611,000
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	668,000	901,000
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	24,148,000	24,512,000
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: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2020-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2019-12-31
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	50,227,000	50,692,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	1,359,000	1,723,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	11,902,000	46,144,000
Otras cuentas por pagar circulantes	369,878,000	376,374,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	433,366,000	474,933,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	232,120,000	232,120,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	15,934,000	24,937,000
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	248,054,000	257,057,000
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	3,051,000	5,649,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	148,840,000	149,101,000
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	151,891,000	154,750,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2020-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2019-12-31
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	1,442,309,000	1,442,254,000
Total de otras provisiones	1,442,309,000	1,442,254,000
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	(4,140,000)	(4,140,000)
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	(4,140,000)	(4,140,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	3,819,066,000	3,830,699,000
Pasivos	2,277,458,000	2,330,836,000
Activos (pasivos) netos	1,541,608,000	1,499,863,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	584,611,000	587,112,000
Pasivos circulantes	2,123,729,000	2,174,244,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(1,539,118,000)	(1,587,132,000)

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2020-01-01 - 2020-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2019-01-01 - 2019-03-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]		
Ingresos [sinopsis]		
Servicios	344,000	14,515,000
Venta de bienes	75,309,000	77,381,000
Intereses	0	0
Regalías	0	0
Dividendos	0	0
Arrendamiento	0	0
Construcción	0	0
Otros ingresos	0	0
Total de ingresos	75,653,000	91,896,000
Ingresos financieros [sinopsis]		
Intereses ganados	336,000	569,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	5,285,000	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Otros ingresos financieros	0	0
Total de ingresos financieros	5,621,000	569,000
Gastos financieros [sinopsis]		
Intereses devengados a cargo	5,081,000	5,373,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	1,978,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Otros gastos financieros	0	0
Total de gastos financieros	5,081,000	7,351,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]		
Impuesto causado	0	0
Impuesto diferido	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	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 incluyen también la venta de terrenos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, servicios de gestión, servicios de administración de construcción y comercialización de vivienda a terceros.

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

La Compañía emplea subcontratistas para la construcción de sus desarrollos habitacionales, a través de contratos de obra. Estos contratos obligan al subcontratista a ejecutar por sí mismo o por medio de terceros la obra convenida de acuerdo a las especificaciones técnicas requeridas por la Compañía. De acuerdo a la legislación laboral vigente, la Compañía y la prestadora de servicios son responsables solidarios entre sí y en relación con los trabajadores que ejecuten los servicios de obra, respecto de las obligaciones laborales.

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

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

En las siguientes notas a los estados financieros condensados 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 tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 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 2019. Los estados financieros incluyen notas selectas que facilitan el entendimiento de las principales transacciones y eventos significativos que tuvieron un impacto en la situación financiera de la Compañía y su desempeño financiero desde la fecha en que se emitieron los últimos estados financieros anuales.

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos y sus notas fueron aprobados para su emisión por el Consejo de Administración el 22 de abril de 2020.

2 Bases de medición y presentación

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

Negocio en marcha

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

La Compañía financia sus operaciones mediante la combinación de recursos provenientes de sus accionistas, créditos puente, operaciones comerciales y venta de terrenos que no forman parte de los planes de negocio futuros.

El desempeño financiero de la Compañía podría verse afectado por cambios en el entorno macroeconómico del país, como pudieran ser, modificaciones a los esquemas gubernamentales de apoyo para adquisición y construcción de vivienda, riesgo país, crecimiento económico estable o negativo, inflación, tasas de interés, índice de confianza del comprador, disponibilidad de hipotecas, precios de venta agresivos de la competencia y la caída de los precios de venta de las viviendas y terrenos. 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 y estimaciones críticas contables

En la aplicación de sus políticas contables la Compañía debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica, opiniones a las que llega la administración con base en la información que tiene disponible y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones debido a cambios en el mercado y circunstancias que están fuera del control de la Compañía.

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

1 Estimaciones críticas contables y fuentes clave de incertidumbre en estimaciones

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

1.1 Medición de los valores razonables

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

Para la emisión de estados financieros, la Compañía revisa las variables observables significativas y los ajustes de valuación. Si se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de proveeduría de precios, para estimar el valor razonable, la Compañía evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas estimaciones satisfacen los requerimientos de las IFRS, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse.

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

- ? Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- ? Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- ? Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

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

La Nota 4.22 incluye información adicional sobre los supuestos hechos al estimar el valor razonable de los instrumentos financieros.

1.2 Pérdida crediticia esperada (PCE)

La Compañía utiliza el enfoque simplificado para el reconocimiento de la pérdida crediticia esperada asociada a sus cuentas por cobrar, por lo cual el uso del juicio basado en la experiencia en materia de riesgo crediticio especialmente al considerar información razonable y fundamentada de carácter prospectivo, incluidos factores macroeconómicos, es esencial para evaluar el riesgo de crédito y estimar las pérdidas crediticias esperadas (Ver Nota 5).

1.3 Recuperabilidad y valuación de los inventarios inmobiliarios

Recuperabilidad. – La Compañía clasifica los inventarios como de naturaleza circulante o de largo plazo basada, en parte, en sus estimaciones de la actividad de construcción y las ventas que tendrán lugar de acuerdo a su ciclo normal de operaciones en los próximos meses. Los importes que actualmente considera como recuperables en el próximo año podrían ser sujetos de ajustes basados en cambios en factores macroeconómicos que pudieran tener un impacto en la industria de la construcción de viviendas y ajustes internos a los planes de desarrollo.

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

1.4 Recuperación de créditos fiscales derivados de pérdidas fiscales

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

1.5 Vida útil estimada de inmuebles, maquinaria y equipo

La Compañía deprecia sus inmuebles, maquinaria y equipo con base en una vida útil estimada sobre las condiciones particulares de operación y mantenimiento esperado. Las estimaciones se basan en la experiencia histórica con activos similares, anticipaciones de cambios tecnológicos y volúmenes de construcción, todo ello considerando las prácticas de otras compañías del mismo sector. Cada año la Compañía revisa la vida útil estimada para determinar si la misma debe modificarse (ver Nota 9).

1.6 Impuestos a la utilidad diferidos

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se determinan con base en las diferencias temporales entre los valores contables y bases fiscales de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente por todas las diferencias fiscales temporales. La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales esperadas, al final del periodo sobre el que se informa (ver Nota 16).

1.7 Costos por incurrir

La Compañía determina una estimación de los costos que planea incurrir en cada desarrollo de vivienda. Con base en dicha estimación se asigna una proporción de los costos a incurrir en cada vivienda, con lo cual se determina el costo de la vivienda. La estimación se basa en un estudio técnico que considera una serie de factores que involucran juicio profesional para su determinación, por lo cual los resultados actuales podrían diferir.

1.8 Costos de infraestructura por realizar y donaciones

La Compañía realiza una estimación para determinar y reconocer las obligaciones adquiridas por la construcción de diversas obras de infraestructura y donaciones que beneficiarán a los proyectos y desarrollos habitacionales que construirá, tales como obras de semaforización, vialidades, escuelas, parques, clínicas, etc., de conformidad con los acuerdos alcanzados con las entidades gubernamentales locales al momento de obtener las licencias y autorizaciones para construcción; estos costos forman parte de los presupuestos de cada proyecto o desarrollo habitacional. Las estimaciones de estos costos pueden diferir de los costos reales incurridos en cada proyecto o desarrollo habitacional.

