

Clave de Cotización: URBI

Año: 2019

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N
Oferta pública restringida:	No
Tipo de Instrumento:	Acciones
Emisora extranjera:	No
Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:	No aplica.
Mencionar dependencia parcial o total:	No



Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.

Avenida Obregón 1137

Colonia Nueva

21100 Mexicali, Baja California

México

Clave de Cotización: URBI

Año: 2019

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]

Serie [Eje]	serie
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	Ordinarias
Serie	Única
Tipo	Nominativa
Número de acciones	232,505,789
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Clave de pizarra de mercado origen	URBI*
Tipo de operación	Ninguna
Observaciones	Ninguna

Clave de cotización:

URBI

La mención de que los valores de la emisora se encuentran inscritos en el Registro:

Las acciones representativas del capital social de la Emisora se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores. El 26 de julio de 2013, debido a que la Emisora no publicó su información financiera del segundo trimestre, la BMV suspendió la cotización de los valores de la Empresa a fin de evitar que se produjeran condiciones desordenadas en el mercado de valores. El 22 de agosto de 2013, mediante oficio 151-5764-2013, la CNBV otorgó su conformidad a la BMV para mantener la suspensión de la cotización de los valores de la Emisora. El 19 de octubre de 2016, la BMV levantó la suspensión de la cotización de los valores de la Empresa en virtud de haber proporcionado su información financiera faltante, cumpliendo así con las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV.

Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia de la Emisora, o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte Anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

Periodo que se presenta:

2019-12-31

índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-N] Portada reporte anual	2
[413000-N] Información general	6
Glosario de términos y definiciones:	6
Resumen ejecutivo:	8
Factores de riesgo:	17
Otros Valores:	27
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	28
Destino de los fondos, en su caso:	28
Documentos de carácter público:	29
[417000-N] La emisora	30
Historia y desarrollo de la emisora:	30
Descripción del negocio:	32
Actividad Principal:	42
Canales de distribución:	42
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:	47
Principales clientes:	47
Legislación aplicable y situación tributaria:	48
Recursos humanos:	49
Desempeño ambiental:	50
Información de mercado:	51
Estructura corporativa:	57
Descripción de los principales activos:	58
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	59

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Acciones representativas del capital social:	60
Dividendos:	62
[424000-N] Información financiera	63
Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación:	66
Informe de créditos relevantes:	67
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora:	68
Resultados de la operación:	73
Situación financiera, liquidez y recursos de capital:	77
Control Interno:	82
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:	83
[427000-N] Administración	84
Auditores externos de la administración:	84
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	84
Administradores y accionistas:	85
Estatutos sociales y otros convenios:	97
[429000-N] Mercado de capitales.....	113
Estructura accionaria:	113
Comportamiento de la acción en el mercado de valores:	113
[431000-N] Personas responsables.....	117
[432000-N] Anexos.....	119

[413000-N] Información general

Glosario de términos y definiciones:

Para los efectos del presente Reporte Anual, los siguientes términos tendrán el significado que se les atribuye, en forma singular o plural:

“Acciones” Las acciones representativas del capital social de Urbi.

“BMV” Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

“CANADEVI” Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda.

“Circular Única de Emisoras” Las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, expedidas por la CNBV y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, incluyendo las modificaciones a las mismas.

“CNBV” Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“CONAPO” Consejo Nacional de Población.

“CONAVI” Comisión Nacional de Vivienda.

“Dólares” o “EUAS” La moneda de curso legal en los Estados Unidos.

“Emisora” o “Urbi” Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.

“Empresa” o “Compañía” La Emisora y sus subsidiarias.

“Estados Financieros” Los estados financieros consolidados auditados de la Emisora y subsidiarias junto con sus notas, al 31 de diciembre de 2019 y 2018; y al 31 de diciembre de 2018 y 2017; y por los años terminados en esas fechas, los cuales se incluyen en este Reporte Anual.

“Estados Unidos” Los Estados Unidos de América.

“FOVISSSTE” Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

“INDEVAL” S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

“INEGI” Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática.

“INFONAVIT” Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

“**INPC**” El Índice Nacional de Precios al Consumidor.

“**NAFIN**” Nacional Financiera, S.N.C.

“**NIC**” Las Normas Internacionales de Contabilidad, incluidas en las NIIF.

“**NIIF**” Las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés).

“**Pesos**” o “**\$**” La moneda de curso legal en México.

“**Reporte Anual**” El presente reporte anual, junto con sus anexos.

“**RNV**” Registro Nacional de Valores.

“**RUV**” Registro Único de Vivienda.

“**SEDATU**” Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

“**SHF**” Sociedad Hipotecaria Federal.

“**SMG**” El Salario Mínimo General Mensual en México.

“**Sofoles**” Las Sociedades Financieras de Objeto Limitado.

“**Sofomes**” Las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple.

“**TIIE**” La Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a 28 días que publica periódicamente el Banco de México, en el Diario Oficial de la Federación.

“**TLCAN**” Tratado de Libre Comercio de América del Norte.

“**UAFIDA**” Utilidad de operación, menos otros ingresos (gastos) netos, más depreciación y amortización e intereses capitalizados.

“**UDIs**” Unidades de Inversión cuyo valor en Pesos está indizado a la inflación del INPC.

“**Urbi Vida Residencial^{MR}**” La marca comercial bajo la cual la Empresa comercializa sus desarrollos de vivienda.

“**Vivienda de Interés Social**” Viviendas con precio de venta de hasta \$400,000.

“**Vivienda Media**” Conjuntamente, la Vivienda Media Baja y la Vivienda Media Alta.

“**Vivienda Media Baja**” Viviendas con precio de venta entre \$400,001 y \$720,000.

“**Vivienda Media Alta**” Viviendas con precio de venta entre \$720,001 y \$1,350,000.

“Vivienda Residencial” Viviendas con precio de venta superior a \$1,350,001.

Resumen ejecutivo:

La información que se incluye en este resumen se refiere en su totalidad a la información pormenorizada y a los Estados Financieros que se incluyen en este Reporte Anual. A menos que en el contexto de este Reporte Anual se indique lo contrario, las referencias a la “Empresa” incluyen a Urbi y sus subsidiarias. Antes de tomar una decisión de inversión, los inversionistas potenciales deberán leer cuidadosamente este Reporte Anual en su totalidad, incluyendo los factores de riesgo y los Estados Financieros aquí incluidos.

La Empresa

La Empresa 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 2 líneas de negocio: 1) venta de vivienda en proyectos propios y en proyectos de vivienda de terceros (Línea A) y 2) venta de tierra para proyectos inmobiliarios y la desincorporación de activos no estratégicos (Línea B). La Empresa mantiene operaciones en ciudades medias de mayor crecimiento en el país, como son: San Luis Potosí, Querétaro, Culiacán, Mexicali, Tijuana, Guadalajara y Tecámac.

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. En diciembre de 2014, la Empresa solicitó la declaratoria de concurso mercantil debido a las presiones en la liquidez de corto plazo y al desperfilamiento de su estructura de capital.

En febrero de 2016, el juzgado a cargo de los procedimientos de concurso mercantil publicó la sentencia con que se aprobaron los convenios concursales de Urbi y 15 de sus subsidiarias. Con esta resolución, se concluyeron de forma exitosa dichos procedimientos de concurso mercantil. Asimismo, a finales de junio de 2016 la Compañía concluyó con la capitalización por parte de sus nuevos inversionistas por un monto total de \$1,266.8 millones, con lo cual finalizó su proceso de reestructura financiera.

En 2017 la Empresa generó un crecimiento en sus ingresos en comparación con 2016, alcanzando a su vez indicadores financieros neutros; llevó a cabo acciones orientadas a normalizar su operación bancaria y recuperar gradualmente la confianza por parte del sistema financiero; realizó importantes inversiones en proyectos de vivienda con ciertas características de rentabilidad y revolvencia; orientó medidas para mejorar su oferta de valor al mercado y reforzar el valor de su marca; e implementó diversas iniciativas para incrementar la competitividad y sentido de pertenencia de su capital humano.

Durante el 2018 Urbi compactó la operación de su Línea A mientras que su Línea B redujo significativamente la generación de flujo de efectivo prevista. Respecto a las actividades de fondeo, Urbi continuó amortizando sus líneas de crédito bancarias a la vez que amplió sus líneas de fondeo mediante fuentes alternativas al sistema financiero, honrando cabalmente sus obligaciones financieras, lo cual le ha permitido mantener una deuda financiera baja y limitada. Además, en la segunda mitad del año, obtuvo la aprobación judicial del convenio suscrito con Profeco, concluyendo con ello un elemento pendiente muy relevante de su reestructura financiera.

En 2019 la Compañía llevó a cabo diversas acciones para preservar su liquidez y ajustar significativamente su operación y tamaño de acuerdo al entorno actual. A pesar de esta reducción, mantuvo un adecuado control y seguimiento de sus distintos compromisos. Asimismo, obtuvo recursos frescos por parte de sus accionistas a través de una emisión de acciones, lo que le permitió atender diversos compromisos y estabilizar su flujo de efectivo. Además, ejecutó un proceso ordenado de sucesión en la Dirección General así como algunos ajustes en su Consejo de Administración.

El entorno macroeconómico y, en particular, el proceso de definición e implementación de la política pública de vivienda han propiciado una etapa de transformación en la industria de la vivienda en México, que se ha visto reflejada, entre otros, en una contracción en las inversiones en nuevos proyectos por parte de desarrolladores de vivienda, así como una recomposición generalizada en la oferta de vivienda hacia segmentos de mayor valor ante la disminución en la demanda de vivienda de interés social. Esta situación le llevó a Urbi en el mes de abril de 2019 a realizar un ajuste a su plan de negocio del año y posteriormente a iniciar un periodo de transición que le permita definir con mayor claridad su posición hacia el futuro. Dicho plan de transición considera una operación reducida de venta de vivienda en proyectos cuyo fondeo se encuentre asegurado, una mayor concentración en la venta de tierra con servicios, la alineación de su estructura operativa al entorno actual y la consecuente disminución de su gasto operativo, manteniendo sus capacidades operativas a través de la retención de sus ejecutivos clave, a fin de preservar la liquidez de la Empresa.

Derivado de la contingencia sanitaria ocasionada por la pandemia del coronavirus COVID-19, en el corto plazo se prevén impactos económicos en diferentes sectores de la economía en México, incluyendo la industria de la vivienda. A la fecha del presente reporte se desconoce la profundidad y duración que la desaceleración económica global y doméstica alcanzará, así como los impactos específicos que esta tendrá en los resultados operativos y financieros de la Empresa durante 2020 y en sus prospectos de negocio para 2021. Véase la *Nota 26 a los Estados Financieros*.

La Industria de la Vivienda en México

La Empresa considera que, a pesar del proceso de transformación en que se encuentra, la industria de la vivienda continúa ofreciendo oportunidades de desarrollo en México, gracias a la solidez y los programas de las instituciones hipotecarias como INFONAVIT y FOVISSSTE, así como condiciones demográficas que podrían favorecer la demanda de vivienda. No obstante, en la actualidad enfrenta algunos retos importantes derivados de la implementación de la política pública de vivienda.

Déficit Continuo de Vivienda

De acuerdo a la Encuesta Intercensal 2015 del INEGI, el número total de viviendas en México es de 31.9 millones. Asimismo, México tenía un déficit de 8.9 millones de viviendas en 2015, incluyendo aquellas que requieren ser reparadas o sustituidas. El 70% de este déficit se concentra en vivienda para familias con ingresos menores a 4 salarios mínimos.

Tendencias Demográficas Favorables

La Empresa considera que las tendencias demográficas actuales de la población mexicana pudieran contribuir a incrementar la demanda de Vivienda de Interés Social y Vivienda Media. De acuerdo a la Encuesta Intercensal 2015

del INEGI, la población de México se estima en aproximadamente 119.5 millones, de la cual más del 50% era menor a 27 años. Además, según CONAPO, la población mexicana podría crecer 16.5 millones de 2015 a 2030.

Fragmentación de la Industria

Aunque la industria de la vivienda en México incluye entre diez y quince grandes desarrolladores de vivienda, la misma está altamente fragmentada. De acuerdo con la CANADEVI, al 31 de diciembre de 2019, el número de desarrolladores de vivienda se ubica en alrededor de 900.

Políticas Gubernamentales

Para enfrentar el déficit de vivienda en México, el Gobierno Federal ha implementado diversas políticas a través de la SEDATU y de la CONAVI.

La SEDATU es la institución de la Administración Pública Federal cuyo propósito es planificar, coordinar, administrar, generar y ejecutar las políticas públicas de ordenamiento territorial, asegurar una vivienda digna, un desarrollo urbano y rural así como otorgar certeza jurídica a los núcleos agrarios; buscando mejorar la calidad de la vida de los mexicanos, prevenir los asentamientos en zonas de riesgo y coadyuvar en caso de fenómenos naturales para la atención inmediata.

El objetivo general es promover el ordenamiento y la planeación territorial como articuladores del bienestar de las personas y el uso eficiente del suelo. Incentivar el crecimiento ordenado de los asentamientos humanos, los centros de población y las zonas metropolitanas. Consolidar ciudades compactas, productivas, competitivas, incluyentes y sustentables, que faciliten la movilidad y eleven la calidad de vida de sus habitantes. Fomentar el acceso a la vivienda mediante soluciones habitacionales bien ubicadas, dignas y de acuerdo a estándares de calidad internacional. Fomentar el desarrollo de los núcleos agrarios mediante acciones en materia de certeza jurídica territorial, productividad, suelo, vivienda rural y gobernabilidad.

La actual Administración Federal considera que de acuerdo a tratados internacionales la vivienda es un derecho humano y debe cumplir con 7 cualidades que le identifican:

1. **La seguridad de la tenencia:** la vivienda es adecuada si sus ocupantes tienen garantías de protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.
2. **Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura:** la vivienda es adecuada si sus ocupantes tienen agua Potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, y conservación de alimentos o eliminación de residuos.
3. **Asequibilidad:** la vivienda es adecuada si su costo no pone en peligro o no dificulta el disfrute de otros derechos humanos por sus ocupantes.
4. **Habitabilidad:** Se refiere a las características del material y los espacios de la vivienda, así como la infraestructura para acceder a los servicios básicos, definido por el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL). Además, la vivienda cumple con esta cualidad si se garantiza la seguridad física o proporciona espacio suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.
5. **Accesibilidad:** la vivienda es adecuada si se toman en consideración las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados.
6. **Ubicación:** la vivienda es adecuada si ofrece acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, o no está ubicada en zonas contaminadas o peligrosas.

7. **Adecuación cultural:** la vivienda es adecuada si toma en cuenta y respeta la expresión de la identidad cultural.

Asimismo se establecen 3 estrategias para lograr progresivamente el derecho a la vivienda adecuada:

Primer Estrategia. Atender a la población con mayor rezago.

A partir de datos de estadística nacional, se refiere que existe un rezago habitacional de un poco más de nueve millones de viviendas que presentan hacinamiento, precariedad o deterioro en sus componentes. Por ello, se reconoce que es necesario contribuir a abatir este rezago habitacional por medio de facilitar el acceso a una vivienda nueva a la población que se encuentra en esta condición de rezago y por medio de políticas que favorezcan el mejoramiento de la vivienda existente.

Consecuentemente, es una prioridad la atención a la población que no puede acceder a una vivienda adecuada por sus propios medios, por lo cual se plantea el acceso al subsidio público en una lógica de equidad social.

Segunda estrategia. Contribuir a los grandes desafíos nacionales en materia urbana y de bienestar social

Trabajar para dotar de una vivienda adecuada a la población de menores recursos, con mayor rezago socioeconómico, que se encuentre ubicada en zonas de mayor concentración de pobreza, rezagos en infraestructura, servicios y equipamiento urbano y aquellas personas que se encuentran en condiciones de alta vulnerabilidad (indígenas, adultos mayores, mujeres jefas de familia y personas con discapacidad). Prioridad de atención tendrá la población afectada por los fenómenos físicos naturales o que habitan en situación de riesgo.

El nuevo gobierno de México busca generar políticas y programas integrales y multisectoriales, por lo que la política habitacional se integrará con otros programas o proyectos federales. Para tales efectos, con la finalidad de establecer una distribución y atención equilibrada de las acciones de vivienda en todo el territorio nacional, considerando las necesidades y condiciones locales y regionales, así como la focalización de prioridades para distribuir el subsidio que otorga la CONAVI a través de los diferentes tipos de apoyo, con sus 4 modalidades y 19 líneas de financiamiento, el Programa de Vivienda Social articula su estrategia a través de cinco vertientes o formas de intervención. Éstas abarcan tanto la producción social de vivienda asistida como el cofinanciamiento, y son las siguientes:

- **Reconstruyendo Vivienda.** Intervención con acciones de vivienda en zonas afectadas por fenómenos físico naturales.
- **Mejoramiento de Vivienda en Zonas Urbanas.** Intervención integral en zonas específicas con altos y muy altos índices de marginación, las cuales serán distintas a los polígonos identificados en el Programa de Mejoramiento Urbano.
- **Proyectos Estratégicos.** Intervención habitacional en zonas destinadas a proyectos estratégicos del Gobierno de México, de alto impacto social y económico, que tendrán consecuencias de demanda y satisfactores urbanos.
- **Construyendo Hábitat.** Considera la participación activa de la población beneficiaria durante todo el proceso de adquisición de suelo, diseño y construcción de su vivienda, adecuando así el tipo de intervención a sus necesidades específicas.
- **Cofinanciamiento.** Aportación de distintas fuentes de financiamiento para la dotación de vivienda. Crédito hipotecario del INFONAVIT, FOVISSSTE, la banca social u otra institución financiera, el cual se complementa con el subsidio CONAVI y el ahorro previo de la persona beneficiaria.

Esta última vertiente es la que se asemeja en alguna forma al anterior programa de Subsidios denominado “Esta es tu Casa” que fue cancelado por esta Administración Federal.

Tercera estrategia. Fortalecer e incrementar intervenciones que favorezcan la Producción Social de Vivienda Asistida.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 5 de la Ley de Vivienda, el Programa de Vivienda Social distingue la vivienda promovida empresarialmente, edificada por un constructor en una oferta de Llave en Mano, y la producida socialmente, construida por la familia mediante autoproducción o autoconstrucción en donde la persona usuaria mantiene el control del proceso.

Para apoyar el esfuerzo de las familias y mejorar la calidad del parque habitacional de bajos ingresos, que por su carácter progresivo requiere acciones personalizadas, la persona beneficiaria del subsidio contará con asistencia técnica integral que garantice su participación en las decisiones para aprovechar óptimamente sus recursos económicos, sociales y en especie, al mismo tiempo que procure una vivienda con mayor calidad estructural, constructiva y de diseño. El cambio de paradigma es no solamente hacerlo “para ellos” sino hacerlo “con ellos” en procesos participativos que propicien una mayor adecuación cultural, en tanto que responda a su interés, usos y costumbres.

Financiamiento Hipotecario

El financiamiento hipotecario en México para la Vivienda de Interés Social y la Vivienda Media Baja se ha otorgado principalmente a través de los programas de vivienda de interés social que han desarrollado instituciones gubernamentales, tales como INFONAVIT, SHF y FOVISSSTE, y en menor medida bancos comerciales y otros proveedores de financiamiento hipotecario que se enfocan principalmente a la colocación de crédito hipotecario para Vivienda Media y Residencial. INFONAVIT y FOVISSSTE obtienen recursos principalmente de las contribuciones obligatorias por parte de los patrones en beneficio de sus trabajadores, de la revolvencia de su cartera hipotecaria así como de emisiones de deuda en mercados de capitales. Por su parte, SHF provee financiamiento a clientes calificados a través de intermediarios financieros como bancos, Sofoles y Sofomes, quienes administran dichos créditos, incluyendo el desembolso de la hipoteca así como el servicio de dichos créditos hipotecarios. Durante 2019, se otorgaron aproximadamente \$312.2 mil millones en créditos hipotecarios por organismos nacionales de vivienda (ONAVIS), banca comercial, banca de desarrollo y otras entidades financieras, lo que representa una disminución de 6.2% respecto al mismo periodo de 2018. Asimismo, el número total de créditos individuales se redujo 39.0%, pasando de 873,638 en 2018 a 533,115 en 2019.

En 2019, la banca comercial contribuyó mayoritariamente al mercado hipotecario a través de una inversión de \$142.3 mil millones, sin embargo, dicha cantidad representó una reducción del 14.2% respecto a 2018. Por su parte, en 2019 INFONAVIT registró una inversión de \$123.4 mil millones, equivalente a un aumento de 1.5% en comparación con 2018. Además, FOVISSSTE aumentó su monto de inversión en 2.6% respecto al año anterior, al registrar \$33.8 mil millones en 2019.

Recientemente, el INFONAVIT y FOVISSSTE llevaron a cabo modificaciones a sus esquemas crediticios, los cuales posibilitan para el caso del primero, otorgar créditos en copropiedad entre familiares, personas que viven en unión libre independientemente de su género, así como co-residentes sin ningún vínculo jurídico, incrementando así su capacidad de compra, lo que les permitirá adquirir una vivienda de mayor valor. En el caso del segundo, continúa

implementándose el otorgamiento de créditos a sus afiliados mediante un esquema de puntaje, lo que les permitirá ejercer su crédito sin depender de un sorteo.

Estabilidad Macroeconómica y Sistema Financiero Robusto

La Empresa considera que la disciplina fiscal y monetaria de México ha propiciado estabilidad macroeconómica y política así como un sistema financiero robusto, con un marco regulatorio fortalecido el cual ha permitido al país y a sus instituciones financieras sobrellevar satisfactoriamente la volatilidad financiera, a pesar de las presiones del exterior a la economía mexicana, lo cual se ha visto reflejado en los niveles históricamente bajos de las tasas de interés para créditos hipotecarios.

Misión y Estrategia de la Empresa

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.

Resumen de la Información Financiera

Las siguientes tablas muestran un resumen de la información financiera consolidada de la Empresa y otra información por los años indicados. Esta información debe leerse conjuntamente con los Estados Financieros y sus notas, los cuales se incluyen en este Reporte Anual, y está calificada en su totalidad por la referencia a dichos Estados Financieros. Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo a las NIIF. De acuerdo a las NIIF, las cifras contenidas en este Reporte Anual se encuentran expresadas en Pesos nominales.