1.9 Provisiones

Las provisiones se registran cuando, al final del periodo, se tiene una obligación presente como resultado de eventos pasados cuya liquidación requiere un flujo de recursos que se considera probable y que puede medirse de manera confiable. Esta obligación puede ser legal o asumida derivada de, entre otras cosas, regulaciones, contratos, práctica común o compromisos públicos, los cuales han creado una expectativa válida de terceros de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades. El monto registrado es la mejor estimación hecha por la administración de la Compañía con respecto a los desembolsos que requerirá para cumplir con las obligaciones, considerando toda la información disponible a la fecha de los estados financieros consolidados, la cual incluye la opinión de expertos externos, como consejeros legales o consultores. Las provisiones se ajustan para contabilizar los cambios en las circunstancias de los asuntos actuales y el establecimiento de provisiones adicionales por nuevos asuntos. Si no se puede medir confiablemente la obligación, no se registra una provisión y la información se presenta entonces en las notas incluidas en los estados financieros consolidados que se acompañan. Debido a las incertidumbres inherentes a estas estimaciones, los gastos reales pueden ser diferentes al monto reconocido estimado originalmente.

La Compañía tiene varios reclamos y contingencias relativas a impuestos, obligaciones laborales y juicios legales que se describen en la Nota 14.

2 Juicios

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

2.1 Negocio en marcha

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

2.2 Contingencias legales, laborales y fiscales

La Compañía está sujeta a varias demandas y contingencias sobre procesos legales, laborales y fiscales como se describe en la Nota 14. Debido a su naturaleza, esos procesos legales involucran incertidumbres inherentes, incluyendo, pero no limitado a resoluciones de la corte, negociaciones entre partes afectadas y acciones gubernamentales. La administración evalúa periódicamente la probabilidad de pérdida por esas contingencias y acumula un pasivo y/o revela las circunstancias relevantes, según sea el caso. La Compañía acumula un pasivo por la pérdida estimada si se considera probable la potencial resolución desfavorable de alguna demanda o proceso legal y que el monto se puede estimar razonablemente. Debido a la naturaleza subjetiva de la pérdida, la administración debe ejercer su juicio para determinar la probabilidad tanto de una pérdida y una cantidad estimada.

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
		\$
Efectivo	\$ 1,967	1,734
Equivalentes de efectivo	13,738	22,005
	15,705	23,739
Efectivo restringido ⁽¹⁾	(2,698)	(2,758)
Efectivo disponible	\$ 13,007	\$ 20,981

⁽¹⁾ El efectivo restringido se integra de cuentas bancarias embargadas precautoriamente por diversos acreedores como parte de procesos legales pendientes de resolución.

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 dos años 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.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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, y su experiencia en situaciones similares. Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el monto de la provisión de juicios y demandas legales asciende a \$ 213,082.

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.

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

Pasivos bancarios

1 Integración y características

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

Los pasivos bancarios de la Compañía se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Crédito puente para capital de trabajo con Banco Mercantil del Norte, S.A., denominado en pesos. Pagadero con los bienes que garantizan el crédito, de acuerdo a sentencia de aprobación de convenio concursal.	\$ 165,254	\$ 165,254
Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominados en pesos. Pagadero con los bienes que garantizan el crédito, de acuerdo a sentencia de aprobación de convenio concursal.	66,866	66,866
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. Este crédito genera intereses a la tasa TIIE a 28 días más 667 puntos base, al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 son de	149,656	149,917

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

\$ 7,615 y de \$ 2,719, respectivamente. Este crédito vence en diciembre de 2021.

Crédito simple con garantía hipotecaria con Banco Inmobiliario Mexicano, S.A. Institución de Banca Múltiple. Este crédito genera intereses a la tasa TIIE a 28 días más 6.5 puntos, al 31 de marzo de 2020 el monto de intereses ordinarios pendientes de pago es de \$ 115 (\$250 en 2019). Este crédito vence en julio de 2021.

	3,051		5,649
	\$		
	384,827	\$	387,686
Pasivos bancarios y porción circulante de largo plazo	(232,936)		(235,341)
Pasivos bancarios a largo plazo	\$ 151,891	\$	152,345

2 Intereses

Durante el trimestre terminado el 31 marzo de 2020 la Compañía devengó intereses por \$ 4,169 (\$ 5,591 en 2019), pagó intereses de \$ 5,357 (\$ 5,576 en 2019).

3 Aavales

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

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

	Deuda	Deudor	Aval
?	Crédito puente para capital de trabajo con Banco Mercantil 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.	

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

4 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: pago puntual de capital e intereses de los préstamos recibidos, dar aviso anticipado antes de incurrir en deuda adicional de largo plazo, no vender, gravar o disponer los bienes dados en garantía, no permitir que sean embargados, cumplimiento de manuales operativos, no dejar de cumplir con algún pago de capital o interés, y entrega de información financiera. Al 31 de marzo de 2020, 31 de diciembre de 2019 y 22 de abril de 2020, 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 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.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 31 de marzo de 2020						
	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	23	25	-				
Precio promedio de venta	\$ 342	\$ 811	\$ -				
Ventas	\$ 7,858	\$ 20,263	\$ -	\$ 47,188	\$ 344	\$ -	\$ 75,653
Costo de ventas	(4,922)	(14,693)	-	(21,314)	-	-	(40,929)
Utilidad bruta	2,936	5,570	-	25,874	344	-	34,724
Gastos generales y de administración	(9,279)	(23,926)	-	(55,719)	-	-	(88,924)
Otros ingresos, neto	9,955	25,670	-	59,780	-	-	95,405
Utilidad de operación	3,612	7,314	-	29,935	344	-	41,205
Resultado integral de financiamiento	56	145	-	339	-	-	540
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	3,668	7,459	-	30,274	344	-	41,745

Al 31 de diciembre de 2019

	Al 31 de diciembre 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	72	212	8				
Precio promedio de venta	\$ 275	\$ 810	\$ 3,169				
Ventas	\$ 19,772	\$ 171,648	\$ 25,355	\$ 202,426	\$ 5,978	\$ 14,264	\$ 439,443
Costo de ventas ^(a)	(71,783)	(146,401)	(12,595)	(806,295)	(2,021)	(4,374)	(1,043,469)
(Pérdida) utilidad, bruta	(52,011)	25,247	12,760	(603,869)	3,957	9,890	(604,026)
Gastos generales y de administración ^(a)	(25,824)	(224,182)	(33,115)	(264,380)	-	-	(547,501)
Otros gastos, neto ^(a)	(11,084)	(96,218)	(14,213)	(113,469)	-	-	(234,984)
(Pérdida) utilidad de operación	(88,919)	(295,153)	(34,568)	(981,718)	3,957	9,890	(1,386,511)
Resultado integral de financiamiento ^(a)	(1,174)	(10,193)	(1,506)	(12,021)	-	-	(24,894)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$(90,093)	\$(305,346)	\$(36,074)	\$ (993,739)	\$3,957	\$9,890	\$(1,411,405)

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

	Al 31 de marzo 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	15	31	-				
Precio promedio de venta	\$ 370	\$ 863	\$ -				
Ventas	\$ 5,550	\$ 26,768	\$ -	\$ 45,063	\$ 2,118	\$ 12,397	\$ 91,896
Costo de ventas	(4,273)	(17,500)	-	(26,018)	(249)	(3,908)	(51,948)
Utilidad bruta	1,277	9,268	-	19,045	1,869	8,489	39,948
Gastos generales y de administración	(13,021)	(62,800)	-	-	-	-	(75,821)
Otros ingresos, neto	465	2,240	-	-	-	-	2,705
(Pérdida) utilidad de operación	(11,279)	(51,292)	-	19,045	1,869	8,489	(33,168)
Resultado integral de financiamiento	(1,165)	(5,617)	-	-	-	-	(6,782)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	(12,444)	(56,909)	-	19,045	1,869	8,489	(39,950)

* 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 31 de marzo de	
	2020	2019
Sueldos, salarios y contribuciones relacionadas	\$ 12,904	\$ 52,536
Provisiones y estimaciones	9,303	1,920
Otros impuestos y derechos	806	598
Honorarios	52,022	7,409
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	3,566	3,935
Servicios públicos	949	3,498
Seguros y fianzas	470	1,219
Arrendamiento de equipo y oficinas	139	399
Depreciación y amortización	364	388

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Otros gastos	8,401	3,919
	<u>\$ 88,924</u>	<u>\$ 75,821</u>

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

No aplica.

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

Impuestos a la utilidad

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

b) El impuesto sobre la renta se calcula sobre la base del principio de devengado. La Ley del impuesto sobre la renta (LISR) establece que la utilidad fiscal se determina disminuyendo de los ingresos las deducciones fiscales, aplicando al resultado de esta operación las pérdidas fiscales de años anteriores a las que tenga derecho la Compañía, multiplicando el resultado que se obtenga por la tasa del 30% que corresponde a la tasa corporativa para este impuesto.

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

c) Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la Compañía no ha reconocido activos por impuestos diferidos al 30% por las siguientes partidas temporales ya que no es probable que existan ganancias fiscales futuras contra las cuales pueda utilizar estos beneficios:

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Impuesto diferido activo:		
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	\$ 5,033,773	\$ 4,868,814
Deterioro de cuentas por cobrar	393,936	403,095
Provisiones, anticipos de clientes e ingresos diferidos	107,681	277,843
Efecto diferido en otras partidas de resultado integral por obligaciones laborales	551	553
Activo por impuestos diferidos no reconocidos	<u>\$ 5,535,941</u>	<u>\$ 5,550,305</u>
Estimación para impuestos a la utilidad diferidos activos	(5,535,941)	(5,550,305)
Activo por impuesto diferido, neto	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

d) Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, no hubo movimientos en el pasivo por impuestos diferidos ni fue reconocido costo por impuestos diferidos en el estado de resultados integral.

e) La Compañía tiene pérdidas fiscales que pueden amortizarse contra utilidades fiscales que se generen en los próximos diez años. El monto de dichas pérdidas puede actualizarse siguiendo ciertos procedimientos establecidos en la LISR. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de marzo de 2020 son:

Año de vencimiento	Importe por amortizar
2020	\$ 1,600,627
2021	787
2022	2,184,136
2023	4,472,551
2024	5,624,429
2025	1,606,878
2026	832,579
2027	37,997
2028	215,900
2029	203,359
	\$ 16,779,243

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.

f) Las autoridades federales encargadas de la recaudación de impuestos tienen el derecho, según lo establecido en el Código Fiscal de la Federación, de llevar a cabo revisiones de los impuestos pagados por la Compañía por un período de cinco años; por lo cual los ejercicios fiscales desde 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 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Total terrenos	\$ 3,397,801	\$ 3,416,379
Obras en proceso	288,026	298,813
	3,685,827	3,715,192
Terrenos para desarrollos a largo plazo ⁽¹⁾	(3,168,935)	(3,178,338)
	\$ 516,892	\$ 536,854

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

⁽⁴⁾ Incluye inventarios embargados precautoriamente por acreedores con litigios en proceso (ver nota 6.3)

2 Deterioro de inventarios

La Compañía al 31 de diciembre de 2019 llevó a cabo la revisión del valor en libros de los inventarios inmobiliarios, misma que dio como resultado la creación de una reserva de valuación por un monto de \$ 821,088 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. La reserva de valuación se reconoce en el estado de resultados como parte del costo de ventas.

3 Inventario inmobiliario otorgado en garantía

La Compañía ha otorgado en garantía de los pasivos y créditos bancarios indicados en las Nota 10 algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, asciende a \$492,823, y \$ 509,538, respectivamente. En adición a lo anterior, algunos de los inventarios de la Compañía han sido embargados de forma precautoria por algunos de sus acreedores; el monto de dichos inventarios al 31 de marzo de 2020 asciende a \$ 641,054 y \$ 653,964 al cierre de 2019.

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Capital contable

1 Capital social

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el capital social de la Compañía consiste en un mínimo fijo de \$115.5, sin derecho a retiro y un capital variable de \$ 38,714,040. El capital social está representado por 232,505,789 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 su 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 \$15,857'503 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 0.65 de acción, por cada 1 (una) acción de las que actualmente sean titulares los accionistas de la Sociedad; en el

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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).

Al 31 de diciembre, al amparo de lo indicado anteriormente, se recibieron aportaciones totales de capital social por \$ 77,503 a cambio de lo cual se entregaron igual número de acciones ordinarias representativas del capital social.

3 Instrumentos de capital propios

La Compañía estableció un programa de incentivos 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 marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el total de acciones opcionales suscritas es de 11,413,588 cuyo valor asciende a \$ 24,662.

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 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, 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 31 de marzo de	
	2020	2019
Liberación y cancelación de provisiones	\$ 50,209	\$ -
Utilidad en venta de equipos	-	1,342
Otros ingresos, netos	45,196	1,363
	\$ 95,405	\$ 2,705

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

Pagos anticipados

Los pagos anticipados se analizan como sigue:

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Anticipos para compra de terrenos	\$ 40,265	\$ 40,265
Anticipo a proveedores y acreedores	24,492	24,613
Seguros pagados por anticipado	200	200

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	64,957	65,078
Anticipos para compra de terrenos a corto plazo	(24,692)	(24,813)
	\$ 40,265	\$ 40,265

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

Inmuebles, maquinaria y equipo

1 Integración y características

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

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Terrenos y edificios	\$ 58,498	\$ 58,498
Maquinaria y equipo	44,654	45,034
Equipo de cómputo	82,024	82,024
	185,176	185,556
Menos:		
Depreciación acumulada	(151,975)	(151,919)
Deterioro	(9,053)	(9,125)
	\$ 24,148	\$ 24,512

2 Depreciación

El gasto por depreciación al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 fue de \$ 364 y \$ 1,515, respectivamente.

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Partes relacionadas

Al 31 de marzo de 2020 no se realizaron transacciones con partes relacionadas. Al 31 de diciembre de 2019 se realizaron ventas de terrenos a partes relacionadas por \$ 12,947.

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 aproximadamente \$ 2,217 y \$ 48,674, respectivamente. La Compañía no proporciona una pensión, jubilación o similares a sus directores en su calidad de directivos. Los funcionarios ejecutivos de la Compañía son elegibles para los beneficios de jubilación y de separación exigidos por la legislación mexicana en los mismos términos que el resto de los empleados, y la Compañía no establece por separado, acumula o determina la cantidad de los costos que sea atribuible a los ejecutivos.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 31 de marzo de 2020 un grupo de empleados de la alta dirección poseen acciones de la Compañía. A dicha fecha, la participación accionaria de estos empleados en el capital social es menor al 1%. A partir de que estos empleados se convirtieron en accionistas cualquier transacción realizada con ellos se considera como celebrada con partes relacionadas.