Información del estado de resultados	Años terminados el 31 de diciembre de		
	2017	2018	2019
	(miles de Pesos)		
Ventas	705,697	455,264	439,443
Costo de ventas	(414,280)	(697,432)	(1,043,469)
Utilidad (pérdida) bruta	291,417	(242,168)	(604,026)
Gastos generales y de administración	(762,054)	(536,692)	(547,501)
Otros ingresos (gastos), neto	551,160	530,459	(234,984)
Utilidad (pérdida) de operación	80,523	(248,401)	(1,386,511)
Resultado de financiamiento, neto	(3,217)	(18,441)	(24,894)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	77,306	(266,842)	(1,411,405)
Impuestos a la utilidad	102,992	(165)	---
Utilidad (pérdida) neta	180,298	(267,007)	(1,411,405)

Información del estado de situación financiera	Al 31 de diciembre de		
	2017	2018	2019
	(miles de Pesos)		

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Efectivo y equivalentes de efectivo	91,083	22,090	20,981
Cuentas por cobrar, neto	56,582	8,645	1,277
Inventarios Inmobiliarios ⁽¹⁾	897,049	367,316	536,854
Otras cuentas por cobrar, neto	381,998	401,202	429
Pagos anticipados	32,998	36,897	24,813
Total del activo circulante	1,459,710	836,150	584,354
Efectivo restringido	3,032	2,679	2,758
Cuentas por cobrar a largo plazo	161,653	---	---
Inventarios Inmobiliarios	4,273,550	4,244,431	3,178,338
Pagos anticipados a largo plazo	41,718	41,689	40,265
Inmuebles, maquinaria y equipo, neto	33,332	31,767	24,512
Inversiones permanentes	53,305	---	---
Otros activos	10,453	5,346	472
Total del activo no circulante	4,577,043	4,325,912	3,246,345
Total del activo	6,036,753	5,162,062	3,830,699
Pasivos bancarios y porción circulante de largo plazo	183,647	232,723	235,341
Documentos por pagar	---	41,599	24,121
Proveedores, cuentas por pagar y provisiones	2,249,764	1,840,397	1,869,320
Impuestos por pagar	108,551	46,078	47,867
Total del pasivo circulante	2,541,962	2,160,797	2,176,649
Pasivos bancarios a largo plazo	160,127	153,946	152,345
Beneficios a los empleados	3,283	2,875	1,842
Total del pasivo no circulante	163,410	156,821	154,187
Total del pasivo	2,705,372	2,317,618	2,330,836
Total del capital contable	3,331,381	2,844,444	1,499,863

Otra información financiera no auditada

Años terminados el 31 de diciembre de

	2017	2018	2019
	(miles de Pesos)		
UAFIDA Ajustada ⁽²⁾	(27,691)	(105,988)	40,950
Depreciación y amortización	2,389	1,674	1,515

- (1) Comprende principalmente terrenos para construcción (excluyendo terrenos para desarrollos a largo plazo). Véanse las Notas 4.4 y 8 a los Estados Financieros, para más información sobre la clasificación de los Inventarios de la Empresa.
- (2) La UAFIDA no es una medida calculada conforme a las NIIF. La UAFIDA es la utilidad de operación, menos otros ingresos (gastos) netos, más depreciación y amortización e intereses capitalizados. Adicionalmente, la Empresa ha calculado un indicador sin incluir provisiones ni partidas de gastos considerados como excepcionales o no recurrentes, a lo que ha llamado UAFIDA Ajustada. La Empresa capitaliza los costos por préstamos utilizados principalmente para el desarrollo de terrenos y la edificación de vivienda, en los montos definidos para cada proyecto. En la siguiente tabla se presenta la conciliación que para efectos internos realiza la Empresa de utilidad de operación a UAFIDA Ajustada. Dicha conciliación se presenta para fines informativos, por lo tanto es información no auditada:

Años terminados el 31 de diciembre de

	2017	2018	2019
	(miles de Pesos)		
Utilidad (pérdida) de operación	80,523	(248,401)	(1,386,511)
Otros ingresos (gastos), neto	551,160	530,459	(234,984)
Depreciación y amortización	2,389	1,674	1,515
Intereses capitalizados en el costo	5,117	604	---
Costo de ventas asociado a deterioro de inventarios		(404,586)	(821,088)

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	(11,134)		
Provisiones y partidas no recurrentes en el gasto	(424,306)	(266,008)	(369,874)
UAFIDA Ajustada	(27,691)	(105,988)	40,950

La Empresa considera que la UAFIDA puede ser útil para facilitar comparaciones de desempeño operativo entre distintos periodos y con otras compañías de la industria de la vivienda, porque excluye el efecto de la depreciación y amortización, la cual representa un cargo no monetario a las utilidades. La Empresa considera que la UAFIDA también es útil para comparar sus resultados con los de otras compañías porque presenta resultados de operación que no se ven afectados por la estructura de capital. Cuando se trate de entender el desempeño operativo de la Empresa, la UAFIDA debe analizarse junto con la utilidad (pérdida) neta, los recursos utilizados o generados en actividades de operación, actividades de inversión o actividades de financiamiento. Aun cuando la UAFIDA puede ser útil como base de comparación, el cálculo de UAFIDA de la Empresa no necesariamente es comparable con la UAFIDA reportada por otras compañías, ya que cada UAFIDA es calculada en forma particular y debe analizarse en conjunto con las explicaciones que la acompañan. Aun cuando la UAFIDA es una medida utilizada comúnmente para evaluar el desempeño operativo, ésta no muestra cambios en la situación financiera conforme a las NIIF y no debe ser considerado como alternativa de utilidad (pérdida) neta, determinada conforme a la NIIF, ni como un indicador de desempeño financiero, o de cambios en la situación financiera, determinados conforme a las NIIF, como medida de liquidez, ni como un indicador de recursos disponibles para dividendos, reinversión u otros usos discrecionales.

La UAFIDA tiene ciertas limitaciones importantes, incluyendo que (i) no incluye impuestos, que son una parte necesaria y recurrente de las operaciones de la Empresa; (ii) no incluye depreciación y amortización, que es una parte necesaria y recurrente de los costos de la Empresa; y (iii) no incluye el costo integral de financiamiento, constituido principalmente por intereses pagados (netos de intereses recibidos más cualquier pérdida cambiaria neta), los cuales, considerando que la Empresa ha incurrido en deuda para financiar algunas de sus operaciones, son una parte necesaria y recurrente de los costos de la Empresa, que le ha permitido generar ingresos. Por ello, cualquier medida que excluya parcial o totalmente, impuestos, depreciación y amortización y costo integral de financiamiento tiene limitaciones importantes.

Comportamiento de las Acciones en la BMV

A continuación se presenta el comportamiento de las Acciones en la BMV, indicando los precios máximos y mínimos intradía, así como el volumen promedio operado, en los periodos que se indican.

	Mínimo	Máximo	Volumen Promedio Diario
	(Pesos Históricos)		(Número de Acciones)
2013			
Primer trimestre.....	2.74	8.45	12,880,827
Segundo trimestre.....	1.55	3.29	9,291,494
26-jul-13.....	1.57	1.57	---
2016			
Octubre.....	13.99	36.00	182,898
Noviembre.....	12.76	21.89	14,822
Diciembre.....	7.20	13.00	22,310
2017			
Primer trimestre.....	3.38	8.79	145,714
Segundo trimestre.....	4.95	10.70	255,659
Tercer trimestre.....	6.01	8.30	71,042
Cuarto trimestre.....	5.51	8.56	130,818
2018			
Primer trimestre.....	5.52	6.98	36,674
Segundo trimestre.....	4.75	6.78	34,570
Tercer trimestre.....	3.15	5.20	69,829
Cuarto trimestre.....	2.42	3.98	23,974
2019			
Primer trimestre.....	1.36	2.65	17,852
Segundo trimestre.....	0.94	1.39	31,981
Tercer trimestre.....	0.96	3.73	80,825
Cuarto trimestre.....	0.85	1.50	62,276
2020			
Enero.....	0.85	1.04	33,209
Febrero.....	0.87	1.11	41,310
Marzo.....	0.77	1.01	13,598
Abril.....	0.75	0.85	13,974

Fuente:BMV.

El 26 de julio de 2013, derivado de que la Empresa no publicó su información financiera del segundo trimestre, la BMV suspendió la cotización de los valores de la empresa a fin de evitar que se produjeran condiciones desordenadas en el mercado de valores. El 22 de agosto de 2013, mediante oficio 151-5764-2013, la CNBV otorgó su conformidad a la BMV para mantener la suspensión de la cotización de los valores de Urbi. El 19 de octubre de 2016, la BMV levantó la suspensión de la cotización de los valores de la Empresa en virtud de haber proporcionado su información financiera faltante, cumpliendo así con las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV.

Factores de riesgo:

Los inversionistas potenciales deberán leer y considerar cuidadosamente, a la luz de sus propias circunstancias financieras y objetivos de inversión, toda la información contenida en este Reporte Anual, incluyendo, sin limitación, los factores de riesgo que se describen a continuación. Estos riesgos no son los únicos que afectan a la Empresa. Cabe la posibilidad de que otros riesgos que actualmente no son del conocimiento de la Empresa o que ésta no considera que sean significativos, afecten el negocio o las operaciones de la misma. El negocio, la situación financiera, la liquidez y los resultados de la Empresa pudieran verse afectados negativamente y en forma significativa por cualquiera de estos riesgos.

Riesgos Relacionados con el Negocio de la Empresa

La continuidad de la Empresa como negocio en marcha podría verse comprometida.

El entorno macroeconómico y, en particular, el proceso de definición e implementación de la política pública de vivienda han propiciado una etapa de transformación en la industria de la vivienda en México, que se ha visto reflejada, entre otros, en una contracción en las inversiones en nuevos proyectos por parte de desarrolladores de vivienda, así como una recomposición generalizada en la oferta de vivienda hacia segmentos de mayor valor ante la disminución en la demanda de vivienda de interés social.

En respuesta a esta situación, desde el segundo trimestre de 2019 la Empresa inició un periodo de transición que le permitiera definir con mayor claridad su posición hacia el futuro. Durante este periodo de transición, la Empresa contempla una operación reducida de venta de vivienda, mayor concentración en la venta de tierra con servicios así como una reducción significativa de su estructura y gasto operativo, con el objetivo de generar el flujo necesario para mantener a la empresa en marcha.

En adición, derivado de la contingencia sanitaria ocasionada por la pandemia del coronavirus COVID-19, en los últimos meses el entorno macroeconómico global se ha deteriorado rápidamente. Si bien, en el corto plazo se prevén afectaciones en diferentes sectores de la economía en México, incluyendo la industria de la vivienda, a la fecha del presente reporte se desconoce la profundidad y duración que alcanzará la desaceleración económica global y doméstica.

La Empresa no puede asegurar que el deterioro en el entorno macroeconómico o de los prospectos de negocio de la industria de vivienda en México no tendrá afectación alguna en sus operaciones o en su situación financiera, ni que el periodo de transición en que se encuentra resultará en una posición que le permita retomar el crecimiento gradual de sus operaciones. Tampoco puede asegurar que dicho periodo de transición no derivará en un cambio significativo en su estructura y estrategia. Estas situaciones podrían poner en riesgo la continuidad de la Empresa como negocio en marcha. Véase la Nota 3 a los Estados Financieros.

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

La Empresa depende de la disponibilidad de financiamiento hipotecario proveniente de organismos gubernamentales para sus ventas de Vivienda de Interés Social y Vivienda Media Baja. Prácticamente todo el financiamiento hipotecario para dichos segmentos de vivienda en México es proporcionado por INFONAVIT, SHF y FOVISSSTE. Véase “La Emisora – Descripción del Negocio – Información de Mercado – Fuentes de Financiamiento Hipotecario.”

Consecuentemente, los resultados de operación y la situación financiera de la Empresa han sido y continuarán siendo influenciados por los niveles de financiamiento, las políticas, los programas y los procesos administrativos de INFONAVIT, SHF y FOVISSSTE, así como por las políticas del Gobierno Federal en materia de vivienda. No puede asegurarse que el financiamiento hipotecario otorgado por INFONAVIT, SHF y FOVISSSTE, o cualquier otra fuente de financiamiento, se mantendrá en los niveles actuales, o que el Gobierno Federal no limitará la disponibilidad de dicho financiamiento o que no realizará cambios en las políticas o los métodos conforme a los cuales se otorga dicho financiamiento. Cualquier disminución en el monto de los fondos disponibles de dichas fuentes de financiamiento, cambio en los programas o políticas de financiamiento hipotecario o retraso administrativo en el desembolso de los fondos, podría tener un efecto adverso significativo en el negocio, los resultados de operación, la situación financiera o las proyecciones de la Empresa. Tampoco puede asegurarse que esos fondos continuarán destinándose al desarrollo de vivienda en zonas en las que la Empresa tiene operaciones.

Debido a que INFONAVIT financia una buena parte de sus créditos a través de los pagos que los propios derechohabientes realizan de sus créditos ya otorgados, así como a través de las aportaciones obligatorias que realizan los patrones por cuenta de los trabajadores, equivalentes al 5% del salario bruto de los trabajadores, este financiamiento por parte de INFONAVIT depende de las condiciones prevalecientes en la economía nacional. Si las condiciones económicas de los derechohabientes se deterioran o si el desempleo en México se incrementa, los fondos disponibles para el financiamiento de vivienda por parte del INFONAVIT podrían reducirse, lo cual en consecuencia pudiera afectar negativamente el negocio, los resultados, la situación financiera y las proyecciones de la Empresa. El financiamiento para la vivienda otorgado por SHF depende del rendimiento de su cartera hipotecaria, del financiamiento del Banco Mundial, de fondos que le provee el Gobierno Federal y de los recursos obtenidos de la bursatilización de créditos hipotecarios. Además, las políticas de INFONAVIT dan prioridad al financiamiento de Vivienda de Interés Social respecto de la vivienda más costosa. La Empresa no puede asegurar que estas políticas no afectarán su capacidad para expandir sus desarrollos de Vivienda Media Alta y Vivienda Residencial, o su flexibilidad para incrementar los precios de sus unidades de Vivienda de Interés Social y Vivienda Media Baja. Recientemente, el INFONAVIT ha comenzado a enfatizar el financiamiento para la vivienda usada en adición al financiamiento para vivienda nueva. La Empresa no puede asegurar que esta política no afectará de manera adversa sus ventas.

Actualmente, el financiamiento hipotecario otorgado por entidades del sector privado, bancos, Sofoles y Sofomes se limita en gran medida a los mercados de Vivienda Media Alta y Vivienda Residencial. El financiamiento del sector privado generalmente se otorga a tasas de interés más altas que las tasas de interés existentes en los Estados Unidos y en otros mercados internacionales. Aunque en los últimos años la disponibilidad del financiamiento del sector privado en México se había incrementado, en periodos recientes dicho financiamiento se ha restringido debido a adversas condiciones macroeconómicas globales. Consecuentemente, la cantidad de financiamiento proveniente del sector privado disponible para la Vivienda Media Alta y la Vivienda Residencial que construye la Empresa, ha sido menor en comparación con el pasado reciente. Además, la capacidad de nuestros clientes para obtener financiamiento del sector privado depende, en cierta medida, de la capacidad de la Empresa de mantener relaciones sólidas con la banca comercial, las Sofoles y las Sofomes. La pérdida de dichas relaciones podría impactar la capacidad de los clientes de la Empresa para obtener hipotecas de estas fuentes para la compra de las viviendas de la Empresa, y no puede asegurarse que la Empresa mantendrá esas relaciones.

Las operaciones de la Empresa dependen de su capacidad de obtener financiamiento.

La Empresa no recibe los recursos provenientes de las ventas de viviendas sino hasta que la construcción de las viviendas se termina y dichas ventas se consuman. Típicamente, la construcción dura de dos a tres meses para Vivienda de Interés Social y de cuatro a cinco meses para Vivienda Media y Vivienda Residencial. Como resultado de

lo anterior, la Empresa financia sus actividades de desarrollo y construcción de vivienda con deuda, con fondos obtenidos de la colocación de valores en los mercados de capitales, o con capital de trabajo, y mediante la contratación de créditos puente con bancos o Sofoles. La Empresa no puede asegurar que obtendrá dicho financiamiento o que, en caso de que lo obtenga, éste será en términos favorables.

Los acontecimientos negativos en los mercados del crédito en México o en el extranjero, incluyendo el alza en las tasas de interés, la reducción en la liquidez o la falta de interés de las instituciones financieras en el otorgamiento de créditos, han resultado y podrían resultar en un incremento en el costo financiero de la Empresa para la contratación de nuevos créditos o el refinanciamiento de créditos vencidos, lo cual podría afectar en forma negativa la situación financiera y los resultados de operación de la Empresa. No es posible asegurar que la Empresa podrá refinanciar sus pasivos o que podrá obtener los recursos suficientes, a través de la venta de activos o de la emisión de instrumentos de capital para hacer frente a los requerimientos de pago de las deudas a su vencimiento.

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.

La demanda de vivienda está condicionada a la situación económica general del mercado mexicano en el que la Empresa opera. Por ello, la demanda de los productos de la Empresa y, consecuentemente, sus resultados de operación han sido y pueden ser afectados negativamente por futuras caídas en las economías mundiales así como en la propia economía mexicana. La caída de la economía mexicana podría someter a la Empresa a incrementos del tipo de cambio y a riesgos de convertibilidad o de tasa de interés, y dañar los resultados de operación de la Empresa y su capacidad para obtener capital o para servir su deuda. Dicha caída podría afectar también la capacidad de la Empresa de crecer su negocio.

El negocio de la Empresa requiere de inversiones de capital y los cambios extremos en los requerimientos de capital podrían afectar su situación financiera.

El negocio de la Empresa requiere de fuertes inversiones de capital e implica inversiones significativas para, entre otras cosas, el desarrollo y construcción de los desarrollos de vivienda. El monto y el momento de dichas inversiones dependen en parte de las condiciones del mercado. Es posible que la Empresa no pueda predecir el momento o el monto de las inversiones que requerirá. Además, la Empresa no recibe recursos de la venta de vivienda sino hasta que termina la etapa de construcción de las viviendas y las ventas se consuman. Al 31 de diciembre de 2019, la situación financiera de la Empresa muestra un exceso de pasivos circulantes sobre activos circulantes de \$1,592.3 millones. En consecuencia, la Empresa puede no contar con la liquidez suficiente para satisfacer los requerimientos de capital en los niveles necesarios para soportar el crecimiento de sus proyectos de desarrollo de vivienda. Véase “Información Financiera – Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Empresa – Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital.”

La rentabilidad de la Empresa podría verse afectada negativamente como consecuencia de la estimación imprecisa de sus costos.

La Empresa celebra contratos para la venta de sus viviendas antes de comenzar la construcción de las mismas. Aunque, los contratos de compraventa que celebra la Empresa le permiten incrementar el precio de venta, la capacidad de la Empresa para hacerlo es limitada. Consecuentemente, en la medida en que la Empresa no estime con precisión sus costos de contratistas, materiales y mano de obra propia para lograr los márgenes proyectados al amparo de sus arreglos de precio, y los costos sean más altos que lo anticipado o se calculen erróneamente, la rentabilidad de la Empresa podría verse afectada negativamente.

Debido a los ciclos de financiamiento de algunos proveedores de créditos hipotecarios, la Empresa presenta variaciones en sus resultados trimestrales.

Las categorías de Vivienda de Interés Social y Vivienda Media Baja en México están sujetas a variaciones estacionales significativas durante el año, de acuerdo con los ciclos de operación y financiamiento de los proveedores de crédito hipotecarios. Como resultado de lo anterior, gran parte de la construcción de nuevas viviendas financiadas por estos programas inicia hacia el final del primer trimestre del año. Siendo que la construcción de las unidades de Vivienda de Interés Social típicamente toma entre dos y tres meses, y que la construcción de unidades de Vivienda Media y Residencial típicamente toma entre cuatro y cinco meses, la mayoría de las viviendas construidas por la Empresa se completan durante el último trimestre del año. Consecuentemente, la Empresa ha experimentado en el pasado variaciones estacionales significativas en sus resultados de operación, recibiendo la mayoría de sus ingresos en el cuarto trimestre del año, y teniendo una mayor actividad de construcción durante el segundo y tercer trimestres del año. Véase *"Información Financiera – Información Financiera Seleccionada", "Información Financiera – Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Empresa – Estacionalidad", "La Emisora – Descripción del Negocio – Información de Mercado – Fuentes de Financiamiento Hipotecario"*.

Además, la Empresa generalmente no recibe pago alguno hasta que las viviendas han sido terminadas y entregadas al comprador. En virtud de lo anterior, los resultados de operación de la Empresa respecto de cualquier trimestre no necesariamente son indicativos de los resultados del ejercicio completo. Véase *"Información Financiera – Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Empresa – Estacionalidad."*

La Empresa podría no encontrar reservas territoriales adecuadas a precios razonables para sus proyectos de desarrollo de vivienda futuros, o enfrentar restricciones en el uso de sus reservas actuales.

Al 31 de diciembre de 2019, la Empresa contaba con reservas territoriales por 2,982.9 hectáreas. Sin embargo, la Empresa no puede asegurar que estará en posibilidad de adquirir terrenos adecuados para satisfacer sus necesidades de desarrollo en el futuro, o que la Empresa podrá adquirir tales terrenos a precios competitivos. Véase *"La Emisora – Descripción del Negocio – Estructura Operativa – Desarrollo de Vivienda – Reserva Territorial", "La Emisora – Descripción del Negocio – Estructura Operativa – Desarrollo de Vivienda – Adquisición de Terrenos"*.

Los terrenos en breña y proyectos en desarrollo periódicamente son sujetos a evaluación con el propósito de identificar cualquier indicio de deterioro en su valor, considerando aspectos tales como demanda, ubicación, regulaciones gubernamentales, subsidios, permisos de construcción, valor actual y la probabilidad de materializar los planes de desarrollo asociada con los mismos. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía reconoció deterioros de sus inventarios por \$821.1 millones y \$404.6 millones, respectivamente. Véase *la Nota 8 a los Estados Financieros*.

El estudio de deterioro es realizado por la Empresa considerando las condiciones existentes en el mercado a dicha fecha, por lo tanto, si las condiciones del mercado en el futuro exceden las expectativas definidas por la Empresa en dicho estudio, puede ser necesario reconocer deterioros adicionales.

En adición a lo anterior, algunos de los inventarios de la Empresa han sido embargados de forma precautoria por algunos de sus acreedores, lo cual limita la capacidad de ser utilizados por la Empresa para su desarrollo y venta. El monto de dichos inventarios al 31 de diciembre de 2019 y 2018 asciende a \$654.0 millones y \$486.3 millones, respectivamente.

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 industria de desarrollo de vivienda en México está altamente fragmentada, y actualmente existe un gran número de empresas dedicadas a la construcción de proyectos de vivienda. La competencia en la industria de la vivienda en México es intensa y no puede asegurarse que la Empresa enfrentará dicha competencia exitosamente y que mantendrá o incrementará su participación de mercado. Algunos de los competidores de la Empresa en los mercados de Vivienda de Interés Social y Vivienda Media Baja pudieran contar con mayores recursos financieros, tecnológicos y humanos que la Empresa y pudieran aprovecharse de mayores economías de escala. Además, no puede asegurarse que algunos de esos competidores con presencia significativa en diferentes partes del país no extenderán sus operaciones a las regiones que constituyen los principales mercados de la Empresa. Por otra parte, desarrolladores pequeños en los mercados de Vivienda Media Alta y Vivienda Residencial pudieran adaptarse mejor que la Empresa a la demanda específica y ofrecer viviendas más personalizadas.

Además, no puede asegurarse que compañías constructoras extranjeras, con recursos financieros significativos, no iniciarán en el futuro operaciones en México y que la Empresa no enfrentará competencia significativa de dichas compañías extranjeras.

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 industria de la vivienda en México está sujeta a una extensa regulación en materia de construcción, desarrollo urbano y zonificación por parte de diversas autoridades federales, estatales y municipales, lo cual afecta la adquisición de terrenos y otras actividades de desarrollo y construcción de la Empresa.