Al 31 de marzo de 2020 la Compañía tiene celebrados varios contratos de mutuo con interés y garantía hipotecaria por un total de \$38,000 con partes relacionadas. Estos contratos fueron celebrados dentro del marco de un programa de financiamiento de hasta \$ 60,000 para la construcción de viviendas. Al 31 de marzo de 2020 y durante 2019 no hubo créditos proporcionados a la Compañía al amparo de este programa.

Los intereses devengados y pendientes de pago a la fecha de los estados financieros son de \$ 1,125 (\$ 871 en 2019).

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

Bases de preparación

1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados condensados por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 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 2019. Los estados financieros incluyen notas selectas que facilitan el entendimiento de las principales transacciones y eventos significativos que tuvieron un impacto en la situación financiera de la Compañía y su desempeño financiero desde la fecha en que se emitieron los últimos estados financieros anuales.

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos y sus notas fueron aprobados para su emisión por el Consejo de Administración el 22 de abril de 2020.

2 Bases de medición y presentación

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

3 Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los de URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. y de las subsidiarias sobre las que ejerce control. Los estados financieros de las subsidiarias fueron preparados por el mismo periodo que la Compañía, aplicando políticas contables consistentes. Todas las empresas operan en el sector de la vivienda o prestan servicios a empresas relacionadas con esta actividad.

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

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

Entidades estructuradas

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

Las subsidiarias que poseen los activos incluidos en los estados financieros consolidados y la tenencia accionaria de la Compañía en su capital social al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 se muestran a continuación:

Subsidiaria	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Ingeniería y Obras, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Tec Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V. (2)	99.99%	99.99%
Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Financiera Urbi, S.A. de C.V. (3)	99.99%	99.99%
Fideicomiso AAA Urbi (4)	100.00%	100.00%
Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

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

Los impuestos por pagar se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Otros impuestos federales y estatales	\$ 11,902	\$ 46,144
Contribuciones de seguridad social	1,359	1,723
	\$ 13,261	\$ 47,867

Clave de Cotización: **URBI**Trimestre: **1** Año: **2020****URBI****Consolidado**

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Proveedores, cuentas por pagar y provisiones

1 Integración y características

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

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Proveedores para la construcción	\$ 49,239	\$ 49,704
Cuentas por pagar	370,866	377,362
Provisiones	1,442,309	1,442,254
	\$ 1,862,414	\$ 1,869,320

2 Cuentas por pagar

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, las cuentas por pagar se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Honorarios	\$ 129,147	\$ 128,800
Acreedores diversos (1)	216,267	222,807
Otras cuentas por pagar	24,464	24,767
Acreedores por terrenos	988	988
	\$ 370,866	\$ 377,362

(1) Esta partida incluye anticipos de clientes por un monto de \$ 89,390 y \$ 83,978 al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, respectivamente.

3 Provisiones

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, las provisiones se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Infraestructura pendiente de realizar y gastos de regularización de tierras	\$ 720,969	\$ 720,969
Juicios y demandas legales	213,082	213,082
Juicios de índole fiscal	257,875	257,875
Obligaciones con autoridades locales	158,839	158,839
Reclamaciones y garantías de clientes	36,028	35,973
Honorarios	52,145	52,145
Impuesto al valor agregado no cobrado	3,371	3,371

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

\$	1,442,309	\$	1,442,254
----	-----------	----	-----------

Documentos por pagar

1 Integración y características

El rubro de documentos por pagar se analiza como sigue:

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Comercial Oder, S.A. de C.V. (1)	\$ 4,104	\$ 11,219
Programa de acreedores privados (ver Nota 25)(2)	11,014	12,902
	\$ 15,118	\$ 24,121

(1) La Compañía celebró contrato de crédito simple revolvente hasta por la cantidad de \$ 28,000 con Comercial Oder, S.A. de C.V. para la construcción de viviendas en la ciudad de Querétaro. Este crédito genera intereses a la tasa del 16% anual. Las disposiciones efectuadas deben ser pagadas a más tardar a los diez y seis meses contados a partir de la fecha de la disposición. Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 la Compañía ha dispuesto de \$18,133, los cuales han generado intereses pendientes de pago a esa fecha de \$ 771 (\$688 en 2019).

(2) La Compañía celebró contratos de mutuo con interés y garantía hipotecaria por un total de \$ 23,000 con diversos acreedores para la edificación y conclusión de viviendas en las ciudades de Chihuahua, Guadalajara y Tecámac. La celebración de estos contratos forma parte de un programa de financiamiento de hasta \$ 60,000 que será fondeado por los principales socios de la Compañía. Las cuentas por pagar derivadas de este financiamiento generan intereses a la tasa del 16% anual. El plazo para el pago de estos documentos es de doce meses contados a partir de la fecha de su firma. Al 31 de marzo de 2020 el monto de intereses ordinarios pendientes de pago es de \$ 354 (\$223 en 2019).

2 Intereses devengados

Durante el año terminado el 31 de marzo de 2020 la Compañía devengó intereses por \$ 912 (\$ 2,270 en 2019) y pagó intereses de \$ 698 en 2020 (\$ 1,816 en 2019).

3 Restricciones y compromisos

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

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

Cuentas por cobrar, neto

1 Integración y características

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Las cuentas por cobrar, neto se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
		\$
Cientes por terrenos	\$ 58,917	62,268
Cientes por vivienda	61,148	18,403
	120,065	80,671
Estimación para cuentas incobrables	(100,765)	(79,394)
	\$ 19,300	\$ 1,277

Las cuentas por cobrar a clientes representan derechos derivados de ventas de viviendas, terrenos habitacionales, lotes comerciales y prestación de servicios.

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

Las cuentas por cobrar al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 se valúan a costo amortizado. El periodo de crédito promedio para la venta de vivienda es de aproximadamente 45 días. El riesgo de cobranza con el INFONAVIT no es importante, ya que los créditos están respaldados por fondos aportados por los empleadores que participan con las cuotas al INFONAVIT.

2 Cambio en saldo de la estimación para pérdidas crediticias esperadas

Los movimientos en la estimación para pérdidas crediticias esperadas por los periodos terminados al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, son como siguen:

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Saldo al inicio del año	\$ 79,394	\$ 394,762
Incrementos con cargo a gastos	21,371	6,807
Aplicaciones	-	(322,175)
Saldo al final del año	\$ 100,765	\$ 79,394

Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Impuestos por recuperar, neto	\$ 7,277	\$ -
Deudores diversos, neto	146	192
Otras cuentas por cobrar a empleados	599	237
	\$ 8,022	\$ 429

Al 31 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, el saldo de deudores diversos está disminuido por una estimación de cuentas de dudosa recuperación de \$ 94,384.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

Bases de preparación

1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados condensados por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 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 2019. Los estados financieros incluyen notas selectas que facilitan el entendimiento de las principales transacciones y eventos significativos que tuvieron un impacto en la situación financiera de la Compañía y su desempeño financiero desde la fecha en que se emitieron los últimos estados financieros anuales.

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos y sus notas fueron aprobados para su emisión por el Consejo de Administración el 22 de abril de 2020.

2 Bases de medición y presentación

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

3 Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los de URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. y de las subsidiarias sobre las que ejerce control. Los estados financieros de las subsidiarias fueron preparados por el mismo periodo que la Compañía, aplicando políticas contables consistentes. Todas las empresas operan en el sector de la vivienda o prestan servicios a empresas relacionadas con esta actividad.

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

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

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

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

La Compañía evaluará si controla una entidad participada cuando los hechos y circunstancias indiquen la existencia de cambios en uno o más de los tres elementos de control. La consolidación de una subsidiaria comienza cuando la Compañía adquiere el control de la subsidiaria y termina

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

cuando la Compañía lo pierde. Los activos, pasivos, ingresos y gastos de una subsidiaria adquirida (o enajenada) durante el año se incluyen en los estados financieros consolidados de resultados y de utilidad integral a partir de (o hasta) la fecha en que la Compañía comience a (deje de) controlar a la subsidiaria.

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

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

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

Entidades estructuradas

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

Las subsidiarias que poseen los activos incluidos en los estados financieros consolidados y la tenencia accionaria de la Compañía en su capital social al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 se muestran a continuación:

Subsidiaria	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Ingeniería y Obras, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Tec Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V. (2)	99.99%	99.99%
Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Financiera Urbi, S.A. de C.V. (3)	99.99%	99.99%
Fideicomiso AAA Urbi (4)	100.00%	100.00%
Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Lufro Desarrolladora del Bajío, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Flujos Empresariales, S.A. de C.V. (5)	99.99%	99.99%
Finsete, S.A. de C.V. (5)	99.99%	99.99%

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

[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 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019

(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 incluyen también la venta de terrenos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, servicios de gestión, servicios de administración de construcción y comercialización de vivienda a terceros.

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

La Compañía emplea subcontratistas para la construcción de sus desarrollos habitacionales, a través de contratos de obra. Estos contratos obligan al subcontratista a ejecutar por sí mismo o por medio de terceros la obra convenida de acuerdo a las especificaciones técnicas requeridas por la Compañía. De acuerdo a la legislación laboral vigente, la Compañía y la prestadora de servicios son responsables solidarios entre sí y en relación con los trabajadores que ejecuten los servicios de obra, respecto de las obligaciones laborales.

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

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

En las siguientes notas a los estados financieros condensados 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

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados condensados por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 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 2019. Los estados financieros incluyen notas selectas que facilitan el entendimiento de las principales transacciones y eventos significativos que tuvieron un impacto en la situación financiera de la Compañía y su desempeño financiero desde la fecha en que se emitieron los últimos estados financieros anuales.

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos y sus notas fueron aprobados para su emisión por el Consejo de Administración el 22 de abril de 2020.

2.2 Bases de medición y presentación

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

2.3 Juicios y estimaciones críticas contables

En la aplicación de sus políticas contables la Compañía debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica, opiniones a las que llega la administración con base en la información que tiene disponible y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones debido a cambios en el mercado y circunstancias que están fuera del control de la Compañía.

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

2.3.1 Estimaciones críticas contables y fuentes clave de incertidumbre en estimaciones

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

2.3.1.1 Medición de los valores razonables

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

Para la emisión de estados financieros, la Compañía revisa las variables observables significativas y los ajustes de valuación. Si se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de proveeduría de precios, para estimar el valor razonable, la Compañía evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas estimaciones satisfacen los requerimientos de las IFRS, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse.

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- ? Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- ? Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- ? Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

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

La Nota 4.22 incluye información adicional sobre los supuestos hechos al estimar el valor razonable de los instrumentos financieros.

2.3.1.2 Pérdida crediticia esperada (PCE)

La Compañía utiliza el enfoque simplificado para el reconocimiento de la pérdida crediticia esperada asociada a sus cuentas por cobrar, por lo cual el uso del juicio basado en la experiencia en materia de riesgo crediticio especialmente al considerar información razonable y fundamentada de carácter prospectivo, incluidos factores macroeconómicos, es esencial para evaluar el riesgo de crédito y estimar las pérdidas crediticias esperadas (Ver Nota 5).

2.3.1.3 Recuperabilidad y valuación de los inventarios inmobiliarios

Recuperabilidad. – La Compañía clasifica los inventarios como de naturaleza circulante o de largo plazo basada, en parte, en sus estimaciones de la actividad de construcción y las ventas que tendrán lugar de acuerdo a su ciclo normal de operaciones en los próximos meses. Los importes que actualmente considera como recuperables en el próximo año podrían ser sujetos de ajustes basados en cambios en factores macroeconómicos que pudieran tener un impacto en la industria de la construcción de viviendas y ajustes internos a los planes de desarrollo.

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

2.3.1.4 Recuperación de créditos fiscales derivados de pérdidas fiscales

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

2.3.1.5 Vida útil estimada de inmuebles, maquinaria y equipo

La Compañía deprecia sus inmuebles, maquinaria y equipo con base en una vida útil estimada sobre las condiciones particulares de operación y mantenimiento esperado. Las estimaciones se basan en la experiencia histórica con activos similares, anticipaciones de cambios tecnológicos y volúmenes de construcción, todo ello considerando las prácticas de otras compañías del mismo sector. Cada año la Compañía revisa la vida útil estimada para determinar si la misma debe modificarse (ver Nota 9).

2.3.1.6 Impuestos a la utilidad diferidos

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se determinan con base en las diferencias temporales entre los valores contables y bases fiscales de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente por todas las diferencias fiscales temporales. La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales esperadas, al final del periodo sobre el que se informa (ver Nota 16).

2.3.1.7 Costos por incurrir

La Compañía determina una estimación de los costos que planea incurrir en cada desarrollo de vivienda. Con base en dicha estimación se asigna una proporción de los costos a incurrir en cada vivienda, con lo cual se determina el costo de la vivienda. La estimación se basa en un estudio técnico que considera una serie de factores que involucran juicio profesional para su determinación, por lo cual los resultados actuales podrían diferir.

2.3.1.8 Costos de infraestructura por realizar y donaciones

La Compañía realiza una estimación para determinar y reconocer las obligaciones adquiridas por la construcción de diversas obras de infraestructura y donaciones que beneficiarán a los proyectos y desarrollos habitacionales que construirá, tales como obras de semaforización, vialidades, escuelas, parques, clínicas, etc., de conformidad con los acuerdos alcanzados con las entidades gubernamentales locales al momento de obtener las licencias y autorizaciones para construcción; estos costos forman parte de los presupuestos de cada proyecto o desarrollo habitacional. Las estimaciones de estos costos pueden diferir de los costos reales incurridos en cada proyecto o desarrollo habitacional.

2.3.1.9 Provisiones

Las provisiones se registran cuando, al final del periodo, se tiene una obligación presente como resultado de eventos pasados cuya liquidación requiere un flujo de recursos que se considera probable y que puede medirse de manera confiable. Esta obligación puede ser legal o asumida derivada de, entre otras cosas, regulaciones, contratos, práctica común o compromisos públicos, los cuales han creado una expectativa válida de terceros de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades. El monto registrado es la mejor estimación hecha por la administración de la Compañía con respecto a los desembolsos que requerirá para cumplir con las obligaciones, considerando toda la información disponible a la fecha de los estados financieros consolidados, la cual incluye la opinión de expertos externos, como consejeros legales o consultores. Las provisiones se ajustan para contabilizar los cambios en las circunstancias de los asuntos actuales y el establecimiento de provisiones adicionales por nuevos asuntos. Si no se puede medir confiablemente la obligación, no se registra una provisión y la información se presenta entonces en las notas incluidas en los estados financieros consolidados que se acompañan. Debido a las incertidumbres inherentes a estas estimaciones, los gastos reales pueden ser diferentes al monto reconocido estimado originalmente.

La Compañía tiene varios reclamos y contingencias relativas a impuestos, obligaciones laborales y juicios legales que se describen en la Nota 14.