La expansión del negocio de la Empresa depende en gran parte de su capacidad de obtener oportunamente los permisos, licencias y otras autorizaciones que se requieren para sus desarrollos. El incumplimiento de las leyes y reglamentos ambientales aplicables puede ocasionar una serie de sanciones, dependiendo de la gravedad de la violación, incluyendo multas; revocación de autorizaciones, concesiones, licencias, permisos o registros; arrestos administrativos; decomiso de equipo contaminante; en ciertos casos, la clausura temporal o permanente de instalaciones; e incluso prisión, cuando las violaciones en materia ambiental se clasifican como delitos. Los costos asociados con la obtención de permisos y/o licencias de construcción y de uso de suelo, el pago de comisiones e impuestos por la adquisición o desarrollo; la consecución de servicios, y la escrituración de viviendas, son sustancialmente mayor en México que en otros países y varía significativamente de región en región. La Empresa requiere obtener la aprobación de diversas autoridades gubernamentales federales, estatales y municipales para la realización de sus actividades de desarrollo. Cualquier cambio en las circunstancias locales o en la regulación aplicable podría requerir la modificación o solicitud adicional de aprobaciones o el cambio de los procesos o procedimientos que realiza la Empresa para dar cumplimiento a dichas aprobaciones. No puede asegurarse que la legislación o la regulación aplicable a la industria de la vivienda, o la ejecución de la misma no sufrirán cambios que pudieran incrementar los costos de operación de la Empresa o tener efectos adversos significativos en el negocio, los resultados de operación, la situación financiera o las proyecciones de la Empresa.

El aumento en el número de reclamaciones realizadas al amparo de las garantías de construcción otorgadas por la Empresa podría afectarla negativamente.

Como lo requiere la legislación mexicana, la Empresa otorga una garantía a sus clientes que cubre vicios y defectos de construcción, los cuales pueden derivar tanto de las actividades de la Empresa como de defectos en los materiales suministrados por terceros o de otras circunstancias fuera del control de la Empresa. En el pasado, la Empresa ha tenido escasas reclamaciones por defectos garantizados, pero no puede asegurar que en el futuro no se harán reclamaciones significativas al amparo de dicha garantía o que dichos reclamos afecten su condición financiera o los resultados de operación de la Empresa.

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.

El incremento en los precios de los materiales de construcción para nuevos desarrollos de vivienda o en los salarios de los trabajadores podría afectar en forma adversa los resultados de operación de la Empresa. Ciertos materiales de construcción, tales como el acero, están indizados al Dólar, por lo que si el valor del Peso frente al Dólar se depreciara, el costo de dichos insumos podría incrementarse. Además, la Empresa podría enfrentarse a una escasez de materiales o de mano de obra, lo cual podría causar retrasos en los desarrollos. No puede asegurarse que tales retrasos no ocurrirán en el futuro.

La pérdida de funcionarios clave de la Empresa podría provocar alteraciones en las operaciones de la Empresa.

La administración y operación de la Empresa dependen en gran medida de la contribución de un número reducido de funcionarios clave. Debido a su conocimiento de la industria y de las operaciones de la Empresa, así como a su experiencia en Urbi, la Empresa considera que sus resultados futuros dependen en forma importante de sus esfuerzos, y la pérdida de cualquiera de estas personas, por cualquier motivo, pudiera provocar alteraciones en las operaciones de la Empresa.

El mal funcionamiento o algún ataque cibernético u otras violaciones a la seguridad de los sistemas de la plataforma de tecnología de información de la Empresa pudiera tener un efecto adverso en las operaciones de la Empresa.

La plataforma de tecnología de información de la Empresa, UrbiNet, desempeña un papel crucial en su objetivo de mantener altos estándares de calidad y de soportar un crecimiento continuo, descentralizado, a gran escala y rentable. Si UrbiNet funcionara incorrectamente o sufriera algún ataque cibernético u otras violaciones a la seguridad de sus redes o tecnología de información, la Empresa podría no estar en posibilidad de acceder a la información financiera y operativa detallada en tiempo real, y la eficiencia de las operaciones de la Empresa podrían verse comprometidas, dando como resultado un impacto adverso en el negocio, los resultados de operación, la situación financiera o las proyecciones 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.

Los métodos de construcción de la Empresa se basan en la producción masiva de unidades de vivienda y en la utilización de mano de obra especializada. Al respecto, la Empresa celebra contratos con subcontratistas locales que se especializan en diferentes etapas del proceso de construcción. Prácticamente todo el proceso de construcción de la Empresa se subcontrata con terceros y se espera que esta tendencia de subcontratación continúe. Cualquier atraso o incumplimiento en el desempeño de los subcontratistas podría alterar el negocio de la Empresa y tener un efecto

adverso en sus operaciones. No puede asegurarse que los subcontratistas ejecutarán los proyectos subcontratados de manera oportuna.

El nivel de deuda de la Empresa podría afectar su situación financiera.

Al 31 de diciembre de 2019, la deuda de la Empresa ascendía a \$411.8 millones.

A pesar de lo anterior, la Empresa podría incurrir en deuda adicional lo cual podría tener consecuencias importantes, incluyendo:

- requerir que una porción sustancial del efectivo derivado de las operaciones de la Empresa se utilice para el pago de principal e intereses de la deuda, reduciendo los recursos disponibles para las operaciones y las necesidades de capital de la Empresa;
- limitar la flexibilidad en la planeación para, o la reacción ante, cambios en el negocio de la Empresa y/o en la industria en la que opera, debido a que el efectivo disponible después de pagar principal e intereses de la deuda pudiera no ser suficiente para los gastos o inversiones necesarios para atender dichos cambios;
- incrementar la vulnerabilidad de la Empresa ante condiciones adversas generales de la economía o de la industria, debido a que, en periodos en los que la Empresa experimente menores ingresos o generación de efectivo, ésta deberá destinar una proporción mayor del efectivo que genere al pago de principal e intereses de su deuda;
- limitar la capacidad de la Empresa para obtener financiamiento adicional en el futuro, para fondear su capital de trabajo, inversiones de capital, adquisiciones o necesidades generales;
- dificultar a la Empresa el refinanciamiento de su deuda o refinanciar su deuda en términos competitivos;
- restringir la capacidad de la Empresa para aprovechar oportunidades que pudieran permitirle adquirir otros negocios;
- poner a la Empresa en una posición de desventaja competitiva frente a otros competidores relativamente menos endeudados, que cuenten con más flujo de efectivo disponible para fondear su capital de trabajo, inversiones de capital y necesidades generales; y
- poner a la Empresa en una situación de vulnerabilidad ante posibles incrementos en las tasas de interés, tratándose de endeudamientos que la Empresa incurra a tasas de interés variables.

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.

La capacidad de la Empresa de pagar su deuda o refinanciarla, y de fondear inversiones de capital programadas y actividades de desarrollo, dependerá de su capacidad de generar efectivo. Esto, en cierta medida, está sujeto a factores económicos, financieros, de competencia, legislativos, regulatorios y otros que están fuera del control de la Empresa.

Además, en ciertos momentos del ciclo de negocio de la Empresa, ésta genera flujo de efectivo negativo (después de inversiones, pagos de intereses y otros pagos en efectivo), incrementos en sus cuentas por cobrar, entre otros factores, los cuales podrían combinarse e impactar negativamente el flujo de efectivo durante dicho periodo. No puede asegurarse que esta tendencia se revertirá y que la Empresa podrá generar flujo de efectivo positivo (después de inversiones, pagos de intereses y otros pagos en efectivo).

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.

A pesar de estar involucrada directamente en las actividades de desarrollo de vivienda, Urbi es principalmente una empresa tenedora de acciones, cuyos principales activos y fuentes de ingresos, son las acciones de sus subsidiarias y los dividendos distribuidos por ellas. Consecuentemente, Urbi depende de distribuciones u otras transferencias de fondos intercompañías para financiar sus operaciones, cumplir con el servicio de sus deudas y otras obligaciones, y, en su caso, pagar dividendos. Tales flujos de efectivo provenientes de las subsidiarias dependerán de los resultados de operación y la situación financiera de las mismas. Asimismo, los pagos y transferencias de fondos pudieran estar limitados por los términos de los financiamientos contratados por dichas subsidiarias o por las disposiciones legales aplicables. La incapacidad de cualquiera de las subsidiarias de Urbi para pagar dividendos o hacer otras distribuciones, directa o indirectamente a Urbi, podría tener un efecto sustancial adverso en la situación financiera de Urbi.

Conforme a la legislación mexicana, las compañías sólo pueden pagar dividendos de las utilidades retenidas, después de que todas las pérdidas de ejercicios anteriores han sido absorbidas y de que se han hecho las provisiones para la reserva legal.

Riesgos Relacionados con la Situación Económica, Política y Social de México

Los cambios en las políticas del Gobierno Federal y otros factores económicos podrían afectar adversamente los resultados de operación y la situación financiera de la Empresa.

Urbi es una sociedad constituida en México y todos los activos y operaciones de la Empresa están localizados en México. Consecuentemente, la Empresa está sujeta a riesgos de carácter político, económico, legal y regulatorio, específicos de México. El Gobierno Federal ha tenido y continuará teniendo gran influencia sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas del Gobierno Federal en relación con la economía, con las empresas paraestatales y las instituciones financieras controladas, fondeadas o influenciadas por el Estado (particularmente INFONAVIT, FOVISSSTE y SHF), y los organismos de vivienda en México, en particular, podrían tener un impacto significativo en las entidades del sector privado en general, y en la Empresa en particular, así como en las condiciones del mercado y en los precios y rendimientos de los instrumentos de capital mexicanos. Véase “La Emisora – Legislación Aplicable y Situación Tributaria.” Además, muchos de los clientes de la Empresa dependen de los programas de financiamiento hipotecario, incluyendo el otorgamiento de subsidios, ofrecidos por organismos gubernamentales, tales como INFONAVIT, FOVISSSTE y SHF. Véase “La Emisora – Información de Mercado – Políticas del Gobierno Federal.” No puede asegurarse que los cambios en las políticas del Gobierno Federal o en los programas de financiamiento hipotecario ofrecidos por tales organismos no afectarán de manera adversa el negocio, la situación financiera y los resultados de operación de la Empresa.

El negocio de la Empresa depende, en gran medida, de las políticas de financiamiento a la vivienda del gobierno mexicano, especialmente en lo que se refiere al fondeo y la operación de los proveedores de hipotecas

gubernamentales así como el otorgamiento de subsidios por parte de las instituciones públicas de vivienda. Consecuentemente, las acciones del gobierno mexicano relativas al establecimiento de políticas de financiamiento para la vivienda podrían tener un efecto significativo en la Empresa, y no puede asegurarse que el gobierno mexicano no efectuará modificaciones a sus políticas en materia de vivienda que puedan afectar a la Empresa.

La situación financiera, los resultados de operación y los proyectos de la Empresa también pueden verse afectados por fluctuaciones cambiarias, inflación, tasas de interés, regulación, impuestos, inestabilidad social y otros acontecimientos políticos, sociales y económicos en el país o que afecten al mismo. No puede asegurarse que los acontecimientos políticos, económicos o sociales futuros, que se encuentran fuera del control de la Empresa, no tendrán un efecto adverso significativo sobre las actividades, los resultados de operación, la situación financiera o los proyectos de la Empresa, o que no afectarán el precio de mercado de las Acciones. En particular, no puede asegurarse que el gobierno mexicano no efectuará cambios a sus actuales políticas de carácter político, social o económico, que puedan afectar negativamente a la Empresa.

Los sucesos políticos en México pudieran afectar las operaciones de la Empresa.

Cualesquiera cambios significativos a las leyes, políticas públicas y/o la reglamentación en general, que incidieran en la situación política y económica del país, podrían afectar adversamente el negocio de la Empresa. Cualquier cambio en las actuales políticas de vivienda podría tener un efecto significativo en los desarrolladores mexicanos, incluyendo la Empresa, así como en el financiamiento a la vivienda, en las variaciones de las tasas de interés, en la demanda de vivienda, en las condiciones de mercado, y en los precios y rendimientos de los instrumentos bursátiles mexicanos.

La falta de consenso entre los poderes Legislativo y Ejecutivo podría resultar en un estancamiento e impedir la implementación oportuna de reformas políticas y económicas, lo cual pudiera tener un efecto sustancial adverso en la política económica de México y en el negocio de la Empresa. También es posible que la incertidumbre política pueda afectar la situación económica de México.

Recientemente, México ha experimentado un aumento en la inseguridad principalmente derivada del crimen organizado. Estas actividades, su posible escalada y la violencia asociada a ellas podrían tener un impacto negativo en el ambiente de negocios en el que la Empresa opera, afectando su situación financiera y sus resultados de operación.

La inestabilidad política y social en México o cualquier acontecimiento político o social negativo en México pudieran afectar el negocio, la situación financiera o los resultados de operación de la Empresa, así como las condiciones del mercado y los precios de los valores de la Empresa. Estos y otros acontecimientos futuros en el ambiente político y/o social de México pudieran alterar las operaciones de la Empresa o causar disminuciones en sus ventas o ingresos netos.

Un potencial debilitamiento de la economía mexicana podría afectar de manera adversa el negocio, la situación financiera y los resultados de operación de la Empresa.

Las operaciones, los resultados de operación y la situación financiera de la Empresa dependen del nivel de la actividad económica en México. A lo largo de la historia, México ha pasado por periodos de bajo crecimiento, influenciados en ocasiones por la desaceleración de la economía de los Estados Unidos, así como condiciones macroeconómicas en tiempos recientes. De acuerdo con las estimaciones de INEGI, en 2017, el PIB creció 1.7% y la inflación fue de 6.8%. En 2018 el PIB creció 1.5% y la inflación fue de 4.8%. En 2019 el PIB disminuyó 0.4% y la inflación fue de 2.8%.

Las tasas de interés anualizadas de los Certificados de la Tesorería de la Federación a plazo de 28 días (CETES) promediaron aproximadamente 6.7%, 7.6% y 7.8% en 2017, 2018 y 2019, respectivamente. En relación con el Dólar y en términos nominales, el Peso se apreció 4.5% en 2017, 0.3% en 2018 y 4.3% en 2019. En lo que va del 2020 a la fecha del presente reporte, el Peso acumula una depreciación de 29.4%.

Derivado de la contingencia sanitaria ocasionada por la pandemia del coronavirus COVID-19, en el corto plazo se prevén impactos económicos en diferentes sectores de la economía en México, incluyendo nuestra industria. 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.

Si la economía mexicana volviera a entrar en recesión o si la inflación y las tasas de interés aumentaran significativamente, podrían ocasionar que el poder adquisitivo del consumidor así como la demanda de vivienda disminuyese. Además, una eventual recesión podría afectar las operaciones de la Empresa en la medida en que ésta no pueda reducir sus costos y gastos en respuesta a la reducción de la demanda. Estos factores podrían provocar un efecto adverso en el negocio, los resultados de operación y la situación financiera de la Empresa.

Las fluctuaciones en las tasas de interés podrían afectar adversamente la situación financiera y los resultados de operación de la Empresa.

Las hipotecas para la Vivienda de Interés Social y la Vivienda Media Baja son provistas principalmente por organismos gubernamentales de vivienda como INFONAVIT y FOVISSSTE. En el caso de trabajadores de bajos ingresos, la tasa de interés de las hipotecas está subsidiada. Sin embargo, la disponibilidad de hipotecas para los mercados de Vivienda Media Alta y Vivienda Residencial depende de las fluctuaciones en las tasas de interés y de las condiciones de los proveedores privados de hipotecas. Históricamente, cuando las tasas de interés son altas, la disponibilidad de hipotecas para dichos mercados es menor, al volverse costosos los financiamientos hipotecarios, y disminuye la demanda de créditos hipotecarios de los bancos, Sofoles y Sofomes.

Además, las fluctuaciones en las tasas de interés podrían afectar los gastos financieros de la Empresa. La Empresa podría también contraer deuda a tasas de interés más altas, o verse obligada a refinanciar su deuda a tasas variables. El aumento en las tasas de interés podría afectar adversamente los resultados de operación de la Empresa.

Los acontecimientos en otros países podrían afectar adversamente la economía mexicana, el valor de mercado de los valores emitidos por la Empresa y sus resultados de operación.

Como es el caso de los valores de emisoras en mercados emergentes, el valor de mercado de los valores de empresas mexicanas se ve afectado, en mayor o menor medida, por las condiciones económicas y de mercado en otros países de mercados emergentes. Aunque las condiciones económicas en otros países pueden diferir significativamente de las condiciones económicas en México, las reacciones de los inversionistas a los sucesos en otros países pueden tener un efecto adverso sobre el valor de mercado de los valores de emisoras mexicanas. En los últimos años, por ejemplo, la crisis financiera global ha resultado en importantes fluctuaciones en los mercados financieros.

Además, debido a la estrecha relación comercial de nuestro país con los Estados Unidos, las caídas económicas en este último podrían tener un efecto adverso significativo en la economía mexicana, lo cual a su vez podría afectar el negocio, la situación financiera y los resultados de operación de la Empresa.

Riesgos Relacionados con las Declaraciones Respecto al Futuro

Las declaraciones respecto al futuro y las proyecciones de la Empresa pudieran no ser acertadas.

Este Reporte Anual contiene declaraciones respecto al futuro de la Empresa, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, declaraciones relativas a la situación financiera y resultados de operación futuros de la Empresa; la estrategia y los planes, objetivos y metas de la Empresa; el desarrollo futuro de los mercados en los que participa y planea participar la Empresa; y otras declaraciones que no se refieren a hechos pasados. En algunos casos, las declaraciones respecto al futuro se identifican con palabras tales como “prevé”, “planea”, “considera”, “pretende”, “espera”, “proyecta”, “potencial”, “pudiera”, “debiera” y otras palabras similares utilizadas en este Reporte Anual. Sin embargo, no todas las declaraciones respecto al futuro contienen dichas palabras. Dichas declaraciones respecto al futuro se basan en opiniones, presunciones e información con la que actualmente cuenta la Empresa, y conllevan diversos riesgos e incertidumbres, algunos de los cuales están fuera del control de la Empresa. En vista de dichos riesgos e incertidumbres, no puede asegurarse que las declaraciones respecto al futuro contenidas en este Reporte Anual resultarán acertadas. Los resultados, logros y desempeño reales de la Empresa podrían diferir sustancialmente de los proyectados conforme a lo descrito en las referidas declaraciones respecto al futuro.

Las declaraciones respecto al futuro son válidas a la fecha de este Reporte Anual, y la Empresa no asume obligación alguna de actualizarlas o modificarlas con posterioridad, para reflejar información nueva con la que cuente o sucesos futuros.

Adicionalmente, las declaraciones sobre las tendencias y actividades pasadas de la Empresa, contenidas en este Reporte Anual, no deberán interpretarse como garantías de que dichas tendencias o actividades continuarán en el futuro.

Otros Valores:

A la fecha de presentación de este Reporte Anual, la Emisora tiene inscritos en el RNV los siguientes valores:

- 315,723,365 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de libre suscripción y de Serie Única (sin dar efectos a la concentración accionaria –split inverso– que se menciona a continuación) (BMV: URBI*).

En la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Emisora celebrada el 9 de enero de 2020, se resolvió llevar a cabo una concentración accionaria (split inverso) de la totalidad de las acciones representativas del capital social de Urbi, y la consecuente emisión de nuevas acciones, con los mismos derechos y características de las acciones existentes actualmente, a ser distribuidas entre los accionistas actuales, libres de pago, a un factor de conversión de 1 nueva acción por cada 20 acciones existentes, sin que dicha concentración accionaria implicara un incremento o modificación alguna al capital social. Con motivo de dicha concentración accionaria la Emisora presentó a la CNBV, mediante escrito recibido el 8 de enero de 2020, la correspondiente solicitud de actualización de la inscripción en el RNV de las acciones representativas de su capital social, la cual fue autorizada el 15 de mayo de 2020. Derivado de lo anterior, a la fecha de presentación de este Reporte Anual, la Emisora se encuentra en proceso de dar efectos a la referida concentración accionaria.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Adicionalmente, la Emisora tenía inscritos en el RNV, 6,000,000 de certificados bursátiles con un valor nominal total de \$600,000,000, emitidos el 13 de diciembre de 2011 con vencimiento el 9 de diciembre de 2014 (*BMV: URBI 11*), los cuales fueron extinguidos como parte de la capitalización de créditos acordada en los procedimientos concursales de Urbi y sus subsidiarias.

Por tener inscritos los valores antes mencionados en el RNV, la Emisora está obligada a proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público inversionista, la información financiera, económica, contable, jurídica y administrativa a que se refieren los artículos 104, 105 y 106 de la Ley del Mercado de Valores, y los artículos 33, 34, 35 y demás aplicables de la Circular Única de Emisoras, con la periodicidad establecida en las propias disposiciones, incluyendo enunciativamente: reportes sobre eventos relevantes, información financiera anual y trimestral, reporte anual, así como información jurídica anual y relativa a asambleas de accionistas, ejercicios de derechos o reestructuraciones corporativas.

El 26 de julio de 2013, debido a que la Emisora no publicó su información financiera del segundo trimestre, la BMV suspendió la cotización de los valores de la Empresa a fin de evitar que se produjeran condiciones desordenadas en el mercado de valores. El 22 de agosto de 2013, mediante oficio 151-5764-2013, la CNBV otorgó su conformidad a la BMV para mantener la suspensión de la cotización de los valores de la Emisora.

El 19 de octubre de 2016, la BMV levantó la suspensión de la cotización de los valores de la Empresa en virtud de haber proporcionado su información financiera faltante, cumpliendo así con las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV.

A la fecha del presente Reporte y durante los últimos tres ejercicios, la Compañía ha entregado en forma completa y oportuna los reportes que la legislación mexicana le requiere sobre eventos relevantes e información periódica.

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

No ha habido ninguna modificación a los derechos de ninguno de los valores de Urbi que se encuentran inscritos en el RNV.

El 26 de julio de 2013, debido a que la Emisora no publicó su información financiera del segundo trimestre, la BMV suspendió la cotización de los valores de la Empresa a fin de evitar que se produjeran condiciones desordenadas en el mercado de valores. El 22 de agosto de 2013, mediante oficio 151-5764-2013, la CNBV otorgó su conformidad a la BMV para mantener la suspensión de la cotización de los valores de la Emisora.

El 19 de octubre de 2016, la BMV levantó la suspensión de la cotización de los valores de la Empresa en virtud de haber proporcionado su información financiera faltante, cumpliendo así con las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV.

Destino de los fondos, en su caso:

Clave de Cotización: URBI

Año: 2019

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

No aplica.

Documentos de carácter público:

La información pública que la Emisora ha presentado a la BMV puede ser consultada en el Centro de Información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, México, D.F. o en la siguiente página de Internet: www.bmv.com.mx

Asimismo, los inversionistas podrán obtener copia de dicha información y del presente Reporte Anual, solicitándolo por escrito a:

Adalberto Ramírez Hernández
Director de Relación con Inversionistas
Av. Obregón 1137, Col. Nueva
C.P. 21100, Mexicali, B.C., México
Teléfono: +52 (686) 523-8620 y 523-8660 ext. 10304
Correo electrónico: adalberto.ramirez@urbi.com

La página de Internet de la Emisora es: www.urbi.com y su sitio de Relación con Inversionistas es ri.urbi.com

[417000-N] La emisora

Historia y desarrollo de la emisora:

Antecedentes Legales

La Emisora es una sociedad anónima bursátil de capital variable denominada Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V., y cuyo nombre comercial es “Urbi”.