2.3.2 Juicios

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

2.3.2.1 Negocio en marcha

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

2.3.2.2 Contingencias legales, laborales y fiscales

La Compañía está sujeta a varias demandas y contingencias sobre procesos legales, laborales y fiscales como se describe en la Nota 14. Debido a su naturaleza, esos procesos legales involucran incertidumbres inherentes, incluyendo, pero no limitado a resoluciones de la corte, negociaciones entre partes afectadas y acciones gubernamentales. La administración evalúa periódicamente la probabilidad de pérdida por esas contingencias y acumula un pasivo y/o revela las circunstancias relevantes, según sea el caso. La Compañía acumula un pasivo por la pérdida estimada si se considera probable la potencial resolución desfavorable de alguna demanda o proceso legal y que el monto se puede estimar razonablemente. Debido a la naturaleza subjetiva de la pérdida, la administración debe ejercer su juicio para determinar la probabilidad tanto de una pérdida y una cantidad estimada.

2.4 Bases de consolidación

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los estados financieros consolidados incluyen los de URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. y de las subsidiarias sobre las que ejerce control. Los estados financieros de las subsidiarias fueron preparados por el mismo periodo que la Compañía, aplicando políticas contables consistentes. Todas las empresas operan en el sector de la vivienda o prestan servicios a empresas relacionadas con esta actividad.

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

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

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

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

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

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

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

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

Entidades estructuradas

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

Las subsidiarias que poseen los activos incluidos en los estados financieros consolidados y la tenencia accionaria de la Compañía en su capital social al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 se muestran a continuación:

Subsidiaria

Al 31 de marzo
de 2020Al 31 de diciembre
de 2019

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

3. Negocio en marcha

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

La Compañía financia sus operaciones mediante la combinación de recursos provenientes de sus accionistas, créditos puente, operaciones comerciales y venta de terrenos que no forman parte de los planes de negocio futuros.

El desempeño financiero de la Compañía podría verse afectado por cambios en el entorno macroeconómico del país, como pudieran ser, modificaciones a los esquemas gubernamentales de apoyo para adquisición y construcción de vivienda, riesgo país, crecimiento económico estable o negativo, inflación, tasas de interés, índice de confianza del comprador, disponibilidad de hipotecas, precios de venta agresivos de la competencia y la caída de los precios de venta de las viviendas y terrenos. 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. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
	\$	\$
Efectivo	1,967	1,734
Equivalentes de efectivo	13,738	22,005
	15,705	23,739
Efectivo restringido ⁽¹⁾	(2,698)	(2,758)
	\$	
Efectivo disponible	13,007	\$ 20,981

⁽¹⁾ El efectivo restringido se integra de cuentas bancarias embargadas precautoriamente por diversos acreedores como parte de procesos legales pendientes de resolución.

5. Cuentas por cobrar, neto

5.1 Integración y características

Las cuentas por cobrar, neto se integran como sigue:

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
	\$	\$
Cientes por terrenos	58,917	62,268
Cientes por vivienda	61,148	18,403
	120,065	80,671
Estimación para cuentas incobrables	(100,765)	(79,394)
	\$	\$
	19,300	1,277

Las cuentas por cobrar a clientes representan derechos derivados de ventas de viviendas, terrenos habitacionales, lotes comerciales y prestación de servicios.

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

Las cuentas por cobrar al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 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.

5.2 Cambio en saldo de la estimación para pérdidas crediticias esperadas

Los movimientos en la estimación para pérdidas crediticias esperadas por los periodos terminados al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, son como siguen:

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Saldo al inicio del año	\$ 79,394	\$ 394,762
Incrementos con cargo a gastos	21,371	6,807
Aplicaciones	-	(322,175)
	\$	\$
Saldo al final del año	100,765	79,394

6. Inventarios inmobiliarios

6.1 Integración y características

Los inventarios se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Total terrenos	\$	\$
	3,397,801	3,416,379
Obras en proceso	288,026	298,813
	3,685,827	3,715,192
Terrenos para desarrollos a largo plazo ⁽¹⁾	(3,168,935)	(3,178,338)
	\$	\$
	516,892	536,854

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

516,892

^(a) Incluye inventarios embargados precautoriamente por acreedores con litigios en proceso (ver nota 6.3)

6.2 Deterioro de inventarios

La Compañía al 31 de diciembre de 2019 llevó a cabo la revisión del valor en libros de los inventarios inmobiliarios, misma que dio como resultado la creación de una reserva de valuación por un monto de \$ 821,088 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. La reserva de valuación se reconoce en el estado de resultados como parte del costo de ventas.

6.3 Inventario inmobiliario otorgado en garantía

La Compañía ha otorgado en garantía de los pasivos y créditos bancarios indicados en las Nota 10 algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, asciende a \$492,823, y \$ 509,538, respectivamente. En adición a lo anterior, algunos de los inventarios de la Compañía han sido embargados de forma precautoria por algunos de sus acreedores; el monto de dichos inventarios al 31 de marzo de 2020 asciende a \$ 641,054 y \$ 653,964 al cierre de 2019.

7. Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Impuestos por recuperar, neto	\$ 7,277	\$ -
Deudores diversos, neto	146	192
Otras cuentas por cobrar a empleados	599	237
	\$ 8,022	\$ 429

Al 31 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, el saldo de deudores diversos está disminuido por una estimación de cuentas de dudosa recuperación de \$ 94,384.

8. Pagos anticipados

Los pagos anticipados se analizan como sigue:

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Anticipos para compra de terrenos	\$ 40,265	\$ 40,265
Anticipo a proveedores y acreedores	24,492	24,613
Seguros pagados por anticipado	200	200
	64,957	65,078
Anticipos para compra de terrenos a corto plazo	(24,692)	(24,813)
	\$ 40,265	\$ 40,265

Clave de Cotización: **URBI** Trimestre: **1** Año: **2020****URBI** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

9. Inmuebles, maquinaria y equipo

9.1 Integración y características

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

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Terrenos y edificios	\$ 58,498	\$ 58,498
Maquinaria y equipo	44,654	45,034
Equipo de cómputo	82,024	82,024
	185,176	185,556
Menos:		
Depreciación acumulada	(151,975)	(151,919)
Deterioro	(9,053)	(9,125)
	\$ 24,148	\$ 24,512

9.2 Depreciación

El gasto por depreciación al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 fue de \$ 364 y \$ 1,515, respectivamente.

10. Pasivos bancarios

10.1 Integración y características

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

Los pasivos bancarios de la Compañía se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Crédito puente para capital de trabajo con Banco Mercantil del Norte, S.A., denominado en pesos. Pagadero con los bienes que garantizan el crédito, de acuerdo a sentencia de aprobación de convenio concursal.	\$ 165,254	\$ 165,254
Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominados en pesos. Pagadero con los bienes que garantizan el crédito, de acuerdo a sentencia de aprobación de convenio concursal.	66,866	66,866
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. Este	149,656	149,917

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

crédito genera intereses a la tasa TIIE a 28 días más 667 puntos base, al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 son de \$ 7,615 y de \$ 2,719, respectivamente. Este crédito vence en diciembre de 2021.

Crédito simple con garantía hipotecaria con Banco Inmobiliario Mexicano, S.A. Institución de Banca Múltiple. Este crédito genera intereses a la tasa TIIE a 28 días más 6.5 puntos, al 31 de marzo de 2020 el monto de intereses ordinarios pendientes de pago es de \$ 115 (\$250 en 2019). Este crédito vence en julio de 2021.