La Emisora fue constituida como una sociedad anónima, mediante escritura pública número 32,072, de fecha 24 de noviembre de 1981, otorgada ante el licenciado Gonzalo González Álvarez, entonces Notario Público número 6 de Mexicali, Baja California, inscrita bajo el número 1561, a fojas 174, tomo V, libro primero, sección Comercio del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Mexicali, Baja California, el 1º de diciembre de 1981.

En asamblea general extraordinaria de accionistas de fecha 22 de mayo de 1983, la Emisora se transformó en sociedad anónima de capital variable, como consta en la escritura pública número 38,029, de fecha 6 de julio de 1983, otorgada ante el licenciado Gonzalo González Álvarez, entonces Notario Público número 6 de Mexicali, Baja California, inscrita bajo la partida 2,692, a fojas 208, del tomo VIII, libro primero, sección comercio del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Mexicali, Baja California, el 22 de julio de 1983.

En la asamblea general extraordinaria y ordinaria de accionistas celebrada el 26 de septiembre de 2006, se reformaron integralmente los estatutos sociales, para adecuarlos a las disposiciones de la nueva Ley del Mercado de Valores, publicada el 30 de diciembre de 2005, incluyendo el ajuste a su denominación social para reflejar el carácter de sociedad anónima bursátil, que asumió con la entrada en vigor de dicha ley, el 28 de junio de 2006. Lo anterior consta en la escritura pública número 109,707, de fecha 10 de octubre de 2006, otorgada ante el licenciado Luis Alfonso Vidales Moreno, Notario Público número 5 de Mexicali, Baja California, inscrita bajo la partida 5401316, sección comercio del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Mexicali, Baja California, el 16 de octubre de 2006.

La duración de la Emisora es indefinida.

El domicilio social de la Emisora es la ciudad de Mexicali, Baja California y sus oficinas principales se ubican en Avenida Obregón No. 1137, Colonia Nueva, C.P. 21100, Mexicali, Baja California. El teléfono de la Empresa es: (686) 523-8660.

El giro principal de la Empresa es el diseño, la construcción, la promoción y la venta de vivienda, y especialmente de Vivienda de Interés Social.

Evolución Corporativa de la Empresa

A partir de su constitución, el negocio de la Empresa se incrementó en tamaño y se diversificó geográficamente en otros estados del noroeste de la República Mexicana mediante la constitución de diversas compañías subsidiarias.

En 1987, se constituyeron Alix Desarrollos Turísticos, S.A. de C.V. (“ALIX”) y Exportación Industrial del Pacífico, S.A. de C.V. (“EXINPAC”), para incursionar en los negocios de turismo y desarrollo de parques industriales, respectivamente. Véase “Administración – Operaciones con Partes Relacionadas y Conflicto de Intereses.”

Para 1996, el grupo Urbi estaba conformado por 15 sociedades: cinco dedicadas a la promoción de vivienda, una al desarrollo y arrendamiento de parques industriales, dos a actividades de desarrollos turísticos y siete a prestar servicios corporativos al grupo. En 1996 y 1997, Urbi y las empresas del grupo implementaron una reestructura corporativa y operativa con el objeto de dirigir con mayor efectividad su negocio de promoción de vivienda. Como parte de dicha reorganización, en septiembre de 1997 se escindió Urbi, transfiriendo a la sociedad escindida, denominada Grupo Alix, S.A. de C.V. todos los bienes y activos relativos a la actividad de desarrollo turístico. Asimismo, se suspendieron las actividades de las empresas de servicios. En febrero de 1998, Urbi, sus subsidiarias y sus accionistas llevaron a cabo ciertos actos corporativos y compraventas de acciones, por virtud de los cuales la tenencia accionaria de Urbi en cada una de sus subsidiarias se llevó al 99.9%.

En abril de 1999, la asamblea general extraordinaria de accionistas de Urbi autorizó la escisión de todos los activos y obligaciones relacionados con las actividades de desarrollo, construcción, arrendamiento y operación de parques industriales para la industria maquiladora, incluyendo las acciones de su subsidiaria EXINPAC, siendo transferidos a los accionistas de Urbi a través de dos nuevas empresas escindidas: Promotores de Parques Industriales del Pacífico, S.A. de C.V. y Siglo XXI Desarrollos Industriales, S.A. de C.V. Véase “Administración – Operaciones con Partes Relacionadas y Conflictos de Interés.”

Una vez concluida esta escisión, el grupo de empresas quedó constituido por Urbi, como compañía controladora, y las siguientes subsidiarias: Cyd Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V., Ingeniería y Obras, S.A. de C.V., Tec Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V., Obras y Urbanización, S.A. de C.V. y Edificación y Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.

El 19 de septiembre de 2002 Urbi adquirió el 99.99% del capital social de Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V., la cual a la fecha de la compra tenía un capital contable que ascendía a \$47.4 millones y era propietaria de un terreno para desarrollo de vivienda en Mexicali, Baja California.

Con fecha 1º de octubre de 2002, se constituyeron las empresas subsidiarias Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. y Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V., con el fin de llevar a cabo las mismas actividades que realizan las otras compañías que componen el grupo.

En noviembre de 2002, se acordó fusionar a Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V., como fusionante, con las subsidiarias Obras y Urbanización, S.A. de C.V. y Edificación y Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V., como fusionadas.

El 24 de abril de 2003, se constituyeron las empresas subsidiarias Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V. y Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V., con el fin de llevar a cabo las mismas actividades que realizan las otras compañías que componen el grupo.

El 30 de noviembre de 2006, se constituyó la empresa subsidiaria Financiera Urbi, S.A. de C.V., Sofom, E.N.R., para realizar operaciones relacionadas con la administración de créditos a la vivienda.

El 8 de abril de 2011, se constituyeron las empresas subsidiarias Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V., Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V., Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S.A. de C.V., Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V., Lufro Desarrolladora del Bajío, S.A. de C.V. y Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V., con el fin de llevar a cabo las mismas actividades que realizan las otras compañías que componen el grupo.

El 31 de enero de 2013 y 14 de septiembre de 2013, se constituyeron las empresas subsidiarias Flujos Empresariales, S.A. de C.V. y Finsete, S.A. de C.V., respectivamente, para proporcionar servicios de administración de flujo de efectivo.

El 17 de octubre de 2014, a efecto de dar una mayor dinámica a los asuntos de la empresa, en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas se autorizó la transformación de Financiera Urbi, S.A. de C.V., Sofom, E.N.R., a Financiera Urbi, S.A. de C.V., así como la modificación de su objeto social.

A partir del mes de noviembre de 2016, la Compañía reasignó activos no estratégicos para su mejor control, y su aprovechamiento y utilización más eficientes. Al efecto, se llevó a cabo la escisión de 6 de las subsidiarias de Urbi, a saber: Cyd Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V., Tec Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V., Ingeniería y Obras, S.A. de C.V., Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V., Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V. y Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.

Dicha escisión resultó en la creación de 16 nuevas subsidiarias. Las nuevas subsidiarias son: Desarrollos Constructivos Larg S.A. de C.V., Constructora Cinarly S.A. de C.V., Construcciones Rolema S.A. de C.V., Desarrolladora Aror S.A. de C.V., Desarrollos del Centro Areva S.A. de C.V., Constructora y Desarrolladora Loame S.A. de C.V., Desarrollos Glicam S.A. de C.V., Alche Desarrollos S.A. de C.V., Desarrollos Gradeo S.A. de C.V., Construcciones Juyasa, S.A. de C.V., Constructora Mofru, S.A. de C.V., Desarrollos Areflo, S.A. de C.V., Floliva Construcciones, S.A. de C.V., Desarrollos Dasisto, S.A. de C.V., Constructora Gilnes del Noroeste, S.A. de C.V. y Desarrollos Lialecor, S.A. de C.V. En julio de 2017 se celebró contrato de compra venta de las acciones de dichas subsidiarias a Queiron Empresas, S.A. de C.V., transmitiendo la totalidad de sus acciones de serie única.

Actualmente, el grupo de empresas está constituido por Urbi, como compañía controladora, y las siguientes subsidiarias: Ingeniería y Obras, S.A. de C.V., Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V., Cyd Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V., Tec Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V., Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V., Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V., Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V., Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V., Financiera Urbi, S.A. de C.V., Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V., Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V., Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S.A. de C.V., Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V., Lufro Desarrolladora del Bajío, S.A. de C.V., Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V., Flujos Empresariales, S.A. de C.V. y Finsete, S.A. de C.V. Véase “ – Descripción del Negocio – Estructura Corporativa.”

Principales Inversiones en los Últimos Tres Años

En 2017, 2018 y 2019 no se realizaron inversiones significativas en activos fijos.

Descripción del negocio:

General

La Empresa 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 2 líneas de negocio: 1) venta de vivienda en proyectos propios y en proyectos de vivienda de terceros (Línea A) y 2) venta de tierra para proyectos inmobiliarios y la desincorporación de activos no estratégicos

(Línea B). La Empresa mantiene operaciones en ciudades medias de mayor crecimiento en el país, como son: San Luis Potosí, Querétaro, Mexicali, Culiacán, Tijuana, Guadalajara y Tecámac.

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. En diciembre de 2014, la Empresa solicitó la declaratoria de concurso mercantil debido a las presiones en la liquidez de corto plazo y al desperfilamiento de su estructura de capital.

En febrero de 2016, el juzgado a cargo de los procedimientos de concurso mercantil publicó la sentencia con que se aprobaron los convenios concursales de Urbi y 15 de sus subsidiarias. Con esta resolución, se concluyeron de forma exitosa dichos procedimientos de concurso mercantil. Asimismo, a finales de junio de 2016 la Compañía concluyó con la capitalización por parte de sus nuevos inversionistas por un monto total de \$1,266.8 millones, con lo cual finalizó su proceso de reestructura financiera.

En 2017 la Empresa generó un crecimiento en sus ingresos en comparación con 2016, alcanzando a su vez indicadores financieros neutros; llevó a cabo acciones orientadas a normalizar su operación bancaria y recuperar gradualmente la confianza por parte del sistema financiero; realizó importantes inversiones en proyectos de vivienda con ciertas características de rentabilidad y revolvencia; orientó medidas para mejorar su oferta de valor al mercado y reforzar el valor de su marca; e implementó diversas iniciativas para incrementar la competitividad y sentido de pertenencia de su capital humano.

Durante el 2018 Urbi compactó la operación de su Línea A mientras que su Línea B redujo significativamente la generación de flujo de efectivo prevista. Respecto a las actividades de fondeo, Urbi continuó amortizando sus líneas de crédito bancarias a la vez que amplió sus líneas de fondeo mediante fuentes alternativas al sistema financiero, honrando cabalmente sus obligaciones financieras, lo cual le ha permitido mantener una deuda financiera baja y limitada. Además, en la segunda mitad del año, obtuvo la aprobación judicial del convenio suscrito con Profeco, concluyendo con ello un elemento pendiente muy relevante de su reestructura financiera.

En 2019 la Compañía llevó a cabo diversas acciones para preservar su liquidez y ajustar significativamente su operación y tamaño de acuerdo al entorno actual. A pesar de esta reducción, mantuvo un adecuado control y seguimiento de sus distintos compromisos. Asimismo, obtuvo recursos frescos por parte de sus accionistas a través de una emisión de acciones, lo que le permitió atender diversos compromisos y estabilizar su flujo de efectivo. Además, ejecutó un proceso ordenado de sucesión en la Dirección General así como algunos ajustes en su Consejo de Administración.

El entorno macroeconómico y, en particular, el proceso de definición e implementación de la política pública de vivienda han propiciado una etapa de transformación en la industria de la vivienda en México, que se ha visto reflejada, entre otros, en una contracción en las inversiones en nuevos proyectos por parte de desarrolladores de vivienda, así como una recomposición generalizada en la oferta de vivienda hacia segmentos de mayor valor ante la disminución en la demanda de vivienda de interés social. Esta situación le llevó a Urbi en el mes de abril de 2019 a realizar un ajuste a su plan de negocio del año y posteriormente a iniciar un periodo de transición que le permita definir con mayor claridad su posición hacia el futuro. Dicho plan de transición considera una operación reducida de venta de vivienda en proyectos cuyo fondeo se encuentre asegurado, una mayor concentración en la venta de tierra con servicios, la alineación de su estructura operativa al entorno actual y la consecuente disminución de su gasto operativo, manteniendo sus capacidades operativas a través de la retención de sus ejecutivos clave, a fin de preservar la liquidez de la Empresa.

Derivado de la contingencia sanitaria ocasionada por la pandemia del coronavirus COVID-19, en el corto plazo se prevén impactos económicos en diferentes sectores de la economía en México, incluyendo la industria de la vivienda. A la fecha del presente reporte se desconoce la profundidad y duración que la desaceleración económica global y doméstica alcanzará, así como los impactos específicos que esta tendrá en los resultados operativos y financieros de la Empresa durante 2020 y en sus prospectos de negocio para 2021. Véase la *Nota 26 a los Estados Financieros*.

Misión y Estrategia de la Empresa

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.

Estructura Operativa

La Empresa divide su fuerza de ventas en Plazas, las cuales funcionan como centros de desarrollo y de ventas localizados en cada una de las ciudades en las que opera. Esta organización le permite a la Empresa operar de mejor manera en múltiples proyectos, dando mayor autonomía a los directores para expandirse eficientemente a nuevos mercados.

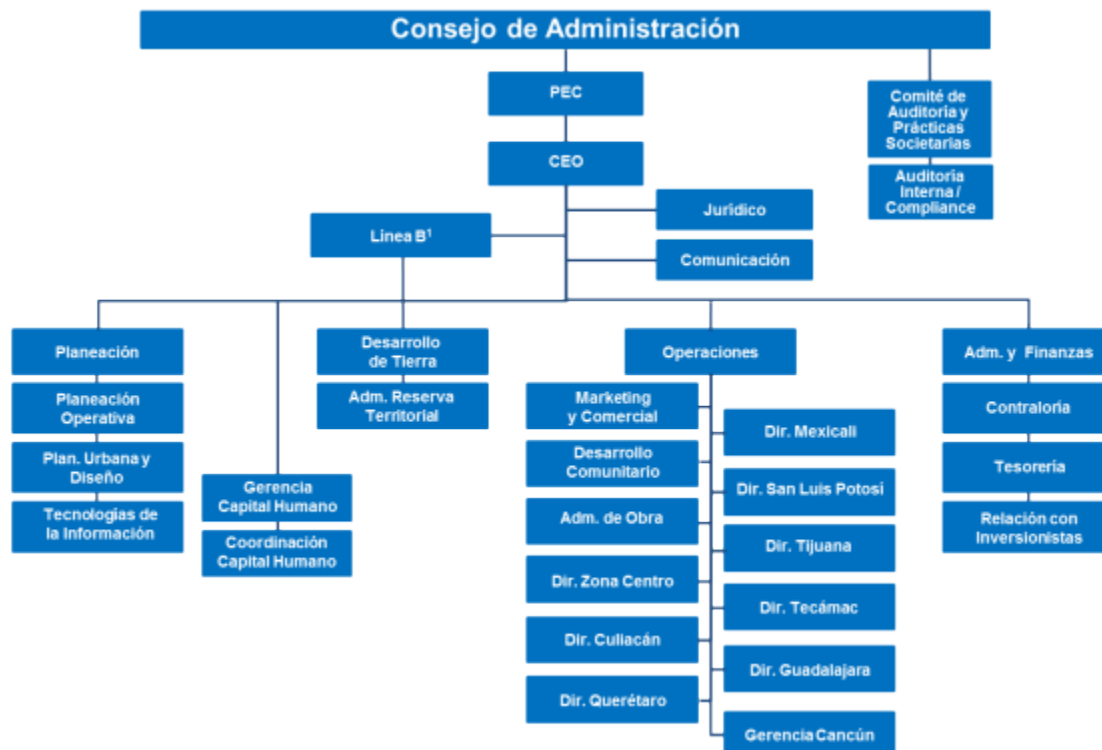
El tamaño de una Plaza se determina por la mezcla de producto y el número de viviendas a las que esa Plaza les dará servicio. Cada Plaza tiene un objetivo anual de ventas y producción.

La estructura operativa atiende los siguientes principios fundamentales:

1. La Plaza es la unidad central del negocio de la Empresa.
 - Desarrollar un negocio rentable y exitoso en cada plaza.
 - Mayor autonomía para las plazas en toma de decisiones.
 - Modelo claro de supervisión y de rendición de cuentas.
 - Unidad Central (UC) agrega valor concentrando funciones y decisiones.
2. Alinear la estructura de costos al tamaño del negocio y mantener un nivel adecuado de margen.
 - La Empresa priorizará el fondeo de plazas con potencial de crecimiento y con una trayectoria probada de rentabilidad y de cumplimiento en sus metas.
 - Buscará reestructurar o reducir aquellas unidades de negocio o funciones corporativas que no agreguen valor o donde los resultados no justifiquen su costo.
 - Enfoque en recuperar el margen bruto de los proyectos a través de la reducción de los costos de obra.
3. Reforzar la cultura de responsabilidad y rendición de cuentas.
 - Claridad en la responsabilidad y objetivos de cada uno de los colaboradores de la Empresa.
 - Mecanismos para una evaluación objetiva y periódica de los resultados de la Empresa.
 - Implementación de un sistema efectivo de reconocimiento y de consecuencias.

Desde finales de 2018 y durante 2019 llevamos a cabo el rediseño de nuestra estructura organizacional con el objetivo de lograr una mayor eficiencia operativa, adecuarla a las condiciones prevalecientes y reducir nuestro gasto operativo.

Estructura Organizacional



¹Línea B = Venta de tierra para proyectos inmobiliarios y la desincorporación de activos no estratégicos

Dirección de Operaciones

Es el área que dirige las operaciones de la Empresa a través de sus distintas Plazas, desde la administración de la construcción, la venta, firma, cobro y la entrega de vivienda, encargándose de la satisfacción del cliente y el logro del plan de negocio.

Dirección de Planeación

Esta dirección está a cargo de encabezar el proceso de elaboración del plan de negocio anual y coordinar los esfuerzos de planeación de largo plazo de la Empresa, así como el seguimiento a los resultados operativos y financieros de todas las Unidades de negocio de Urbi. También supervisa las labores de TI.

El objetivo de la Dirección de Planeación es consolidar las áreas de soporte técnico y de planeación en un equipo de Unidad Central ágil y eficiente, que cubra sus funciones normativas, de soporte y de auditoría hacia las unidades de negocio. Como todas las áreas de soporte de la Unidad Central, tiene como objetivo principal proporcionar

servicio a las Unidades de Negocio, específicamente, en los temas de elaboración de plan de negocio, consolidación de información y asignación de recursos, con el objetivo de facilitar el logro de los resultados esperados.

Para cubrir este objetivo, la Dirección de Planeación tiene las siguientes funciones:

1. Autorización de proyectos de inversión.
2. Liberación de presupuestos en función del proyecto de inversión autorizado.
3. Auditoría de Presupuestos.
4. Soporte.
 - Búsqueda de optimizaciones en proyectos de inversión.
 - Ingeniería de valor por los ingenieros especialistas.
 - Desarrollo de productos.
 - Modelo de contratación de obra.
5. Auditoría de Obra.
 - Costo, calidad y avance.

Dirección de Administración y Finanzas

La Dirección de Administración y Finanzas consolida las funciones de contraloría, tesorería, impuestos y en general las actividades que brindan soporte administrativo a la Empresa, teniendo como objetivo principal facilitar la operación de las unidades de negocio dentro de un marco de control contable, fiscal y de sistemas de límites asignados.

Las funciones de la Dirección de Administración y Finanzas se enfocan a:

1. Normar. Establecer los lineamientos que permitan que las actividades operativas de la empresa se mantengan dentro del marco contable y fiscal necesario para garantizar la continuidad del negocio, su liquidez y rentabilidad.
2. Auditar. Garantizar que estos lineamientos establecidos se lleven a cabo, y el sistema de límites y consecuencias tenga bases para su ejecución.
3. Facilitar las acciones que impulsen el logro del plan de negocio general de la Empresa, estableciendo y comunicando las prioridades de asignación de recursos.
4. Retroalimentación. Mantener una comunicación permanente con las Regiones y Plazas para brindarles soporte en sus actividades administrativas.

Capital Humano

El área de Capital Humano tiene como misión asegurar el bienestar y competitividad del personal de la Empresa para el logro de los objetivos organizacionales. Es responsable de que la Compañía cuente con las personas correctas en el lugar correcto y en el tiempo correcto.

Sus principales funciones son atraer y retener al mejor talento, garantizando la competitividad presente y futura de la Empresa a través de los programas de capacitación y desarrollo, así como asegurar que las compensaciones que reciben los colaboradores sean las adecuadas para su función y se encuentren dentro de los niveles de mercado.

Venta de tierra para proyectos inmobiliarios y desinversión de activos (Línea B)

Esta área corporativa de la Empresa se encarga de coordinar las operaciones relacionadas con la desinversión de activos no estratégicos, por mencionar algunos, la venta de proyectos inmobiliarios que no forman parte del plan de vivienda de la Compañía, así como la venta de activos fijos en desuso. Este equipo se apoya directamente en el personal de cada una de las Plazas para la ejecución de dichas operaciones.

Desarrollo de Vivienda

General

La Empresa realiza actividades de diseño, planeación, desarrollo, construcción y ventas de numerosos desarrollos de vivienda, en distintas plazas simultáneamente. Generalmente la adquisición del terreno para un desarrollo de vivienda se realiza utilizando el propio capital de la Empresa, fondos provenientes de deuda, financiamiento otorgado por el vendedor de la tierra, así como su programa *Socio Inmobiliario Dueño de Tierra* o una combinación de estas fuentes. Véase “– Reserva Territorial” y “– Adquisición de Terrenos.”

El diseño y planeación de un desarrollo de vivienda comienza con un estudio de mercado que tiene por objeto principal analizar la demanda de vivienda, la ubicación del proyecto y las alternativas de diseño para el desarrollo y las características arquitectónicas de las viviendas. Véase “– Diseño” y “– Canales de Distribución – Comercialización y Ventas – Estudios de Mercado.” A continuación, la Empresa procede a la obtención de autorizaciones, permisos y licencias requeridos de las autoridades gubernamentales, federales, estatales y municipales, así como de particulares, en su caso (como es el caso de los derechos de paso o servidumbres) para el desarrollo y construcción del proyecto. Véase “– Legislación Aplicable y Situación Tributaria.” Una vez que se obtienen dichas autorizaciones, la Empresa presenta el proyecto a los proveedores de créditos hipotecarios públicos o privados con el objeto de obtener los compromisos de hipotecas para los compradores potenciales calificados que la Empresa identifique. Véase “Factores de Riesgo – Factores Relacionados con el Negocio de la Empresa – Las operaciones de la Empresa dependen de su capacidad de obtener financiamiento” y “– Información de Mercado – Fuentes de Financiamiento Hipotecario.”

La Empresa prepara el plan de trabajo y el calendario para la instalación de la infraestructura, la conexión de servicios y caminos de acceso, y el inicio de la construcción de las viviendas. La construcción de una unidad de Vivienda de Interés Social típicamente tarda de dos a tres meses, mientras que la construcción de una unidad de Vivienda Media o Residencial tarda de cuatro a cinco meses. “Véase “– Construcción.” Alrededor del inicio de la construcción, la Empresa comienza las actividades comercialización y ventas. Una vez que el cliente potencial elige comprar una vivienda de la Empresa, el cliente debe presentar una solicitud de crédito hipotecario a la institución respectiva, obtener la aprobación de crédito y elegir una vivienda.

Planes Maestros de Desarrollo

La Empresa elabora un plan maestro de desarrollo por cada uno de sus desarrollos de vivienda, tomando en cuenta diversos factores y consideraciones, incluyendo la densidad permitida conforme a los reglamentos de uso de suelo aplicables, las especificaciones de construcción requeridas y otros permisos, el diseño de las viviendas, las áreas públicas, los servicios públicos necesarios, la demanda anticipada y la disponibilidad de financiamiento hipotecario, para determinar un estimado del máximo número de unidades para cada proyecto. La implementación exitosa de estos planes maestros de desarrollo está sujeta a ciertas contingencias e incertidumbres, tales como la exactitud de las estimaciones basadas en los factores y consideraciones antes señalados, las cuales pueden ser revisadas y ajustadas por la Empresa en cualquier momento para adaptarse a los cambios del mercado o a las condiciones económicas.

Interacción de la Línea de Producción de Vivienda y la Línea de Producción de Clientes

La operación de la Empresa se puede equiparar a la administración de dos líneas de producción: una línea de producción para la construcción de vivienda y otra línea de producción para la obtención de créditos hipotecarios para clientes. El proceso de la producción de vivienda inicia con la adquisición de terrenos y termina con la construcción de las viviendas. El proceso de la producción obtención de créditos hipotecarios para clientes inicia con el contacto inicial con el cliente potencial y continúa hasta que se ha aprobado el crédito hipotecario.

Todos los procesos incluidos en ambas líneas de producción se sincronizan conforme a una cadena de valor de tal manera que la vivienda es asignada al comprador calificado antes de su terminación. Esta sincronización reduce las necesidades de capital de trabajo de la Empresa. Para este fin, la construcción de las viviendas y las actividades de comercialización y ventas de la Empresa interactúan una con la otra. Las actividades de comercialización y ventas de la Empresa incluyen la elaboración de estudios de mercado, la determinación de precios y la selección de productos, la promoción y publicidad, el financiamiento al cliente y la individualización de hipotecas, y el servicio al cliente (incluyendo servicios post-venta). El proceso de comercialización se desarrolla a lo largo del periodo de construcción.

Típicamente, después de la elaboración de un plan de construcción para un desarrollo de vivienda específico, que consiste de múltiples unidades, la Empresa tarda aproximadamente dos a tres meses en comercializar las unidades, en el caso de un desarrollo de Vivienda de Interés Social, o aproximadamente cuatro meses en caso de Vivienda Media y Vivienda Residencial. Durante este periodo, la Empresa recibe promesas de compraventa de los compradores potenciales de adquirir una unidad en un desarrollo de vivienda, pero no se asignan las unidades a compradores específicos. La construcción tarda generalmente de dos a tres meses en el caso de Vivienda de Interés Social, y de cuatro a cinco meses en caso de Vivienda Media y Vivienda Residencial. Durante el periodo de construcción de las viviendas, la Empresa asigna unidades específicas a los compradores que se han comprometido.

Reserva Territorial

La disponibilidad de una reserva territorial adecuada para la construcción y desarrollo de futuras viviendas permite el uso oportuno de los terrenos para el desarrollo de viviendas en respuesta a la demanda de mercado.

Los equipos de apoyo dedicados al desarrollo de terrenos administran la reserva territorial y la actividad de adquisición, monitoreando y analizando la reserva territorial actual de cada Plaza, el número de viviendas que pueden ser desarrolladas en la capacidad remanente de los desarrollos en proceso y futuros y las proyecciones de venta de cada Plaza.

La tabla siguiente muestra la reserva territorial de la Empresa cuantificada en hectáreas y por plaza, al 31 de diciembre de 2019:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Reserva territorial		
Plaza	Superficie	
	Ha.	%
Tijuana	1,395.4	46.8%
Guadalajara	628.4	21.1%
Mexicali	503.9	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	8.0	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	0.6	0.0%
Los Mochis	0.0	0.0%
Total	2,982.9	100%

Al 31 de diciembre de 2019, la Empresa mantenía una reserva territorial de 2,982.9 hectáreas 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 Empresa. Además, dicha reserva territorial incluye el inventario embargado de forma precautoria por algunos de sus acreedores por un monto de \$654.0 millones.

Adquisición de Terrenos

La Empresa ha desarrollado procedimientos y políticas bien definidos, implementados por el comité de adquisición de tierra de la Empresa. El comité de adquisición de tierra formula la estrategia de adquisición de terrenos de la Empresa, basado en diversos factores, siendo el más importante el plan maestro de desarrollo de la Empresa para todas las actividades de vivienda y los requerimientos particulares de reserva territorial de cada equipo de apoyo dedicado al desarrollo de terrenos. Los requerimientos particulares de reserva territorial de cada equipo de apoyo se basan en los estudios de mercado y técnicos que se realizan para determinar la demanda regional de desarrollos de vivienda, evaluar los tipos y diseños de desarrollos más adecuados a la demanda, y, en consecuencia, determinar el tamaño y ubicación de los terrenos a comprar y el costo estimado de los mismos.

Los métodos de adquisición de terrenos de la Empresa incluyen compra directa, compra con pagos diferidos a los propietarios de la tierra, fideicomisos con gobiernos estatales y otras entidades gubernamentales, compraventa a crédito con reserva de dominio, tierra adquirida a través de su programa *Socio Inmobiliario Dueño de Tierra* y desincorporación de tierras ejidales. Bajo los contratos de compraventa con pago diferido, la Empresa típicamente paga al propietario un enganche inicial, realiza otro pago cuando se inscribe la escritura respectiva y paga el saldo en varias exhibiciones diferidas. Dependiendo de los términos de los contratos respectivos, el vendedor libera el dominio de determinadas fracciones del terreno en proporción a los pagos recibidos o puede reservarse el dominio de toda la propiedad hasta que se recibe la totalidad del precio. Bajo el esquema de fideicomiso con fines de desarrollo inmobiliario, la Empresa celebra contratos de fideicomiso con los gobiernos estatales u otras entidades

gubernamentales, con el fin de promover desarrollos de vivienda para los residentes del estado. A través de este método, la propiedad de la fracción de terreno en la que se sitúa la vivienda se transmite por el fiduciario directamente al comprador de la vivienda, una vez que se ha terminado la construcción de la misma y que el precio ha sido pagado en su totalidad. Finalmente, la Empresa adquiere terrenos de las comunidades ejidales como parte del proceso de desincorporación de ejidos.

Urbanización

El proceso de construcción de la Empresa incluye la urbanización de tierra en breña para su uso en los desarrollos. La urbanización generalmente implica la construcción de avenidas y calles, redes eléctricas e instalaciones hidráulicas y de drenaje para cada desarrollo. Los equipos internos de la Empresa conducen estudios ambientales para cada proyecto y elaboran informes ambientales con la intención de identificar problemas ambientales y apoyar en la planeación del proyecto para así minimizar los efectos ambientales adversos, tales como limitar la tala de árboles durante el proceso de urbanización en los desarrollos de la Empresa. Los costos de venta de la Empresa incluyen el costo de dar cumplimiento a los reglamentos ambientales aplicables y a los reglamentos de construcción de cada municipio. A la fecha, el costo de monitorear y dar cumplimiento a la regulación ambiental aplicable no ha sido significativo para la Empresa.

Diseño

El equipo de diseño de la Empresa es responsable de la innovación en el desarrollo del producto físico, del diseño arquitectónico, el diseño y planeación urbana, la supervisión arquitectónica de la obra y de los proyectos generales, así como del diseño del concepto *Urbi VidaResidencial^{MR}*. El equipo de diseño desarrolla la normatividad del diseño a través de *UrbiNet*, la plataforma de tecnología de información de la Empresa. Dichos lineamientos de diseño son adaptados por despachos externos especializados, certificados por Urbi para cada una de las regiones, lo que proporciona a la Empresa la flexibilidad para diseñar diferentes tipos de desarrollos de acuerdo al segmento de mercado, incluyendo el diseño de las viviendas y el equipamiento público respectivo. En relación con proyectos específicos, los diseños atienden a las particularidades de la plaza de que se trata. Una vez que es aprobado, el diseño se vuelve parte de un proyecto preliminar que permite a la Empresa tramitar el financiamiento y, más tarde, comenzar el desarrollo.

La Empresa diseña, desarrolla y comercializa sus desarrollos de vivienda bajo su concepto *Urbi VidaResidencial^{MR}*, que se identifica con comunidades integralmente planeadas, en un formato tipo villa, agradable para las familias. Este concepto enfatiza (i) la calidad de vida en una comunidad Urbi, enfocándose en la importancia de contar con escuelas, áreas recreativas e instalaciones comerciales ubicadas convenientemente dentro del desarrollo, (ii) el sentido de comunidad, promoviendo asociaciones de vecinos, (iii) la seguridad atribuible a su diseño distintivo, y (iv) la accesibilidad de precio. Este concepto ha venido evolucionando desde su creación en 1981 con el primer desarrollo de la Empresa, Villa Verde Residencial, ubicado en Mexicali, Baja California. Los desarrollos de la Empresa se caracterizan por conformarse de unidades individuales independientes que pueden ser modificadas o ampliadas conforme a las necesidades de la familia. La experiencia de la Empresa en el diseño arquitectónico y el refinamiento tecnológico del concepto *Urbi VidaResidencial^{MR}* juegan un papel fundamental en su estrategia de mercado y, a juicio de la Empresa, ofrecen un valor agregado a sus clientes.

Construcción

Los métodos de construcción de la Empresa se basan en la producción masiva de viviendas y en el uso de mano de obra especializada. Estos métodos han permitido a la Empresa reducir los costos de construcción, gracias a

las economías de escala alcanzadas, y, mediante la reducción del tiempo de construcción, disminuir los costos financieros asociados. La construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda Media Baja es un proceso continuo, similar a una línea de producción, utilizando principalmente materiales fabricados en forma masiva, que son entregados y armados en el sitio del desarrollo. Prácticamente todo el proceso de construcción de la Empresa se subcontrata con terceros. El área de administración de la construcción de la Empresa es responsable de la construcción de los desarrollos, de la coordinación de las actividades de los subcontratistas y proveedores, y de garantizar el cumplimiento de los reglamentos en materia de uso de suelo y construcción. La construcción de Vivienda Media Alta y Vivienda Residencial tiende a ser algo más personalizada. La Empresa evalúa continuamente sus procesos de construcción y los materiales empleados con la finalidad de optimizar su costo y tiempo de producción.

La Empresa típicamente planea y construye sus desarrollos de Vivienda de Interés Social en líneas de producción de 200 a 600 viviendas las cuales se realizan en etapas escalonadas, con el objetivo de mantener una operación continua. Los recursos provenientes de la terminación y venta de las primeras viviendas, se utilizan para financiar la construcción de las siguientes etapas, reduciéndose con ello las necesidades de capital para las últimas viviendas del proyecto.

La Empresa establece sistemas de control de calidad para cada proyecto. Para ello, la Empresa mantiene un expediente de control de calidad para cada vivienda y contrata a firmas externas de consultoría e ingeniería que verifican que los materiales utilizados y los productos finales cumplen con los estándares de calidad de la Empresa.

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

Entre los principales proveedores de la Empresa, que la surten a través de distribuidores locales se cuentan, entre otros, a: Assa Abloy S.A. de C.V., Block BCA S.A. de C.V., Capeco S.A. de C.V., CM Concretos S.A. de C.V., Comercial de Fierro y Acero S.A. de C.V., Comercializadora Acerlum S.A. de C.V., Comex S.A. de C.V., Distribución Interceramic S.A. de C.V., Eco Haus S. de R.L. de C.V., Fanosa S.A. de C.V., FTP Accesorios Plásticos para la Construcción S.A. de C.V., Futura Industrial S.A. de C.V., General Paint S.A. de C.V., Grupo Cementos de Chihuahua S.A.B. de C.V., Grupo Urrea, Grupo Valsa S.A. de C.V., Home Depot México S. de R.L. de C.V., Imperquimia S.A. de C.V., JJ Materiales Sustentables S.A. de C.V., Kuroda Norte S.A. de C.V., Lamosa S.A. de C.V., Leviton S. de R.L. de C.V., Masonite México S.A. de C.V., Morteros y Premezclados Fermix S.A. de C.V., Painter Corner Productos RHD S.A.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

de C.V., Rugo S.A. de C.V., Silletas y Espaciadores de México S.A. de C.V., Techos y Paredes S.A. de C.V., Termo Puertas Ajustables S.A. de C.V., Urbanización y Riego de Baja California S.A. de C.V. y Ventanas Cuprum S.A. de C.V.

Mano de Obra

La Empresa continuamente investiga nuevas técnicas de construcción e ingeniería así como nuevos procesos para incrementar la productividad y reducir costos. Además de su personal experimentado, la Empresa utiliza mano de obra local de cada región en donde se construyen los desarrollos de vivienda, para puestos administrativos y de alta capacidad. Con el objetivo de controlar este importante costo, la Empresa paga la mano de obra subcontratando a destajo, con base en el número de viviendas terminadas y no por tiempo empleado.

Actividad Principal:

La Empresa 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 2 líneas de negocio: 1) venta de vivienda en proyectos propios y en proyectos de vivienda de terceros (Línea A) y 2) venta de tierra para proyectos inmobiliarios y la desincorporación de activos no estratégicos (Línea B). La Empresa mantiene operaciones en ciudades medias de mayor crecimiento en el país, como son: San Luis Potosí, Querétaro, Culiacán, Mexicali, Tijuana, Guadalajara y Tecámac.

Canales de distribución:

Comercialización y Ventas

General

La Empresa realiza y administra sustancialmente todas las funciones de comercialización y ventas internamente. Las actividades de comercialización y ventas de la Empresa incluyen la elaboración de estudios de mercado, la determinación de precios y la selección de productos, la promoción y publicidad, el aseguramiento de financiamiento al cliente y la individualización de hipotecas, y el servicio al cliente (incluyendo los servicios post-venta). El personal del Área de Mercadotecnia de la Empresa analiza la demanda existente en el mercado y la adecuación del concepto de *Urbi VidaResidencial^{MR}* y del diseño de las viviendas propuesto para cada desarrollo, en cada caso colaborando estrechamente con la Plaza correspondiente al lugar en donde vaya a localizarse el desarrollo. El conocimiento y contacto directo de las Plazas con los potenciales clientes permite a la Empresa identificar y atender sus mercados y alinear la planeación, apariencia y características arquitectónicas del desarrollo, con las necesidades de los clientes y con la estrategia global de mercadotecnia de la Empresa.

Estudios de Mercado

La planeación de cada desarrollo de vivienda comienza con un estudio formal de mercado realizado por el Área de Mercadotecnia de la Empresa. El estudio de mercado es la herramienta analítica principal utilizada por la Empresa para evaluar la viabilidad y la probable demanda de vivienda en el área de mercado de la Plaza correspondiente. El

estudio analiza la demanda de vivienda, las características demográficas de la población en general y el mercado objetivo de la plaza en la que se ubicará el desarrollo, la disponibilidad de financiamiento, los objetivos de planeación urbana, las alternativas de ubicación, los planes de desarrollo gubernamentales, estatales y municipales, la necesidad de equipamiento comercial, escuelas y áreas recreativas, y las alternativas de diseño para el modelo de *Urbi VidaResidencial^{MR}*.

Los análisis y estimaciones de demanda en el caso de Vivienda de Interés Social y Vivienda Media Baja son elaborados anualmente para cada área de mercado y se basan principalmente en las metas financieras publicadas periódicamente por INFONAVIT, FOVISSSTE y SHF, y en los datos demográficos del INEGI, en cada caso con referencia a las plazas determinadas y a los grupos de ingresos ubicados en las mismas, así como a los desarrollos existentes y propuestos de los competidores. Con el objeto de mejorar la capacidad de previsión de la base de datos de ventas, cada Plaza mantiene y actualiza continuamente un registro con información de los compradores potenciales clasificados por niveles socioeconómicos y demás características demográficas. La base de datos incluye clientes que han comprado una vivienda, prospectos que han elegido no comprar, y aquéllos cuya solicitud de hipoteca ha sido rechazada por no cumplir con los requisitos de la institución financiera. Esta investigación de mercado ha creado un perfil de cliente típico en las categorías de Vivienda de Interés Social y Vivienda Media Baja al que la Empresa dirige sus esfuerzos de venta: 22 a 40 años de edad, con salarios de 1.6 a 11 SMGs, casado, con uno o sin dependientes económicos, viviendo con sus padres u otros parientes, y empleado de una empresa. Con respecto a los clientes en la categoría de Vivienda Media Alta, el perfil típico identificado por los estudios de mercado es: 25 a 45 años de edad, con salarios de 12 a 30 SMGs, casado, con o sin dependientes económicos, viviendo con sus padres u otros parientes, rentando o con casa propia, empleado de una empresa o propietario de su propio negocio.

Determinación de Precios y Selección de Productos

Con base en el estudio de mercado y en el o los niveles de ingresos del mercado objetivo, el Área de Mercadotecnia, el Área de Diseño y la Plaza correspondiente analizan diferentes diseños de producto, prototipos de viviendas y características del concepto de *Urbi VidaResidencial^{MR}*, seleccionando aquéllos que se ajustan al perfil del cliente establecido por el estudio de mercado, y, consecuentemente, a la mezcla de vivienda y al precio de venta proyectado para cada categoría de mercado en el desarrollo de vivienda de que se trate. Sin embargo, el nivel del precio de venta proyectado se determina en última instancia por el tipo y nivel de financiamiento hipotecario que será proporcionado por SHF, INFONAVIT u otra institución financiera, según sea el caso. Aunque SHF, INFONAVIT y las instituciones financieras no toman parte directa en la selección de productos de la Empresa, ésta considera las políticas de dichas instituciones para el financiamiento de ciertos tipos de clientes, como un factor en la selección de sus productos. La política de la Empresa con respecto al precio de venta es aceptar el precio máximo que SHF, INFONAVIT o la institución financiera ofrezcan para cada categoría de vivienda. Véase “ – Descripción del Negocio – Información de Mercado – Fuentes de Financiamiento Hipotecario.”

Principales Productos

La Empresa tiene un largo historial de ofrecer una gama completa de productos de vivienda, desde Vivienda de Interés Social hasta Vivienda Media y Vivienda Residencial. En el pasado, la Empresa ha desarrollado principalmente Vivienda de Interés Social. La mezcla de la oferta de la Empresa le garantiza estabilidad en tiempos de inestabilidad económica, durante los cuales ésta puede concentrarse en el desarrollo de Vivienda de Interés Social, que es menos susceptible a las fluctuaciones económicas. La mezcla de sus productos también permite a la Empresa aprovechar los periodos de estabilidad y bajas tasas de interés, durante los cuales incrementa la construcción de Vivienda Media y Vivienda Residencial, que pueden ser más rentables.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La Empresa tiene cuatro marcas de vivienda: *UrbíVilla*, *UrbíQuinta*, *UrbíHacienda* y *UrbíClub*. Estas marcas han sido diseñadas y construidas basadas en el concepto *Urbí Vida Residencial^{MR}*, que enfatiza (i) la calidad de vida en una comunidad Urbí, enfocándose en la importancia de contar con escuelas, áreas recreativas e instalaciones comerciales ubicadas convenientemente dentro del desarrollo, (ii) el sentido de comunidad, promoviendo asociaciones de vecinos, (iii) la seguridad atribuible a su diseño distintivo, y (iv) la accesibilidad de precio.

Marca	Categoría de la Vivienda	Rango de Precios
<i>UrbíVilla</i>	Vivienda de Interés Social	Hasta \$400,000
<i>UrbíQuinta</i>	Vivienda Media Baja	De \$400,001 a \$720,000
<i>UrbíHacienda</i>	Vivienda Media Alta	De \$720,001 a \$1,350,000
<i>UrbíClub</i>	Vivienda Residencial	De \$1,350,001 en adelante

Estas cuatro marcas se clasifican con base en el rango de precio de las viviendas. El precio se determina principalmente por el tamaño de las viviendas y la ubicación. Aunque los precios de venta generalmente se incrementan conforme al tamaño de las viviendas en la misma ubicación, una vivienda en una zona metropolitana donde existe una gran demanda de vivienda puede resultar más costosa que una vivienda de mayor tamaño en regiones menos pobladas donde existe menos demanda de vivienda. Cada uno de los productos *UrbíVilla* y *UrbíQuinta* se encuentran ubicados en varias regiones del país. En cambio, la Empresa es selectiva al elegir la ubicación de sus desarrollos *UrbíHacienda* y *UrbíClub*.

Promoción y Publicidad

Una vez que el estudio de mercado ha sido terminado, el equipo de promoción y publicidad de la Empresa diseña una campaña de ventas para el desarrollo propuesto y la lanza utilizando los medios apropiados, tales como medios digitales, redes sociales, correo directo y señalización entre otros métodos BTL. Además de dichos medios de comunicación, la Empresa emplea diversas técnicas adicionales para atraer clientes potenciales, incluyendo maquetas de los diferentes modelos de vivienda en centros comerciales, ferias públicas y exhibiciones, anuncios y espectaculares en los centros comerciales de la plaza en la que se localiza el desarrollo, así como la promoción empresarial y actividades comerciales en las colonias donde se encuentra el mercado meta. En todas las actividades comerciales se utiliza material promocional tales como folletos de información y casas modelo en el sitio del desarrollo. La Empresa hace encuestas entre los clientes potenciales sobre el medio por el cual se enteraron del desarrollo para reconfigurar, de ser necesario, la promoción y publicidad del desarrollo existente. Las campañas de ventas están estructuradas de acuerdo con la fase en la que se encuentra el desarrollo, esto es, si está en la fase de arranque, o si el desarrollo ya existe y si se están agregando nuevas secciones al mismo.

En las campañas dirigidas a los clientes de los mercados de Vivienda de Interés Social y Vivienda Media Baja, se pone énfasis en dos temas recurrentes que la Empresa considera que son parte integral de su estrategia operativa y de comercialización general: (i) el concepto *Urbí VidaResidencial^{MR}*, como un concepto de estilo de vida y diseño de las viviendas de la Empresa, y (ii) ofrecimiento de un paquete completo de servicio al cliente para apoyarlo a lo largo del proceso de la compra de la vivienda. Véase “ – Actividad Principal – Desarrollo de Vivienda – Diseño” para más información sobre el concepto *Urbí VidaResidencial^{MR}*.

Ventas

La Empresa divide su fuerza de ventas en Plazas, las cuales funcionan como centros de desarrollo y de ventas localizados en cada una de las ciudades en las que opera. En cada Plaza, la Empresa cuenta con una oficina de ventas en el sitio del desarrollo. Cada oficina de ventas cuenta con personal que puede asistir a los clientes en cualquier etapa del proceso de venta, financiamiento o cierre. El personal de ventas es compensado por la Empresa principalmente a través de comisiones. Los vendedores requieren tener experiencia previa de ventas y pasar por una capacitación antes de entrar en contacto con los clientes. Además, la plataforma de tecnología de información de la Empresa proporciona a la fuerza de ventas los instrumentos necesarios para prestar un servicio eficiente y expedito.