	3,051		5,649
	\$		
	384,827	\$	387,686
Pasivos bancarios y porción circulante de largo plazo	(232,936)		(235,341)
Pasivos bancarios a largo plazo	\$ 151,891	\$	152,345

10.2 Intereses

Durante el trimestre terminado el 31 marzo de 2020 la Compañía devengó intereses por \$ 4,169 (\$ 5,591 en 2019), pagó intereses de \$ 5,357 (\$ 5,576 en 2019).

10.3 Avaluos

La Compañía ha otorgado avaluos 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.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(9) Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V.

(19) Finsete, S.A. de C.V.

(10) Financiera Urbi, S.A. de C.V.

10.4 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: pago puntual de capital e intereses de los préstamos recibidos, dar aviso anticipado antes de incurrir en deuda adicional de largo plazo, no vender, gravar o disponer los bienes dados en garantía, no permitir que sean embargados, cumplimiento de manuales operativos, no dejar de cumplir con algún pago de capital o interés, y entrega de información financiera. Al 31 de marzo de 2020, 31 de diciembre de 2019 y 22 de abril de 2020, los requisitos y obligaciones de los contratos han sido cumplidos por la Compañía.

11. Documentos por pagar

11.1 Integración y características

El rubro de documentos por pagar se analiza como sigue:

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Comercial Oder, S.A. de C.V. (1)	\$	
	4,104	\$ 11,219
Programa de acreedores privados (ver Nota 25)(2)	11,014	12,902
	\$	
	15,118	\$ 24,121

(1) La Compañía celebró contrato de crédito simple revolvente hasta por la cantidad de \$ 28,000 con Comercial Oder, S.A. de C.V. para la construcción de viviendas en la ciudad de Querétaro. Este crédito genera intereses a la tasa del 16% anual. Las disposiciones efectuadas deben ser pagadas a más tardar a los diez y seis meses contados a partir de la fecha de la disposición. Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 la Compañía ha dispuesto de \$18,133, los cuales han generado intereses pendientes de pago a esa fecha de \$ 771 (\$688 en 2019).

(2) La Compañía celebró contratos de mutuo con interés y garantía hipotecaria por un total de \$ 23,000 con diversos acreedores para la edificación y conclusión de viviendas en las ciudades de Chihuahua, Guadalajara y Tecámac. La celebración de estos contratos forma parte de un programa de financiamiento de hasta \$ 60,000 que será fondeado por los principales socios de la Compañía. Las cuentas por pagar derivadas de este financiamiento generan intereses a la tasa del 16% anual. El plazo para el pago de estos documentos es de doce meses contados a partir de la fecha de su firma. Al 31 de marzo de 2020 el monto de intereses ordinarios pendientes de pago es de \$ 354 (\$223 en 2019).

11.2 Intereses devengados

Durante el año terminado el 31 de marzo de 2020 la Compañía devengó intereses por \$ 912 (\$ 2,270 en 2019) y pagó intereses de \$ 698 en 2020 (\$ 1,816 en 2019).

11.3 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: **1** Año: **2020****URBI** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

12. Proveedores, cuentas por pagar y provisiones

12.1 Integración y características

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

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Proveedores para la construcción	\$	
	49,239	\$ 49,704
Cuentas por pagar	370,866	377,362
Provisiones	1,442,309	1,442,254
	\$	
	1,862,414	\$ 1,869,320

12.2 Cuentas por pagar

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, las cuentas por pagar se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
	\$	\$ 128,800
Honorarios	129,147	
Acreedores diversos (1)	216,267	222,807
Otras cuentas por pagar	24,464	24,767
Acreedores por terrenos	988	988
	\$	\$ 377,362
	370,866	

(1) Esta partida incluye anticipos de clientes por un monto de \$ 89,390 y \$ 83,978 al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, respectivamente.

12.3 Provisiones

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, las provisiones se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Infraestructura pendiente de realizar y gastos de regularización de tierras	\$ 720,969	\$ 720,969
Juicios y demandas legales	213,082	213,082
Juicios de índole fiscal	257,875	257,875
Obligaciones con autoridades locales	158,839	158,839
Reclamaciones y garantías de clientes	36,028	35,973
Honorarios	52,145	52,145
Impuesto al valor agregado no cobrado	3,371	3,371
	\$	\$ 1,442,254

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

1,442,309

13. Impuestos por pagar

Los impuestos por pagar se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Otros impuestos federales y estatales	\$ 11,902	\$ 46,144
Contribuciones de seguridad social	1,359	1,723
	\$ 13,261	\$ 47,867

14. Contingencias y compromisos

a) De conformidad con las leyes mexicanas, la Compañía otorga a sus clientes garantías asociadas a las viviendas adquiridas hasta por dos años 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, y su experiencia en situaciones similares. Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el monto de la provisión de juicios y demandas legales asciende a \$ 213,082.

d) 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.

15. Capital contable**15.1 Capital social**

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el capital social de la Compañía consiste en un mínimo fijo de \$115.5, sin derecho a retiro y un capital variable de \$ 38,714,040. El capital social está representado por 232,505,789 acciones sin expresión de valor nominal debidamente suscritas y pagadas.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

15.2 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 su 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 \$15,857'503 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 se 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 0.65 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).

Al 31 de diciembre, al amparo de lo indicado anteriormente, se recibieron aportaciones totales de capital social por \$ 77,503 a cambio de lo cual se entregaron igual número de acciones ordinarias representativas del capital social.

15.3 Instrumentos de capital propios

La Compañía estableció un programa de incentivos 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 marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el total de acciones opcionales suscritas es de 11,413,588 cuyo valor asciende a \$ 24,662.

15.4 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 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la reserva legal de la Compañía asciende a \$ 38,239 y se incluye en el renglón de resultados acumulados.

16. Impuestos a la utilidad

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

b) El impuesto sobre la renta se calcula sobre la base del principio de devengado. La Ley del impuesto sobre la renta (LISR) establece que la utilidad fiscal se determina disminuyendo de los ingresos las deducciones fiscales, aplicando al resultado de esta operación las pérdidas fiscales de años anteriores a las que tenga derecho la Compañía, multiplicando el resultado que se obtenga por la tasa del 30% que corresponde a la tasa

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

corporativa para este impuesto.

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

c) Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la Compañía no ha reconocido activos por impuestos diferidos al 30% por las siguientes partidas temporales ya que no es probable que existan ganancias fiscales futuras contra las cuales pueda utilizar estos beneficios:

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Impuesto diferido activo:		
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	\$ 5,033,773	\$ 4,868,814
Deterioro de cuentas por cobrar	393,936	403,095
Provisiones, anticipos de clientes e ingresos diferidos	107,681	277,843
Efecto diferido en otras partidas de resultado integral por obligaciones laborales	551	553
	<u>\$ 5,535,941</u>	<u>\$ 5,550,305</u>
Activo por impuestos diferidos no reconocidos	5,535,941	\$ 5,550,305
Estimación para impuestos a la utilidad diferidos activos	(5,535,941)	(5,550,305)
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
Activo por impuesto diferido, neto	-	-

d) Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, no hubo movimientos en el pasivo por impuestos diferidos ni fue reconocido costo por impuestos diferidos en el estado de resultados integral.

e) La Compañía tiene pérdidas fiscales que pueden amortizarse contra utilidades fiscales que se generen en los próximos diez años. El monto de dichas pérdidas puede actualizarse siguiendo ciertos procedimientos establecidos en la LISR. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de marzo de 2020 son:

Año de vencimiento	Importe por amortizar
2020	\$ 1,600,627
2021	787
2022	2,184,136
2023	4,472,551
2024	5,624,429
2025	1,606,878
2026	832,579
2027	37,997
2028	215,900
2029	203,359
	<u>\$ 16,779,243</u>