Para asistir a los vendedores, la Empresa cuenta con oficinas de apoyo administrativo en cada región, las cuales se encargan del apoyo a ventas, originación de hipotecas y procesos de cobranza. El equipo de ventas identifica la mejor opción de crédito hipotecario con base en el perfil de cada cliente, procesa las solicitudes de hipotecas y brinda asistencia al cliente hasta que el crédito hipotecario es aprobado y se entrega la vivienda, acelerando y simplificando el proceso de adquisición de la vivienda.

Otra función clave de la fuerza de ventas es la de proveer la asistencia ofrecida a los clientes, después de que han tomado la decisión de comprar una vivienda. Esta asistencia es proporcionada con relación a las solicitudes de hipotecas, contratación, enganches, y condiciones para la entrega y la escrituración.

Clientes y Financiamiento a Clientes

La mayoría de los clientes de la Empresa requieren asistencia en la obtención de su crédito hipotecario, a través de agencias que tradicionalmente han proveído financiamiento como INFONAVIT, FOVISSSTE y SHF, la banca comercial así como Sofoles y Sofomes. La Empresa asiste a los compradores de viviendas calificados para obtener financiamiento hipotecario de proveedores de hipotecas en las categorías de Vivienda de Interés Social y Vivienda Media Baja, para completar la documentación requerida para obtener los créditos hipotecarios de SHF (a través de Sofoles y Sofomes) e INFONAVIT, o de bancos comerciales, Sofoles o Sofomes tratándose de Vivienda Media Alta y Vivienda Residencial. Normalmente, el comprador potencial firma un contrato condicionado de compraventa con la Empresa, sujeto a la obtención de la aprobación del crédito hipotecario, paga el enganche requerido de entre 10% y 20% en el caso del fondeo de SHF, y proporciona toda la información necesaria a la Plaza que administra el desarrollo. La Plaza, a través del área de Originación de Crédito, crea un expediente de crédito para el comprador, revisa que la solicitud de crédito esté completa y cumpla con todos los requisitos, y la presenta al proveedor de hipotecas correspondiente para su aprobación. Las oficinas de ventas ofrecen asistencia secretarial y servicios de fotocopiado y mensajería. Véase “ – Información de Mercado – la Industria de la Vivienda en México” para una explicación sobre el financiamiento hipotecario y sus requisitos. La Empresa proporciona financiamiento en ciertos casos relacionados con la venta de terrenos urbanizados en el mercado de Vivienda Media Alta y Vivienda Residencial.

Individualización

Individualización es el proceso por el cual un compromiso de hipoteca de un proveedor se concreta en un crédito hipotecario en favor de un comprador individual al momento de la transmisión legal de la propiedad y el cierre. El proceso de individualización se completa cuando se dan todos los siguientes pasos: (i) la integración del expediente del comprador con toda la información requerida por la institución hipotecaria para la solicitud del crédito, (ii) la revisión del expediente por parte de la Empresa para determinar si el comprador cumple con los requerimientos de elegibilidad, y la subsecuente revisión de la institución hipotecaria para la autorización de crédito al cliente, (iii) la firma de la escritura de compraventa y de hipoteca, (iv) la inscripción de la escritura en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente y el pago total del enganche, y (v) la entrega de la vivienda.

La Plaza correspondiente ejecuta el proceso de individualización con el soporte y la supervisión del Equipo de Dirección Operativa. El soporte del Equipo de Dirección Operativa incluye (i) la coordinación con los proveedores de hipotecas para agilizar el otorgamiento de los créditos hipotecarios, (ii) la coordinación de las ventas, la supervisión de obra, los procesos legales y administrativos necesarios para asegurar la disponibilidad de viviendas terminadas conforme se aprueban los créditos hipotecarios y se firman los contratos, (iii) la cobranza de los anticipos de los compradores, y (iv) informar a la división financiera de la Plaza sobre el flujo de efectivo proyectado.

Planeación Personalizada y Servicio al Cliente

El contacto de la Empresa con el cliente inicia desde la etapa de planeación del desarrollo, en la que se determinan los conceptos básicos que integrarán el Plan Maestro Comunitario. En la formulación del plan, la Empresa considera, entre otras cosas, el reglamento interno de la comunidad, diseñado para promover el desarrollo de la comunidad, la regulación municipal, el método para el pago de las cuotas de mantenimiento, entre otras cosas, y personaliza el plan comunitario para el comprador. El comprador se involucra con el plan comunitario desde el principio y continúa jugando un papel en la formulación del mismo. Durante este periodo el objetivo principal de la Empresa es que los compradores nuevos o potenciales se familiaricen con la idea de formar parte de una comunidad en la que se promueve la participación activa de los residentes.

En la etapa de integración comunitaria, la Empresa se enfoca en las actividades que aseguran la integración, organización y desarrollo de la comunidad. Para ello, el equipo de servicio al cliente constantemente está desarrollando instrumentos para fortalecer la calidad de la vida comunitaria, tales como el reglamento interno de la comunidad y la conformación de comités de vecinos.

Plataforma de Tecnología de Información (UrbiNet)

La plataforma tecnológica de la Empresa, UrbiNet, está integrada por una infraestructura totalmente flexible, que se adapta de una manera muy rápida y sencilla en función al plan de negocio de la Empresa. Entre sus principales componentes se encuentran:

- (1) Una red segura interconectada a través de servicios locales de internet, lo que le permite a la Empresa proveer los servicios del corporativo a las Plazas desde cualquier conexión a internet de forma inmediata y segura. Así mismo permite la integración de cualquier usuario y/o socio de negocio desde cualquier dispositivo inteligente; dicha plataforma es administrada a través de la nube de Cisco Meraki.
- (2) Una plataforma de cómputo en la nube diseñada en un esquema de alta disponibilidad y de alto rendimiento sobre la que corre el sistema integral de información de la Empresa; este centro de datos se encuentra en la nube de Amazon Web Services lo cual le brinda flexibilidad para ajustar las demandas de los recursos de cómputo de forma inmediata en función a los requerimientos del negocio.
- (3) Un sistema integral de información configurado con las prácticas, procesos y estándares esenciales de la Empresa, para ser utilizado por todas las Plazas y todos los equipos de apoyo. El sistema permite el acceso a información operativa y financiera detallada en tiempo real.
- (4) Una plataforma de colaboración que facilita el intercambio de información haciendo los procesos administrativos y de soporte a la operación más ágiles y seguros dentro y fuera de la Empresa; dicha plataforma está en una modalidad de software como servicio en Google Apps for Business.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La adaptación inmediata de la plataforma tecnológica de la Empresa en función a su plan de negocio es posible debido a la adopción de tecnologías de Infraestructura como Servicio (IaaS), Plataforma como Servicio (PaaS) y Software como Servicio (SaaS). Esto le permite una organización de usuarios móviles colaborativos, reducir los tiempos de implementación de iniciativas de negocio, aumentar o reducir la capacidad de cómputo en forma inmediata así como integrar a terceros al ambiente operativo de la Empresa. La distribución de estos centros de datos y servicios por las diferentes regiones del mundo hace que la información esté respaldada y segura en más de un solo lugar geográfico, permitiendo tener una alta disponibilidad tecnológica de servicios para darle continuidad al negocio a un costo mucho menor en comparación al esquema tradicional de infraestructura propietaria, haciéndolo un esquema más rentable para la Empresa.

Calidad Certificada

En enero de 1999, la Empresa obtuvo la certificación ISO 9002:1994 para su proceso de individualización de créditos hipotecarios. En marzo de 2000, esta certificación se extendió a las áreas de ventas y cobranza. En octubre de 2002, quedaron certificados todos los procesos que se integran en una Plaza, bajo el modelo de calidad ISO 9001:2000. En febrero de 2006, todos los procesos de la plataforma de Mexicali obtuvieron la certificación ISO 9001:2000, misma que se renovó en febrero de 2009, con vigencia hasta febrero de 2012. En febrero de 2009 se certificó por primera vez la plataforma de Mexicali, bajo el modelo Ecológico ISO 14001:2004, con vigencia hasta febrero de 2012. En noviembre de 2010, se certificó Plaza Mexicali bajo el modelo de Calidad en la nueva Versión de la Norma ISO 9001:2008. La Empresa desarrolló los trabajos correspondientes para certificar con SGS un Sistema Integrador de Calidad ISO 9001:2008 con Ecología ISO 14001:2004.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

La Empresa tiene un título de registro de marca sobre el nombre, signo distintivo y diseño de las marcas *Urbi Desarrollos Urbanos*, *Urbi VidaResidencial^{MR}*, *UrbiVilla*, *UrbiQuinta*, *UrbiHacienda* y *UrbiClub*, en diferentes clases.

El registro de la marca *Urbi Desarrollos Urbanos* tiene una vigencia de 10 años a partir de su última renovación en junio de 2013. El registro de la marca *Urbi VidaResidencial^{MR}* tiene una vigencia de 10 años a partir del 1 de julio de 2013, fecha en que se presentó la solicitud de renovación. Los registros de las marcas *UrbiVilla*, *UrbiQuinta*, *UrbiHacienda* y *UrbiClub* tienen una vigencia de 10 años a partir del 17 de junio de 2013, fecha en que se solicitaron sus renovaciones.

A la fecha la Empresa no tiene celebrados contratos relevantes que no sean propios de su giro de negocio.

Principales clientes:

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

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

En años pasados, la oferta de inversión de capitales privados en el sector de la vivienda, le permitió a la Empresa incrementar sus ventas de manera masiva, ya que dichos capitales privados adquirieron viviendas por volúmenes significativos a efecto de comercializarlas posteriormente, independientemente de la Empresa. Asimismo, la Empresa vende tierra para proyectos inmobiliarios y de 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.

Legislación aplicable y situación tributaria:

Los proyectos de la Empresa están sujetos a una extensa reglamentación y aprobaciones gubernamentales. En general, las actividades de la Empresa están sujetas a: (i) la *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano*, una ley de orden público que regula el desarrollo, la planeación y la zonificación urbana, y que delega en los gobiernos de las entidades federativas y de la Ciudad de México la responsabilidad de la aplicación de las leyes y reglamentos de desarrollo urbano en sus jurisdicciones, incluyendo la *Ley de Desarrollo Urbano* de cada una de las entidades federativas, (ii) la *Ley de Vivienda*, que regula la coordinación entre los estados y municipios, por una parte, y el sector privado, por la otra, para operar el sistema nacional de vivienda con el objetivo de establecer y regular la vivienda de interés social, (iii) los reglamentos de construcción de las diversas entidades federativas y del Distrito Federal, que regulan la construcción de inmuebles, incluyendo los permisos y licencias requeridos para ello, (iv) la *Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores*, que establece que el financiamiento del INFONAVIT para la construcción se otorgue únicamente a desarrolladores registrados con el INFONAVIT que participen en subastas públicas, (v) la *Ley Orgánica de la Sociedad Hipotecaria Federal*, que promueve el desarrollo de los mercado primario y secundario de hipotecas para vivienda, autorizando a la SHF a otorgar créditos hipotecarios para vivienda de acuerdo con las *Condiciones Generales de Financiamiento de la Sociedad Hipotecaria Federal*, y (vi) la *Ley Federal de Protección al Consumidor*, que promueve y protege los derechos de los consumidores, buscando establecer condiciones de equidad y certidumbre jurídica en las relaciones entre consumidores y comerciantes.

La Empresa está sujeta también a los planes estatales o municipales de desarrollo urbano, mismos que determinan los requisitos y restricciones de zonificación y de uso de suelo.

Se requieren aprobaciones de los gobiernos estatales y municipales para casi todas las etapas de los desarrollos de la Empresa. En general, un desarrollo requiere (i) aprobación del proyecto preliminar, que incluye autorización de los aspectos generales del proyecto, uso de suelo y un compromiso preliminar de la Comisión Federal de Electricidad, la Comisión Nacional del Agua y las dependencias municipales para proporcionar energía eléctrica, agua y drenaje al proyecto, (ii) permisos de urbanización e infraestructura, (iii) permisos de fraccionamiento y de subdivisión de terrenos, y (iv) licencias de construcción. En ciertos estados o municipios pueden requerirse permisos o licencias adicionales. La obtención de todas las licencias y permisos necesarios para un desarrollo tarda aproximadamente dos años. La Empresa obtiene todos los permisos y aprobaciones necesarias antes de iniciar la construcción de un desarrollo.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Además, las operaciones de la Empresa están sujetas a la *Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente*, a la *Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos*, y a reglamentos relacionados, conforme a los cuales el gobierno mexicano ha promulgado numerosas *Normas Oficiales Mexicanas* de carácter ambiental. Las operaciones de la Empresa están sujetas también a diversas leyes, reglamentos y ordenamientos de naturaleza ambiental, estatales y municipales. Véase “– Desempeño Ambiental” para una descripción de la regulación ambiental aplicable a la Empresa.

La Empresa y sus subsidiarias son sociedades 100% mexicanas, causan el impuesto sobre la renta en forma individual y se rigen por la *Ley del Mercado de Valores*, la *Ley General de Sociedades Mercantiles*, el *Código de Comercio*, la *Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito* así como por la demás legislación aplicable. Para una descripción más detallada sobre el impacto del impuesto sobre la renta en las operaciones de la Empresa, véase la *Nota 19 a los Estados Financieros*.

La Empresa no cuenta con beneficio o subsidio fiscal alguno, ni está sujeto al pago de impuestos especiales.

La Empresa cuenta con el estímulo fiscal de optar por deducir la adquisición de inventario de terrenos de acuerdo a lo estipulado en el artículo 191 de la *Ley del Impuesto sobre la Renta*.

Con fecha 30 de diciembre de 2005, se publicó en el Diario Oficial de la Federación una nueva *Ley del Mercado de Valores*, con el objetivo general de desarrollar el mercado de valores y de brindar una mejor protección al público inversionista. Con la entrada en vigor de la nueva *Ley del Mercado de Valores*, Urbi adquirió el carácter de “*Sociedad Anónima Bursátil*”.

Recursos humanos:

Al 31 de diciembre de 2019, la Empresa empleaba a un total de 120 personas, en comparación con 327 colaboradores en 2018. Desde finales de 2018, la Compañía comenzó el rediseño de su estructura organizacional para hacerla más eficiente. Durante 2019, Urbi continuó con una reducción significativa de su estructura a fin de adecuarla a sus niveles de operación prevaletentes y disminuir su gasto operativo. Del número total de empleados al cierre de 2019, 47 ocupaban posiciones en el área de producción, 18 en el área comercial y 55 en administración y áreas de soporte. Además, el 48% del personal está relacionado con labores de vigilancia y servicios de mantenimiento. Al cierre de 2019, los empleados de la Empresa no son sindicalizados y no tiene contratados empleados temporales.

La Empresa proporciona las prestaciones normales a los empleados conforme a la Ley Federal del Trabajo para los trabajadores de tiempo completo, incluyendo seguridad social, reparto de utilidades, aguinaldo, prima vacacional, vacaciones y días de asueto. Véase la *Nota 4.11 a los Estados Financieros*.

Convenios con Universidades

La Empresa impulsa la capacitación y desarrollo de su personal a través de convenios con universidades de reconocimiento nacional e internacional, que proporcionan a sus empleados descuentos para cursar sus estudios de carrera y maestría, así como la posibilidad de acceder a becas industria otorgadas por el Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (CONACYT). Asimismo, la Empresa mantiene programas con universidades del país, para integrar a

jóvenes talentosos que se encuentran en la recta final de sus estudios profesionales, a proyectos específicos dentro de la Empresa.

Desempeño ambiental:

Las operaciones de la Empresa están sujetas a la *Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente*, a la *Ley de Aguas Nacionales*, a la *Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos*, y a reglamentos relacionados, conforme a los cuales el gobierno mexicano ha promulgado numerosas *Normas Oficiales Mexicanas* de carácter ambiental (las “Leyes Ambientales”). Las operaciones de la Empresa están sujetas también a diversas leyes, reglamentos y ordenamientos de naturaleza ambiental, estatales y municipales.

La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales es la autoridad federal responsable de administrar y aplicar las Leyes Ambientales, incluyendo la evaluación de los estudios de impacto ambiental (que se requieren para obtener permisos de uso de suelo). La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales también establecen lineamientos y procedimientos relativos a la generación, manejo, desecho y tratamiento de residuos peligrosos y no peligrosos. De particular relevancia para el sector de la vivienda son las leyes y reglamentos relativos al manejo y desecho de residuos peligrosos, que hacen a los propietarios o poseedores de bienes inmuebles afectados por contaminación del suelo, solidariamente responsables de su remediación, independientemente de cualquier recurso u otras acciones que dichos propietarios o poseedores puedan tener en contra de la persona a quien es imputable la contaminación, y de la responsabilidad que dicha persona pueda tener. Además, la transmisión directa de inmuebles contaminados está sujeta a la aprobación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

La Procuraduría Federal de Protección al Ambiente es el brazo ejecutor de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, y está autorizada para conducir investigaciones y auditorías para vigilar el cumplimiento de las Leyes Ambientales, incluyendo el cumplimiento de la regulación para el cambio de uso de suelo forestal, expedida recientemente. Además, ciertas autoridades estatales y municipales (y otras agencias federales) también tienen facultades de aplicación y vigilancia del cumplimiento de las Leyes Ambientales. El incumplimiento de las Leyes Ambientales puede ocasionar una serie de sanciones, dependiendo de la gravedad de la violación, incluyendo multas; revocación de autorizaciones, concesiones, licencias, permisos o registros; arrestos administrativos; decomiso de equipo contaminante; en ciertos casos, la clausura temporal o permanente de instalaciones; e incluso prisión, cuando las violaciones en materia ambiental se clasifican como delitos.

México es parte de varias convenciones y tratados internacionales relativos a la protección del medio ambiente. Estas convenciones, una vez ratificadas por el Senado, se convierten en ley. Conforme al Acuerdo de Cooperación Ambiental de América del Norte (o “ACAAN”), un acuerdo paralelo del TLCAN, los tres países signatarios, incluyendo México, deben asegurar que sus leyes y reglamentos ambientales son aplicados. Aunque el ACAAN no faculta a las agencias ambientales de los tres países socios para aplicar las leyes de otra de las partes, si un país miembro deja de aplicar sus propias leyes ambientales, éste puede estar sujeto a un mecanismo de solución de controversias creado bajo el ACAAN, lo cual podría resultar en una sanción pecuniaria, y en algunos casos en la suspensión de los beneficios del TLCAN.

Actualmente no existen procedimientos judiciales o administrativos significativos en contra de la Empresa por cuestiones ambientales. Históricamente Urbi ha cumplido con todas las normas y reglamentos en materia de protección al medio ambiente que la autoridad ha solicitado para todos los proyectos que ha desarrollado en materia de vivienda, por mencionar algunas, licencias de urbanización, de edificación, ecología, cambios de uso de suelo, entre otras.

Información de mercado:

La información contenida en esta sección se basa principalmente en materiales obtenidos de fuentes públicas, incluyendo publicaciones y materiales de SEDATU, INEGI, INFONAVIT, SHF, CONAVI y CONAPO. La información contenida en esta sección no ha sido verificada independientemente por la Empresa.

La Industria de la Vivienda en México

La Empresa considera que el sector de la vivienda ofrece oportunidades sustanciales de desarrollo en México, aún ante la compleja situación macroeconómica actual, gracias a la solidez y los nuevos programas de las instituciones hipotecarias como INFONAVIT y FOVISSSTE, modelos únicos en el mundo, así como las políticas gubernamentales orientadas a lograr un crecimiento sustentable del sector.

El Mercado de la Vivienda

El mercado de la vivienda en México puede dividirse en el mercado de la “autoconstrucción” y el mercado de los desarrolladores.

El mercado de la “autoconstrucción” incluye viviendas construidas gradualmente en el tiempo, usualmente sin licencias y permisos, sobre terrenos que pueden no estar escriturados o registrados legalmente a nombre del ocupante. Estas viviendas pueden no contar inicialmente con servicios municipales tales como electricidad, drenaje y agua.

El mercado de los desarrolladores corresponde a las viviendas construidas por constructores o desarrolladores, y vendidas con financiamiento hipotecario. Estas viviendas son construidas con todos los permisos requeridos, tienen acceso a todos los servicios municipales, y su construcción se realiza en terrenos debidamente escriturados y registrados a nombre del comprador. Este mercado es dependiente de la disponibilidad de financiamiento hipotecario para los compradores. De acuerdo con la CANADEVI, que agrupa a los principales desarrolladores formales de vivienda en México, al 31 de diciembre de 2019, el número de desarrolladores de vivienda se ubica aproximadamente en 900.

Como la mayoría de las instituciones proveedoras de financiamiento hipotecario ordenan sus programas de financiamiento con base en el nivel de ingresos de los clientes, la Empresa clasifica las viviendas que desarrolla de acuerdo a las siguientes categorías:

- “Vivienda de Interés Social”, que consiste de viviendas con precio de venta de hasta \$400,000;
- “Vivienda Media Baja”, que consiste de viviendas con precio de venta entre \$400,001 y \$720,000;
- “Vivienda Media Alta”, que consiste de viviendas con precio de venta entre \$720,001 y \$1,350,000; y
- “Vivienda Residencial”, que consiste de viviendas con precio de venta superior a \$1,350,001.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los factores principales que determinan el precio de las viviendas son el tamaño de las mismas y su ubicación. La Empresa reevalúa los rangos de precio cada seis meses, tomando en consideración el efecto de la inflación.

No existen estándares de la industria para la clasificación de las viviendas por rangos de precio, y las categorías de precio de los competidores de la Empresa pueden ser distintas que las de la Empresa. Además, ciertas instituciones de financiamiento hipotecario del sector público sólo proporcionan créditos hipotecarios para vivienda de hasta un precio de venta máximo o un monto máximo de crédito por unidad. Por ejemplo, el monto máximo de crédito del esquema Tradicional de INFONAVIT es de \$1,846,165. Para el programa INFONAVIT Total el monto máximo de crédito es de \$2,107,639 y al igual que los créditos COFINAVIT no tienen un límite en el valor de la vivienda.

De las categorías de vivienda, la venta de Vivienda Media Alta y Vivienda Residencial se relacionan más directamente con las fluctuaciones en las tasas de interés, mientras que la Vivienda de Interés Social y la Vivienda Media Baja, que generalmente se venden con créditos hipotecarios a tasas de interés por debajo de mercado, se ven menos afectadas por los movimientos de las tasas de interés.

Fuentes de Financiamiento Hipotecario

De acuerdo a la CONAVI, durante 2019 se otorgaron en México 532,023 financiamientos para la adquisición de vivienda, de los cuales 329,051 fueron otorgados por INFONAVIT, 48,298 por FOVISSSTE y 143,824 por la banca comercial y Sofoles. El remanente fue otorgado por otras fuentes de financiamiento, incluyendo otros organismos públicos de vivienda.

General

Existen cuatro fuentes principales de financiamiento hipotecario, cada una con diferentes procedimientos operativos y beneficiarios.

Fondos Gubernamentales de Vivienda. Los fondos gubernamentales de vivienda, como son el INFONAVIT, para trabajadores del sector privado y el FOVISSSTE, para trabajadores del sector público, otorgan financiamiento hipotecario. Estos fondos se financian principalmente con aportaciones patronales, así como con la propia revolvencia de su cartera hipotecaria y de emisiones de deuda en mercados de capitales.

SHF. Institución financiera gubernamental que garantiza y fondea los créditos hipotecarios otorgados por los bancos comerciales y las Sofoles a desarrolladores de vivienda.

Bancos Comerciales y Sofoles. Los bancos comerciales y las Sofoles otorgan financiamiento para todas las categorías de vivienda, excepto por los rangos inferiores de la Vivienda de Interés Social.

Otros Organismos. Una pequeña parte del financiamiento hipotecario en México es otorgado por otros organismos, incluyendo el Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas (ISSFAM), para el personal militar, Banjercito, entre otros.

Fondos Gubernamentales de Vivienda

Existen dos fondos gubernamentales de vivienda, INFONAVIT y FOVISSSTE, los cuales son fondeados principalmente a través de las aportaciones obligatorias de los patrones, equivalentes al 5% del total de los salarios brutos de sus trabajadores, de la revolvencia de su cartera hipotecaria y de emisiones de deuda en mercados de

capitales. Estos fondos otorgan financiamiento principalmente para la construcción, adquisición o mejora de viviendas, a trabajadores cuyos ingresos mensuales son menores a cinco veces el SMG.

INFONAVIT

INFONAVIT fue creado en 1972 por la Ley del Instituto Nacional del Fondo para la Vivienda de los Trabajadores (la “Ley de INFONAVIT”) como un fondo en beneficio de los trabajadores del sector privado. INFONAVIT opera principalmente como una institución de crédito para vivienda de precios accesibles, otorgando financiamiento directamente a sus beneficiarios.

Conforme a la Ley de INFONAVIT, INFONAVIT recibe aportaciones de los patrones del sector privado por el equivalente al 5% del salario bruto de los trabajadores. Con estos recursos, INFONAVIT otorga créditos para la construcción, adquisición o mejora de viviendas a trabajadores que son calificados mediante un sistema de puntuación que toma en cuenta su edad, salario, continuidad laboral, saldo de subcuenta de vivienda, entre otras consideraciones. A partir de enero de 2003, la asignación de créditos hipotecarios se realiza mediante el proceso de registro permanente, que permite a los beneficiarios de INFONAVIT solicitar su crédito hipotecario en cualquier momento del año. Durante 2019, INFONAVIT continúa con una lista de aproximadamente 17 millones de trabajadores activos registrados, y había otorgado al 2019 alrededor de 11 millones de hipotecas desde su creación.

INFONAVIT no requiere el pago de un enganche para la compra de una vivienda. Aunque típicamente INFONAVIT financia de 90% a 95% del valor de la vivienda y gastos relacionados con el crédito, INFONAVIT otorga crédito del 100% para Vivienda de Interés Social. Actualmente no existe restricción en el valor máximo de la vivienda que puede financiar el INFONAVIT. El monto máximo de un crédito tradicional para un comprador calificado es de \$1,846,165, más una parte de las aportaciones patronales y del ahorro voluntario del trabajador. El plazo de un crédito del INFONAVIT es de hasta 30 años, y el pago del mismo se realiza a través de la deducción que efectúa el patrón directamente del salario percibido por el trabajador. Los créditos hipotecarios de INFONAVIT devengan intereses a una tasa anual de entre 4% y 12%, dependiendo de los ingresos del acreditado.

Actualmente, INFONAVIT ofrece cuatro líneas de crédito. Sustancialmente todo el negocio que la Empresa tiene con INFONAVIT es actualmente, y se espera que continúe siendo, bajo el programa de la Línea 2, bajo el cual INFONAVIT otorga financiamiento hipotecario a los beneficiarios calificados que compran viviendas terminadas. Bajo el programa de la Línea 2, INFONAVIT aprueba y publica el plan de labores y financiamiento anual a nivel nacional, estatal o municipal. Entonces, la Empresa registra su oferta de vivienda a través del RUV de conformidad con las reglas de procedimiento y las especificaciones técnicas publicadas. Una vez que se registra la oferta de vivienda de la Empresa, ésta desarrolla la tierra, realiza la construcción de obras de infraestructura y vivienda, e identifica a los beneficiarios de INFONAVIT calificados para adquirir las viviendas. Por su parte, INFONAVIT debe proveer financiamiento hipotecario para los beneficiarios calificados que adquieran las viviendas. Conforme al programa de la Línea 2, el INFONAVIT no otorga créditos puente a los desarrolladores.

Bajo los otros programas de INFONAVIT, el beneficiario calificado recibe financiamiento hipotecario de INFONAVIT para la construcción (Línea 3) o mejora (Línea 4) de una vivienda, o para el pago de una deuda existente incurrida por la construcción, adquisición o mejora de una vivienda (Línea 5).

En enero de 2012 entraron en vigor las reformas a la ley del INFONAVIT, las cuales brindan facultades al Instituto que permitirán, entre otras: 1) otorgar una segunda hipoteca en coparticipación con entidades financieras, a sus derechohabientes que hayan pagado ya la primera, lo cual estima la Empresa aumente la demanda en 1.9 millones

de familias y 2) sus derechohabientes puedan solicitar de manera indistinta, y de acuerdo a su conveniencia y capacidad de pago, que su crédito hipotecario sea en veces salarios mínimos o en pesos.

El INFONAVIT ha implementado incentivos para el desarrollo de vivienda vertical a través de diversos programas de subsidios y beneficios para los clientes y desarrolladores. La Empresa ha desarrollado su tecnología de vivienda vertical, a través de UrbiNova, su sistema de construcción propio basado en la utilización de moldes de acero ajustables, el cual considera le permitirá seguir tomando ventaja de los beneficios e incentivos creados para este tipo de construcción.

Asimismo, el INFONAVIT ha establecido como requisito obligatorio que todas las viviendas financiadas por el Instituto sean ecológicas a través de una Hipoteca Verde, otorgando un monto adicional para la adquisición de ecotecnologías que además de contribuir al cuidado y preservación del medio ambiente, aseguran un ahorro promedio de entre \$100 y \$400 pesos mensuales en sus consumos de agua, energía y gas, dependiendo de la zona bioclimática donde se ubique la vivienda y cuidando que el ahorro siempre sea mayor al incremento en la mensualidad del derechohabiente.

Cabe destacar que desde abril de 2017 el INFONAVIT incrementó los montos máximos de financiamiento para todos sus derechohabientes con lo cual se incrementa su capacidad de crédito y permite cumplir uno de los objetivos de ordenamiento urbanos que persigue la actual administración federal: la adquisición de viviendas más cercanas a los centros de trabajo, con lo cual el Instituto estará de regreso en la zona metropolitana de la Ciudad de México y en las grandes urbes del país.

FOVISSSTE

La meta de FOVISSSTE es otorgar vivienda a los trabajadores del sector público con créditos a un plazo máximo de 30 años. Los créditos hipotecarios de FOVISSSTE devengan intereses a una tasa anual de entre 4% y 6%, dependiendo de los ingresos del acreditado, y el pago de dichos créditos se realiza mediante la deducción directa del salario del trabajador.

FOVISSSTE es un fondo establecido en 1972 y administrado por el Gobierno Federal en beneficio de los trabajadores del sector público, para otorgar financiamiento para vivienda a precios accesibles.

FOVISSSTE opera de manera similar a INFONAVIT, captando aportaciones del 5% de los salarios de todos los empleados del sector público y deduciendo de dichos salarios los pagos de los créditos otorgados. FOVISSSTE no requiere el pago de un enganche para la compra de una vivienda. El monto máximo disponible actualmente para un crédito hipotecario en el esquema de crédito tradicional (sorteo) es de aproximadamente \$1,133,712 más el saldo de la subcuenta de vivienda. Los acreditados de FOVISSSTE son aprobados para el otorgamiento de créditos hipotecarios mediante un sistema de sorteo que se realiza en forma anual así como a través de 5 esquemas diferentes de créditos hipotecarios, para los cuales no se requiere participar de un sorteo sino cumplir con ciertas características, por ejemplo ser una persona con bajos recursos para acceder a un crédito de subsidio, ser un pensionado con ciertas características para obtener un crédito de pensionado, entre otros. Entre más alto es el salario de los acreditados, mayor es el monto del crédito para el que son elegibles. Durante abril de 2017, FOVISSSTE anunció un modelo de puntuación similar al de INFONAVIT para poder perfilar a los trabajadores afiliados que podrán ejercer un crédito. Este modelo empezó a ser operativo al inicio del segundo trimestre de 2017.

SHF

La SHF fue creada en octubre de 2001, con la finalidad, entre otras cosas, de administrar y supervisar al Fondo de Operación y Financiamiento a la Vivienda (FOVI), ya extinto. La SHF es una institución de banca de desarrollo de segundo piso especializada que tiene por objeto principal impulsar el desarrollo de los mercados primarios y secundarios de crédito para la construcción, adquisición y mejora de la vivienda, para lo cual fondea y garantiza las obligaciones de intermediarios financieros que otorgan crédito hipotecario. La SHF proporciona financiamiento a compradores calificados a través de intermediarios financieros, tales como bancos comerciales y Sofoles, los cuales llevan a cabo la administración de los créditos fondeados por la SHF, incluyendo el desembolso de los recursos y la cobranza de los pagos respectivos. Los intermediarios financieros que otorgan créditos fondeados con recursos de la SHF también son responsables de evaluar la solvencia de los compradores que solicitan créditos hipotecarios, suscriben dichos créditos y asumen el riesgo de los mismos. Estos intermediarios financieros evalúan a los compradores con base en la edad, salario e historial crediticio, entre otras consideraciones.

La SHF fondea y otorga créditos hipotecarios mediante el programa Apoyo INFONAVIT o programas de cofinanciamiento, de acuerdo con los siguientes criterios:

1. El importe del crédito destinado a financiar la adquisición de vivienda no podrá ser superior al 90% del valor de mercado de la misma, estando o suponiéndola terminada, y se determinará en UDIs o su equivalente en Pesos; en el entendido de que dicho importe en ningún caso podrá ser superior a 500,000 UDIs.
2. El crédito en Pesos sólo podrá otorgarse a personas físicas para la adquisición de vivienda nueva o usada, así como a inversionistas que la adquieran para destinarla al arrendamiento o al arrendamiento con opción de compra
3. En el caso de créditos bajo los esquemas Apoyo INFONAVIT, Cofinanciamiento INFONAVIT y Cofinanciamiento INFONAVIT Ingresos Adicionales, el monto máximo de financiamiento será del 95% del valor de la vivienda, estando o suponiéndola terminada. El valor de la vivienda al momento de la escrituración será: (i) hasta 115,000 UDIs en la categoría HE (económica); (ii) más de 115,000 y hasta 300,000 UDIs en la categoría HM (media); y (iii) más de 300,000 UDIs en la categoría HR (residencial).
4. En caso de lotes con servicios, su valor no podrá exceder de 150,000 UDIs. Tratándose de créditos en cofinanciamiento con el FOVISSSTE, tipo Cofinanciamiento FOVISSSTE (Alia2), el monto máximo del cofinanciamiento es igual a 1,876 veces el salario mínimo mensual general vigente que rija en el Distrito Federal a la fecha de escrituración del crédito.
5. En caso de disponer del saldo de la subcuenta de vivienda del Sistema de Ahorro para el Retiro, el crédito cofinanciado por el FOVISSSTE, tipo Respaldo Financiero, podrá ser aplicado a viviendas de cualquier valor.
6. En créditos para adquisición de vivienda que se originen con recursos provenientes de SHF, al amparo de los esquemas Apoyo INFONAVIT, Cofinanciamiento INFONAVIT y Cofinanciamiento INFONAVIT Ingresos Adicionales, no habrá tope en el valor de la vivienda.

En 2013 la SHF lanzó un programa de garantías para estimular el financiamiento a la construcción, de hasta el 30% de los recursos que los bancos asignen para el financiamiento de nuevos proyectos.

Sociedad Hipotecaria Federal desarrolló conjuntamente con el Banco de Desarrollo Alemán (KfW) y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) el "Programa de Cooperación Financiera para la oferta de Vivienda Sustentable en México: ECOCASA", el cual se implementa en SHF a partir del 2013. Este programa tiene el potencial de lograr efectos transformacionales en la industria de la construcción mexicana, fomentando la oferta de viviendas energéticamente

más eficientes. En este sentido, se buscó crear un esquema financiero que pudiera promover la producción de vivienda energéticamente eficiente por el lado de la oferta, ofreciendo incentivos financieros que permitan al desarrollador proveer de este tipo de solución a la población con menores ingresos.

El programa cuenta con el apoyo financiero del BID, a través de sus propios recursos, así como del financiamiento del Fondo de Tecnología Limpia (Clean Technology Fund). KfW administra los apoyos financieros del Ministerio de Cooperación Económica y Desarrollo de Alemania (BMZ), del Mecanismo de Inversión para América Latina de la Unión Europea (LAIF) y de la Facilidad NAMA, una iniciativa conjunta del Ministerio de Energía y Cambio Climático del Reino Unido (DECC) y del Ministerio Federal de Medio Ambiente, Conservación de la Naturaleza, Construcción y Seguridad Nuclear de Alemania (BMUB).

Los principales beneficios son el posicionamiento como un desarrollador comprometido con la sustentabilidad en la vivienda, la capacidad de ofrecer al mercado un producto de mayor calidad al mismo costo, accediendo a tasas de interés preferencial y priorización en el subsidio federal de la CONAVI.

Financiamiento de Bancos Comerciales y Sofoles

Los bancos comerciales y las Sofoles generalmente se dirigen a las categorías de Vivienda Media Alta y Vivienda Residencial del mercado de la vivienda para otorgar financiamiento hipotecario. El otorgamiento de créditos hipotecarios se concentra en los bancos comerciales más grandes, los cuales han comenzado a reingresar a este mercado como resultado de la mejora en las condiciones económicas y del incremento en la demanda. Los créditos hipotecarios originados por bancos comerciales tienen un plazo de hasta 30 años.

Aun cuando los bancos comerciales y las Sofoles otorgan financiamiento hipotecario directamente a los compradores, dicho financiamiento continúa siendo coordinado usualmente por el desarrollador de vivienda. A fin de obtener financiamiento para la construcción de un proyecto, el desarrollador debe presentar al banco la documentación del proyecto, incluyendo el título de la propiedad, planos arquitectónicos, licencias y permisos, y un estudio de mercado que muestre la demanda para las viviendas que se pretende construir. Generalmente, el banco somete entonces el proyecto a su comité interno de crédito y, una vez aprobado, otorga el financiamiento al desarrollador. Los fondos son desembolsados por el desarrollador de acuerdo al avance del proyecto. Sin embargo, en ese proceso el banco no tiene obligación de otorgar financiamiento individual al comprador. La mayoría de los bancos han ofrecido fondear a los desarrolladores proyecto por proyecto, con los fondos atados a un proyecto en lo individual.

Competencia

Aunque la industria de la vivienda en México incluye entre diez y quince grandes desarrolladores de vivienda, la misma está altamente fragmentada. De acuerdo con la CANADEVI, al 31 de diciembre de 2019, el número de desarrolladores de vivienda se ubica aproximadamente en 900.

En las categorías de Vivienda de Interés Social y Vivienda Media Baja, algunos de los competidores de la Empresa son grandes desarrolladores de vivienda con presencia en el mercado nacional, tales como Consorcio Ara, S.A.B. de C.V., Corpovael S.A.B. de C.V., Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V., Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. y Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. Además, la Empresa compite con otras compañías desarrolladoras en las diferentes plazas en las que opera, incluyendo a: Exe Inmobiliaria, S.A. de C.V., Grupo Mezta, S.A. de C.V., Urbanizadora Ley del Pacífico, S.A. de C.V., Promociones Habi, S.A. de C.V., Desarrollos Residenciales Lander, S.A. de C.V., Milenium Construcasa, S.A. de C.V., Conjunto Parnelli, S.A. de C.V., Edificaciones Integrales Futura, S.A. de

C.V., Fomento Empresarial Inmobiliario, S.A. de C.V., Quma de Hidalgo, S.A. de C.V., Inmobiliaria Vidusa, S.A. de C.V., GIG Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V. y Desarrolladora Inmobiliaria Sadasi, S.A. de C.V. Algunos de estos competidores pudieran contar con mayores recursos financieros, tecnológicos y humanos que la Empresa y pudieran aprovecharse de mayores economías de escala. Además, existen competidores latentes, como lo es el Mercado Abierto e Infonavit Vivienda Reasignada, ofertando vivienda usada. De acuerdo a la CONAVI, en 2019 el monto de financiamientos por parte del INFONAVIT para la adquisición de vivienda usada representó el 44% del monto total financiado por dicha institución.

En el mercado de Vivienda Media Alta y Vivienda Residencial la Empresa hace frente a la competencia principalmente de pequeños desarrolladores. Estos desarrolladores pequeños pudieran adaptarse mejor que la Empresa a la demanda específica y ofrecer viviendas más personalizadas.

Otras compañías con mayores recursos financieros pudieran iniciar en el futuro operaciones en México. Véase “Información General – Factores de Riesgo – La competencia de otras compañías desarrolladoras de vivienda podría afectar adversamente la posición de mercado de la Empresa en la industria de la vivienda.”

Estructura corporativa:

La siguiente tabla presenta la estructura corporativa de la Empresa, incluyendo el porcentaje de participación de Urbi en el capital social de cada una de sus subsidiarias:

Subsidiarias de Urbi	Año de Constitución	Porcentaje de Participación	Actividad Principal
Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.	1981	99.9%	Desarrollo y construcción de vivienda
Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.	2002	99.9%	Desarrollo y construcción de vivienda
Cyd Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.	1992	99.9%	Desarrollo y construcción de vivienda
Tec Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V.	1998	99.9%	Prestación de servicios de diseño, arquitectura, ingeniería, control de costos y servicios de construcción a Urbi y sus subsidiarias.
Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.	2002	99.9%	Desarrollo y construcción de vivienda
Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V.	1987 (adquirida en 2002)	99.9%	Desarrollo y construcción de vivienda
Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V.	2003	99.9%	Desarrollo y construcción de vivienda
Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V.	2003	99.9%	Desarrollo y construcción de vivienda
Financiera Urbi, S.A. de C.V.	2006	99.9%	Captación de recursos y su distribución entre las empresas del grupo
Fideicomiso AAA Urbi	2009	100.0%	Otorgamiento de apoyos financieros a proveedores y distribuidores de la Empresa
Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V.	2011	99.9%	Desarrollo y construcción de vivienda
Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V.	2011	99.9%	Desarrollo y construcción de vivienda
Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S.A. de C.V.	2011	99.9%	Desarrollo y construcción de vivienda
Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V.	2011	99.9%	Desarrollo y construcción de vivienda
Lufro Desarrolladora del Bajío, S.A. de C.V.	2011	99.9%	Desarrollo y construcción de vivienda
Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V.	2011	99.9%	Desarrollo y construcción de vivienda

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Flujos Empresariales, S.A. de C.V.	2013	99.9%	Servicios de administración de flujos de efectivo
Finsete, S.A. de C.V.	2013	99.9%	Servicios de administración de flujos de efectivo

Ingeniería y Obras, S.A. de C.V., Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V., Cyd Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V., Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V., Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V. y Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V., son subsidiarias significativas de Urbi, conforme a la Circular Única de Emisoras.

Al 31 de diciembre de 2019, la Empresa tiene control sobre el “Fideicomiso AAA Urbi”, el cual fue constituido en agosto de 2009 con NAFIN, con la finalidad de otorgar apoyos financieros preferenciales destinados a proveedores y distribuidores de la Empresa. Este fideicomiso es considerado una subsidiaria de Urbi para efectos contables, y los estados financieros del mismo fueron consolidados con el resto de las subsidiarias. Véase *“Información Financiera – Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados y Situación Financiera de la Emisora – Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital – Obligaciones y Compromisos Contractuales”*.

Adicionalmente, la Empresa posee a través de sus subsidiarias la totalidad de los derechos fiduciarios y control de ciertos fideicomisos creados para desarrollar proyectos inmobiliarios y obtener financiamientos. Véase la *Nota 4.1 a los Estados Financieros*.

Entre Urbi y sus subsidiarias significativas existen relaciones de negocio consistentes en prestación de servicios de construcción y urbanización y apoyos financieros en la forma de préstamos intercompañías, destinados a capital de trabajo y que se documentan en condiciones de mercado. En lo relativo a los servicios de construcción de vivienda y urbanización de reserva territorial, los papeles de prestador y receptor de los servicios en cuestión, se designan entre Urbi y sus subsidiarias, por proyecto específico, tomando en cuenta factores económicos y financieros.

El apoyo técnico entre Urbi y sus subsidiarias es una constante en cada uno de los proyectos que se desarrollan.

Descripción de los principales activos:

Inmuebles, Maquinaria y Equipo

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, pero que no es significativo. Al 31 de diciembre de 2019, el valor contable neto de todos los terrenos, edificios, maquinaria y equipo propiedad de la Empresa (sin considerar los inventarios), era de aproximadamente \$24.5 millones. Véase la *Nota 11 a los Estados Financieros*.

Los terrenos para construcción y las obras en proceso constituyen los inventarios de la Empresa, y no se clasifican como activos fijos de la misma. Al 31 de diciembre de 2019, el valor contable neto de los inventarios (incluyendo inventarios de largo plazo consistentes en terrenos para la construcción) era de aproximadamente \$3,715.2 millones.

Asimismo, la Empresa mantiene activos conformados principalmente por inventario de terrenos, otorgados en garantía de pasivos y créditos bancarios. Al 31 de diciembre de 2019, el valor contable de dichas garantías constituidas

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

era de \$509.5 millones. Adicionalmente, 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 diciembre de 2019 asciende a \$654.0 millones. Véase la *Nota 8 a los Estados Financieros*.

Seguros

Es política de la Empresa, en función a la disponibilidad de flujo de efectivo, contratar seguros que cubran los principales riesgos asociados con su operación.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

Litigios

La Empresa se encuentra involucrada en diversos juicios y demandas principalmente de tipo laboral y mercantil. Las demandas en las cuales está involucrada la Empresa son reservadas hasta por el monto de los reclamos efectuados y de acuerdo a su experiencia en situaciones similares. Al 31 de diciembre de 2019, el monto de la provisión de juicios y demandas legales ascendió a \$233.6 millones.

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

Concurso Mercantil

En diciembre de 2014, Urbi y 15 de sus subsidiarias solicitaron la declaratoria de concurso mercantil debido a las presiones en la liquidez de corto plazo y al desperfilamiento de su estructura de capital.

El 4 de febrero de 2016 el juzgado a cargo del procedimiento de concurso mercantil dictó sendas sentencias en las que aprobaron los convenios concursales que habían sido suscritos previamente por la Empresa, sus subsidiarias y la mayoría de sus acreedores. Con dichas resoluciones Urbi y 15 de sus subsidiarias establecieron las formas, términos y condiciones conforme a los cuales se pagarían los créditos reconocidos.

Asimismo, como parte del trámite natural de los procedimientos concursales, existen al día de hoy diversas demandas de amparo interpuestas por acreedores inconformes en contra de las Sentencias de apelación dictadas con motivo de las Sentencias de Reconocimiento, Graduación y Prelación de Créditos, por diferencias en los reconocimientos de sus créditos, mismas que actualmente se encuentran en trámite ante distintos Tribunales Federales. De igual forma, en contra de las sentencias de apelación dictadas con motivo de la Aprobación de los Convenios Concurales del 4 de febrero de 2016, existen al día de hoy diversos recursos interpuestos por diversos acreedores mismos que se encuentran en trámite ante distintos Tribunales Federales. La Empresa ha atendido cada una de estas impugnaciones con argumentos sólidos, a juicio de sus abogados.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El 26 de mayo de 2016 se realizó la aportación de \$886.8 millones necesarios para darle viabilidad al plan de negocio de la Compañía, con lo cual concluyó su reestructura. Dicha aportación fue realizada por un grupo de inversionistas, por la suscripción y pago de aproximadamente 79,209 millones de acciones de Urbi, correspondientes al segundo tramo del aumento de capital decretado en la Asamblea General de Accionistas celebrada el 28 de diciembre de 2015.