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

17. Gastos generales y de administración

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

	Al 31 de marzo de	
	2020	2019
Sueldos, salarios y contribuciones relacionadas	\$ 12,904	\$ 52,536
Provisiones y estimaciones	9,303	1,920
Otros impuestos y derechos	806	598
Honorarios	52,022	7,409
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	3,566	3,935
Servicios públicos	949	3,498
Seguros y fianzas	470	1,219
Arrendamiento de equipo y oficinas	139	399
Depreciación y amortización	364	388
Otros gastos	8,401	3,919
	\$ 88,924	\$ 75,821

18. Otros ingresos

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

	Al 31 de marzo de	
	2020	2019
Liberación y cancelación de provisiones	\$ 50,209	\$ -
Utilidad en venta de equipos	-	1,342
Otros ingresos, netos	45,196	1,363
	\$ 95,405	\$ 2,705

19. Información por segmentos

19.1 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.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

19.2 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 31 de marzo de 2020						
	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	23	25	-				
Precio promedio de venta	\$ 342	\$ 811	\$ -				
Ventas	\$ 7,858	\$ 20,263	\$ -	\$ 47,188	\$ 344	\$ -	\$ 75,653
Costo de ventas	(4,922)	(14,693)	-	(21,314)	-	-	(40,929)
Utilidad bruta	2,936	5,570	-	25,874	344	-	34,724
Gastos generales y de administración	(9,279)	(23,926)	-	(55,719)	-	-	(88,924)
Otros ingresos, neto	9,955	25,670	-	59,780	-	-	95,405
Utilidad de operación	3,612	7,314	-	29,935	344	-	41,205
Resultado integral de financiamiento	56	145	-	339	-	-	540
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	3,668	7,459	-	30,274	344	-	41,745

Al 31 de diciembre de 2019

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Vivienda de interés social	Vivienda media	Vivienda residencial	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de construcción y comercialización	Servicios de gestión	Total
Unidades vendidas	72	212	8				
Precio promedio de venta	\$ 275	\$ 810	\$ 3,169				
Ventas	\$ 19,772	\$ 171,648	\$ 25,355	\$ 202,426	\$ 5,978	\$ 14,264	\$ 439,443
Costo de ventas ^(a)	(71,783)	(146,401)	(12,595)	(806,295)	(2,021)	(4,374)	(1,043,469)
(Pérdida) utilidad, bruta	(52,011)	25,247	12,760	(603,869)	3,957	9,890	(604,026)
Gastos generales y de administración ^(a)	(25,824)	(224,182)	(33,115)	(264,380)	-	-	(547,501)
Otros gastos, neto ^(a)	(11,084)	(96,218)	(14,213)	(113,469)	-	-	(234,984)
(Pérdida) utilidad de operación	(88,919)	(295,153)	(34,568)	(981,718)	3,957	9,890	(1,386,511)
Resultado integral de financiamiento ^(a)	(1,174)	(10,193)	(1,506)	(12,021)	-	-	(24,894)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$(90,093)	\$(305,346)	\$(36,074)	\$ (993,739)	\$3,957	\$9,890	\$(1,411,405)

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

	Al 31 de marzo 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	15	31	-				
Precio promedio de venta	\$ 370	\$ 863	\$ -				
Ventas	\$ 5,550	\$ 26,768	\$ -	\$ 45,063	\$ 2,118	\$ 12,397	\$ 91,896
Costo de ventas	(4,273)	(17,500)	-	(26,018)	(249)	(3,908)	(51,948)
Utilidad bruta	1,277	9,268	-	19,045	1,869	8,489	39,948
Gastos generales y de administración	(13,021)	(62,800)	-	-	-	-	(75,821)
Otros ingresos, neto	465	2,240	-	-	-	-	2,705
(Pérdida) utilidad de operación	(11,279)	(51,292)	-	19,045	1,869	8,489	(33,168)
Resultado integral de financiamiento	(1,165)	(5,617)	-	-	-	-	(6,782)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	(12,444)	(56,909)	-	19,045	1,869	8,489	(39,950)

* 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.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

20. Partes relacionadas

a) Al 31 de marzo de 2020 no se realizaron transacciones con partes relacionadas. Al 31 de diciembre de 2019 se realizaron ventas de terrenos a partes relacionadas por \$ 12,947.

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 aproximadamente \$ 2,217 y \$ 48,674, respectivamente. La Compañía no proporciona una pensión, jubilación o similares a sus directores en su calidad de directivos. Los funcionarios ejecutivos de la Compañía son elegibles para los beneficios de jubilación y de separación exigidos por la legislación mexicana en los mismos términos que el resto de los empleados, y la Compañía no establece por separado, acumula o determina la cantidad de los costos que sea atribuible a los ejecutivos.

c) Al 31 de marzo de 2020 un grupo de empleados de la alta dirección poseen acciones de la Compañía. A dicha fecha, la participación accionaria de estos empleados en el capital social es menor al 1%. A partir de que estos empleados se convirtieron en accionistas cualquier transacción realizada con ellos se considera como celebrada con partes relacionadas.

d) Al 31 de marzo de 2020 la Compañía tiene celebrados varios contratos de mutuo con interés y garantía hipotecaria por un total de \$38,000 con partes relacionadas. Estos contratos fueron celebrados dentro del marco de un programa de financiamiento de hasta \$ 60,000 para la construcción de viviendas. Al 31 de marzo de 2020 y durante 2019 no hubo créditos proporcionados a la Compañía al amparo de este programa.

Los intereses devengados y pendientes de pago a la fecha de los estados financieros son de \$ 1,125 (\$ 871 en 2019).

21. Eventos subsecuentes

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró que el brote de Coronavirus COVID-19 era una pandemia en reconocimiento de su rápida propagación en todo el mundo, con más de 150 países afectados. Muchos gobiernos están tomando medidas cada vez más estrictas para ayudar a contener este virus. Estas medidas consideran exigir el autoaislamiento por parte de los potencialmente afectados, implementar medidas de distanciamiento social y controlar o cerrar fronteras entre países. A mediano plazo se prevén impactos económicos en diferentes sectores a nivel mundial por esta circunstancia. La potencial desaceleración económica pudiera incidir en el desempeño económico de la Compañía. Debido a que esta situación es cambiante y sin precedentes, a la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía aún no ha determinado de manera razonable la magnitud ni la duración de los efectos que esta pandemia tendrá en sus resultados de operación.

Las 21 notas anteriores son parte integrante de los estados financieros consolidados condensados que se acompañan.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

No aplica.

Dividendos pagados, acciones ordinarias

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2020

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Dividendos pagados, otras acciones

0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0.0

Dividendos pagados, otras acciones por acción

0.0

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

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró que el brote de Coronavirus COVID-19 era una pandemia en reconocimiento de su rápida propagación en todo el mundo, con más de 150 países afectados. Muchos gobiernos están tomando medidas cada vez más estrictas para ayudar a contener este virus. Estas medidas consideran exigir el autoaislamiento por parte de los potencialmente afectados, implementar medidas de distanciamiento social y controlar o cerrar fronteras entre países. A mediano plazo se prevén impactos económicos en diferentes sectores a nivel mundial por esta circunstancia. La potencial desaceleración económica pudiera incidir en el desempeño económico de la Compañía. Debido a que esta situación es cambiante y sin precedentes, a la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía aún no ha determinado de manera razonable la magnitud ni la duración de los efectos que esta pandemia tendrá en sus resultados de operación.