Con esta aportación de capital se cumplieron los convenios concursales aprobados mediante sentencias dictadas el 4 de febrero de 2016 por el Juzgado Quinto de Distrito en Mexicali, Baja California, y operó la capitalización del 100% de los créditos a cargo de Urbi y sus subsidiarias, reconocidos en sus respectivos procedimientos concursales.

Asimismo, el 29 de junio de 2016 la Compañía concluyó la capitalización adicional por un monto de \$380 millones que había sido comprometida, mediante la suscripción de aproximadamente 33.5 millones de acciones de Urbi (considerando el split inverso que se resolvió en la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 21 de junio de 2016), correspondientes al segundo tramo del aumento de capital decretado en la Asamblea General de Accionistas celebrada el 28 de diciembre de 2015. Sumando esta nueva aportación, los recursos frescos recibidos por la Compañía totalizaron \$1,266.8 millones de pesos.

Garantías

De conformidad con la legislación aplicable, la Empresa otorga una garantía a sus clientes que cubre vicios y defectos de construcción. En el pasado, la Empresa ha tenido escasas reclamaciones por defectos garantizados, pero no se descarta que pudiera tenerlas en el futuro. Tradicionalmente, la Empresa obtiene una fianza de sus contratistas para cubrir las reclamaciones de sus clientes, y les retiene un depósito que les devuelve una vez que la garantía del cliente ha expirado. Además actualmente la Empresa cumple con los requisitos de cobertura de calidad solicitados por INFONAVIT y FOVISSSTE para toda la vivienda financiada a través de estas instituciones. Cuando se presenta alguna reclamación por parte del cliente ésta es atendida y en su caso provisionada contablemente.

Acciones representativas del capital social:

A la fecha de presentación de este Reporte Anual, el capital social autorizado de Urbi asciende a la cantidad de \$54,073,468,143.23 (nominales), representado por un total de 315,723,365 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de libre suscripción y de Serie Única (sin dar efectos a la concentración accionaria –split inverso– que se menciona más adelante), correspondiendo (i) al capital mínimo fijo, la cantidad de \$95,833,197.23, representado por 976,445 acciones, y (ii) a la parte variable, la cantidad de \$53,977,634,946.00, representada por 314,746,920 acciones.

A la fecha de presentación de este Reporte Anual, las 976,445 acciones representativas del capital mínimo fijo están totalmente suscritas y pagadas; y de las 314,746,920 acciones representativas de la parte variable del capital social, (i) 231,529,344 acciones están totalmente suscritas y pagadas, y (ii) 83,217,576 acciones se encuentran en la tesorería de la Sociedad, pendientes de suscripción y pago.

Todas las acciones confieren a sus propietarios iguales derechos y obligaciones, sin perjuicio de los derechos de minorías previstos en la ley y en los estatutos sociales de Urbi.

Variaciones de Capital Social durante los Últimos Tres Años

En la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de la Emisora celebrada el 30 de abril de 2019, se resolvió, entre otras cosas:

a) Cancelar las 83,217,576 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de libre suscripción y de Serie Única, que se conservaban en la tesorería de la Sociedad, pendientes de suscripción y pago, con la correspondiente disminución del capital social autorizado, en su parte variable, por la cantidad total de \$15,757,502,884.09, mismas que fueron repuestas como parte del aumento de capital referido a continuación, mediante su reemisión para los mismos fines y en los mismos términos que los establecidos para su emisión original en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de la Sociedad celebrada el 28 de diciembre de 2015 (pero considerando los efectos de la concentración accionaria (split inverso) decretado en la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 21 de junio de 2016). Lo anterior, a fin de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 133 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

b) Aumentar el capital social, en su parte variable, en la cantidad total de \$15,857,502,884.09, mediante la emisión de un total de 183,217,576 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de libre suscripción y de Serie Única, en tres tramos diferenciados, a saber:

1) Un primer tramo del aumento de capital por la cantidad de \$15,040,401,980.42, mediante la emisión de 15,839,872 acciones, para reponer una parte de las acciones de tesorería que fueron previamente canceladas, y para ser reservadas para la capitalización de 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 (incluyendo las diferencias que pudieren resultar de las impugnaciones pendientes de resolver en dichos procedimientos concursales.

2) Un segundo tramo del aumento de capital por la cantidad de \$717,100,903.67, mediante la emisión de 67,377,704 acciones, para reponer una parte de las acciones de tesorería que fueron previamente canceladas, y para respaldar los planes de opciones e incentivos establecidos por el Consejo de Administración.

3) Un tercer tramo del aumento de capital por la cantidad de \$100,000,000.00, mediante la emisión de 100,000,000 de acciones, para recabar recursos indispensables para darle viabilidad al plan de negocio de la Compañía.

En ejercicio del derecho de preferencia de los accionistas, se suscribieron y pagaron un total de 77,502,408 acciones, de las emitidas con motivo del aumento de capital decretado en la Asamblea de abril 2019; y conforme a lo resuelto en dicha Asamblea, la Emisora procedió a cancelar las 22,497,592 acciones que no fueron suscritas y pagadas.

En la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Emisora celebrada el 9 de enero de 2020, se resolvió llevar a cabo una concentración accionaria (split inverso) de la totalidad de las acciones representativas del capital social de Urbi, y la consecuente emisión de nuevas acciones, con los mismos derechos y características de las acciones existentes actualmente, a ser distribuidas entre los accionistas actuales, libres de pago, a un factor de conversión de 1 nueva acción por cada 20 acciones existentes, sin que dicha concentración accionaria implicara un incremento o modificación alguna al capital social. Con motivo de dicha concentración accionaria la Emisora presentó a la CNBV, mediante escrito recibido el 8 de enero de 2020, la correspondiente solicitud de actualización de la inscripción

Clave de Cotización: URBI

Año: 2019

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

en el RNV de las acciones representativas de su capital social, la cual fue autorizada el 15 de mayo de 2020. Derivado de lo anterior, a la fecha de presentación de este Reporte Anual, la Emisora se encuentra en proceso de dar efectos a la referida concentración accionaria.

Dividendos:

En el pasado, Urbi no ha pagado dividendos a sus accionistas. La Empresa destina las utilidades de sus operaciones a seguir desarrollando el negocio.

En su caso, cualquier determinación sobre la declaración o pago de dividendos estaría sujeta a la aprobación de la mayoría de los accionistas de Urbi en una asamblea general ordinaria de accionistas.

[424000-N] Información financiera

Concepto	Periodo Anual Actual 2019-01-01 - 2019-12-31	Periodo Anual Anterior 2018-01-01 - 2018-12-31	Periodo Anual Previo Anterior 2017-01-01 - 2017-12-31
Ingresos	439,443,000	455,264,000	705,697,000
Utilidad (pérdida) bruta	(604,026,000)	(242,168,000)	291,417,000
Utilidad (pérdida) de operación	(1,386,511,000)	(248,401,000)	80,523,000
Utilidad (pérdida) neta	(1,411,405,000)	(267,007,000)	180,298,000
Utilidad (pérdida) por acción básica	(6.07)	(1.72)	1.16
Adquisición de propiedades y equipo	12,000	149,000	1,187,000
Depreciación y amortización operativa	1,515,000	1,674,000	3,550,000
Total de activos	3,830,699,000	5,162,062,000	6,036,753,000
Total de pasivos de largo plazo	154,187,000	156,821,000	163,410,000
Rotación de cuentas por cobrar	89	4	3
Rotación de cuentas por pagar	3	3	9
Rotación de inventarios	0	0	0
Total de Capital contable	1,499,863,000	2,844,444,000	3,331,381,000
Dividendos en efectivo decretados por acción	0	0	0

Descripción o explicación de la Información financiera seleccionada:

La información financiera consolidada de la Empresa incluida en esta sección debe leerse conjuntamente con los Estados Financieros y sus notas, los cuales se incluyen en este Reporte Anual, y está calificada en su totalidad por la referencia a dichos Estados Financieros. Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo a las NIIF.

De acuerdo a las NIIF, las cifras contenidas en este Reporte Anual se encuentran expresadas en Pesos nominales.

a) Información Financiera Seleccionada

Las siguientes tablas muestran cierta información financiera consolidada de la Empresa y otra información por los años indicados.

Años terminados el 31 de diciembre de

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información del estado de resultados		2017	2018	2019
		(miles de Pesos)		
Ventas		705,697	455,264	439,443
Costo de ventas		(414,280)	(697,432)	(1,043,469)
Utilidad (pérdida) bruta		291,417	(242,168)	(604,026)
Gastos generales y de administración		(762,054)	(536,692)	(547,501)
Otros ingresos (gastos), neto		551,160	530,459	(234,984)
Utilidad (pérdida) de operación		80,523	(248,401)	(1,386,511)
Resultado de financiamiento, neto		(3,217)	(18,441)	(24,894)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad		77,306	(266,842)	(1,411,405)
Impuestos a la utilidad		102,992	(165)	---
Utilidad (pérdida) neta		180,298	(267,007)	(1,411,405)

Información del estado de situación financiera	Al 31 de diciembre de		
	2017	2018	2019
(miles de Pesos)			
Efectivo y equivalentes de efectivo	91,083	22,090	20,981
Cuentas por cobrar, neto	56,582	8,645	1,277
Inventarios Inmobiliarios ^(a)	897,049	367,316	536,854
Otras cuentas por cobrar, neto	381,998	401,202	429
Pagos anticipados	32,998	36,897	24,813
Total del activo circulante	1,459,710	836,150	584,354
Efectivo restringido	3,032	2,679	2,758
Cuentas por cobrar a largo plazo	161,653	---	---
Inventarios Inmobiliarios	4,273,550	4,244,431	3,178,338
Pagos anticipados a largo plazo	41,718	41,689	40,265
Inmuebles, maquinaria y equipo, neto	33,332	31,767	24,512
Inversiones permanentes	53,305	---	---
Otros activos	10,453	5,346	472
Total del activo no circulante	4,577,043	4,325,912	3,246,345
Total del activo	6,036,753	5,162,062	3,830,699
Pasivos bancarios y porción circulante de largo plazo	183,647	232,723	235,341
Documentos por pagar	---	41,599	24,121
Proveedores, cuentas por pagar y provisiones	2,249,764	1,840,397	1,869,320
Impuestos por pagar	108,551	46,078	47,867

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Total del pasivo circulante	2,541,962	2,160,797	2,176,649
Pasivos bancarios a largo plazo	160,127	153,946	152,345
Beneficios a los empleados	3,283	2,875	1,842
Total del pasivo no circulante	163,410	156,821	154,187
Total del pasivo	2,705,372	2,317,618	2,330,836
Total del capital contable	3,331,381	2,844,444	1,499,863

Otra información financiera no auditada	Años terminados el 31 de diciembre de		
	2017	2018	2019
	(miles de Pesos)		
UAFIDA Ajustada ⁽²⁾	(27,691)	(105,988)	40,950
Depreciación y amortización	2,389	1,674	1,515

- (1) Comprende principalmente terrenos para construcción (excluyendo terrenos para desarrollos a largo plazo). Véanse las Notas 4.4 y 8 a los Estados Financieros, para más información sobre la clasificación de los Inventarios de la Empresa.
- (2) La UAFIDA no es una medida calculada conforme a las NIIF. La UAFIDA es la utilidad de operación, menos otros ingresos (gastos) netos, más depreciación y amortización e intereses capitalizados. Adicionalmente, la Empresa ha calculado un indicador sin incluir provisiones ni partidas de gastos considerados como excepcionales o no recurrentes, a lo que ha llamada UAFIDA Ajustada. La Empresa capitaliza los costos por préstamos utilizados principalmente para el desarrollo de terrenos y la edificación de vivienda, en los montos definidos para cada proyecto. En la siguiente tabla se presenta la conciliación que para efectos internos realiza la Empresa de utilidad de operación a UAFIDA Ajustada. Dicha conciliación se presenta para fines informativos, por lo tanto es información no auditada:

Años terminados el 31 de diciembre de

	2017	2018	2019
	(miles de Pesos)		
Utilidad (pérdida) de operación	80,523	(248,401)	(1,386,511)
Otros ingresos (gastos), neto	551,160	530,459	(234,984)
Depreciación y amortización	2,389	1,674	1,515
Intereses capitalizados en el costo	5,117	604	---
Costo de ventas asociado a deterioro de inventarios	(11,134)	(404,586)	(821,088)
Provisiones y partidas no recurrentes en el gasto	(424,306)	(266,008)	(369,874)
UAFIDA Ajustada	(27,691)	(105,988)	40,950

La Empresa considera que la UAFIDA puede ser útil para facilitar comparaciones de desempeño operativo entre distintos periodos y con otras compañías de la industria de la vivienda, porque excluye el efecto de la depreciación y amortización, la cual representa un cargo no monetario a las utilidades. La Empresa considera que la UAFIDA también es útil para comparar sus resultados con los de otras compañías porque presenta resultados de operación que no se ven afectados por la estructura de capital. Cuando se trate de entender el desempeño operativo de la Empresa, la UAFIDA debe analizarse junto con la utilidad (pérdida) neta, los recursos utilizados o generados en actividades de operación, actividades de inversión o actividades de financiamiento. Aun cuando la UAFIDA puede ser útil como base de comparación, el cálculo de UAFIDA de la Empresa no necesariamente es comparable con la UAFIDA reportada por otras compañías, ya que cada UAFIDA es calculada en forma particular y debe analizarse en conjunto con las explicaciones que la acompañan. Aun cuando la UAFIDA es una medida utilizada comúnmente para evaluar el desempeño operativo, ésta no muestra cambios en la situación financiera conforme a las NIIF y no debe ser considerado como

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

alternativa de utilidad (pérdida) neta, determinada conforme a la NIIF, ni como un indicador de desempeño financiero, o de cambios en la situación financiera, determinados conforme a las NIIF, como medida de liquidez, ni como un indicador de recursos disponibles para dividendos, reinversión u otros usos discrecionales.

La UAFIDA tiene ciertas limitaciones importantes, incluyendo que (i) no incluye impuestos, que son una parte necesaria y recurrente de las operaciones de la Empresa; (ii) no incluye depreciación y amortización, que es una parte necesaria y recurrente de los costos de la Empresa; y (iii) no incluye el costo integral de financiamiento, constituido principalmente por intereses pagados (netos de intereses recibidos más cualquier pérdida cambiaria neta), los cuales, considerando que la Empresa ha incurrido en deuda para financiar algunas de sus operaciones, son una parte necesaria y recurrente de los costos de la Empresa, que le ha permitido generar ingresos. Por ello, cualquier medida que excluya parcial o totalmente, impuestos, depreciación y amortización y costo integral de financiamiento tiene limitaciones importantes.

Información financiera trimestral seleccionada:

No aplica.

Información en caso de emisiones avaladas por subsidiarias de la emisora:

No aplica.

Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación:

Los ingresos de la Empresa provienen de 2 líneas de negocio: 1) venta de vivienda en proyectos propios y en proyectos de vivienda de terceros (Línea A) y 2) venta de tierra para proyectos inmobiliarios y la desincorporación de activos no estratégicos (Línea B). La Línea A se conforma por los siguientes segmentos de operación: i) vivienda de interés social, ii) vivienda media, iii) vivienda residencial y iv) prestación de servicios de construcción y comercialización en proyectos de vivienda de terceros. Por su parte, la Línea B se compone por los siguientes segmentos operativos: i) venta de tierra para proyectos inmobiliarios y ii) prestación de servicios de gestión en proyectos de terceros.

Estos segmentos de operación 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.

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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

A continuación se muestran las ventas por segmentos de operación, por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017, 2018 y 2019:

Al 31 de diciembre de							
	Vivienda de interés social	Vivienda media	Vivienda residencial	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de construcción y comercializació n	Servicios de gestión	Total
2017	\$201,335	\$268,351	\$9,140	\$98,296	\$21,645	\$106,930	\$705,697
2018	\$86,589	\$291,147	\$18,243	\$27,638	\$10,459	\$21,188	\$455,264
2019	\$19,772	\$171,648	\$25,355	\$202,426	\$5,978	\$14,264	\$439,443

Adicionalmente, en las secciones “ – Información Financiera Seleccionada” y “Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Emisora y la Nota 23 a los Estados Financieros, se presenta cierta información operativa de la Empresa, desglosada con base en sus diferentes segmentos de operación.

La Empresa no genera información financiera por zona geográfica, y no tiene ventas de exportación.

Informe de créditos relevantes:

Los términos de los principales créditos contratados por la Empresa al 31 de diciembre de 2019 se resumen a continuación. Véase la Nota 12 a los Estados Financieros.

Características del Crédito	Miles de pesos
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
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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 diciembre de 2019 son de \$2.7 millones. Este crédito vence en diciembre de 2021.	149,917
Crédito simple con garantía hipotecaria con Banco Inmobiliario Mexicano, S.A. Institución de Banca Múltiple. Este crédito genera intereses a la tasa TIIE a 28 días más 6.5 puntos, al 31 de diciembre de 2019 el monto de intereses ordinarios pendientes de pago es de \$250 mil. Este crédito vence en julio de 2021.	5,649
Total	387,686

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 diciembre de 2019, los requisitos y obligaciones de los contratos han sido cumplidos por la Compañía.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora:

Los siguientes comentarios deben leerse conjuntamente con los Estados Financieros y sus notas, los cuales se incluyen en este Reporte Anual. Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo a las NIIF. A menos que se indique lo contrario, las cifras se encuentran expresadas en Pesos nominales.

Introducción

La Empresa 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 2 líneas de negocio: 1) venta de vivienda en proyectos propios y en proyectos de vivienda de terceros (Línea A) y 2) venta de tierra para proyectos inmobiliarios y la desincorporación de activos no estratégicos (Línea B). La Empresa mantiene operaciones en ciudades medias de mayor crecimiento en el país, como son: San Luis Potosí, Querétaro, Mexicali, Culiacán, Tijuana, Guadalajara y Tecamac.

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. En diciembre de 2014, la Empresa solicitó la declaratoria de concurso mercantil debido a las presiones en la liquidez de corto plazo y al desperfilamiento de su estructura de capital.

En febrero de 2016, el juzgado a cargo de los procedimientos de concurso mercantil publicó la sentencia con que se aprobaron los convenios concursales de Urbi y 15 de sus subsidiarias. Con esta resolución, se concluyeron de forma exitosa dichos procedimientos de concurso mercantil. Asimismo, a finales de junio de 2016 la Compañía concluyó con la capitalización por parte de sus nuevos inversionistas por un monto total de \$1,266.8 millones, con lo cual finalizó su proceso de reestructura financiera.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En 2017 la Empresa generó un crecimiento en sus ingresos en comparación con 2016, alcanzando a su vez indicadores financieros neutros; llevó a cabo acciones orientadas a normalizar su operación bancaria y recuperar gradualmente la confianza por parte del sistema financiero; realizó importantes inversiones en proyectos de vivienda con ciertas características de rentabilidad y revolvencia; orientó medidas para mejorar su oferta de valor al mercado y reforzar el valor de su marca; e implementó diversas iniciativas para incrementar la competitividad y sentido de pertenencia de su capital humano.

Durante el 2018 Urbi compactó la operación de su Línea A mientras que su Línea B redujo significativamente la generación de flujo de efectivo prevista. Respecto a las actividades de fondeo, Urbi continuó amortizando sus líneas de crédito bancarias a la vez que amplió sus líneas de fondeo mediante fuentes alternativas al sistema financiero, honrando cabalmente sus obligaciones financieras, lo cual le ha permitido mantener una deuda financiera baja y limitada. Además, en la segunda mitad del año, obtuvo la aprobación judicial del convenio suscrito con Profeco, concluyendo con ello un elemento pendiente muy relevante de su reestructura financiera.

En 2019 la Compañía llevó a cabo diversas acciones para preservar su liquidez y ajustar significativamente su operación y tamaño de acuerdo al entorno actual. A pesar de esta reducción, mantuvo un adecuado control y seguimiento de sus distintos compromisos. Asimismo, obtuvo recursos frescos por parte de sus accionistas a través de una emisión de acciones, lo que le permitió atender diversos compromisos y estabilizar su flujo de efectivo. Además, ejecutó un proceso ordenado de sucesión en la Dirección General así como algunos ajustes en su Consejo de Administración.

El entorno macroeconómico y, en particular, el proceso de definición e implementación de la política pública de vivienda han propiciado una etapa de transformación en la industria de la vivienda en México, que se ha visto reflejada, entre otros, en una contracción en las inversiones en nuevos proyectos por parte de desarrolladores de vivienda, así como una recomposición generalizada en la oferta de vivienda hacia segmentos de mayor valor ante la disminución en la demanda de vivienda de interés social. Esta situación le llevó a Urbi en el mes de abril de 2019 a realizar un ajuste a su plan de negocio del año y posteriormente a iniciar un periodo de transición que le permita definir con mayor claridad su posición hacia el futuro. Dicho plan de transición considera una operación reducida de venta de vivienda en proyectos cuyo fondeo se encuentre asegurado, una mayor concentración en la venta de tierra con servicios, la alineación de su estructura operativa al entorno actual y la consecuente disminución de su gasto operativo, manteniendo sus capacidades operativas a través de la retención de sus ejecutivos clave , a fin de preservar la liquidez de la Empresa.

Derivado de la contingencia sanitaria ocasionada por la pandemia del coronavirus COVID-19, en el corto plazo se prevén impactos económicos en diferentes sectores de la economía en México, incluyendo la industria de la vivienda. A la fecha del presente reporte se desconoce la profundidad y duración que la desaceleración económica global y doméstica alcanzará, así como los impactos específicos que esta tendrá en los resultados operativos y financieros de la Empresa durante 2020 y en sus prospectos de negocio para 2021. Véase la Nota 26 a los Estados Financieros.

Estacionalidad

Históricamente han existido variaciones estacionales significativas en los resultados de operación de la Empresa, particularmente en los relacionados con su negocio de desarrollo de Vivienda de Interés Social y Vivienda Media Baja. Como resultado de los ciclos de financiamiento de los programas que financian esas categorías de vivienda, la construcción de dichas viviendas generalmente inicia al final del primer trimestre del año, concluyéndose usualmente en el último trimestre del año. La Empresa no recibe el pago de las ventas de Viviendas de Interés Social y Vivienda Media Baja sino hasta que las viviendas han sido terminadas y entregadas al comprador, y la propiedad se ha transmitido al propio comprador. Debido a que las ventas de la mayoría de las unidades de Vivienda de Interés Social y Vivienda Media Baja se finalizan durante la segunda mitad del año, la Empresa recibe una parte significativa de su flujo de efectivo durante el último trimestre del año. La venta de unidades de Vivienda Media Alta y

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Vivienda Residencial no está sujeta a la misma estacionalidad. Véase “*Información General – Factores de Riesgo – Debido a los ciclos de financiamiento de algunos proveedores de créditos hipotecarios, la Empresa presenta variaciones en sus resultados trimestrales*”.

Principales Políticas y Prácticas Contables

A continuación se describen las políticas y prácticas contables que la Empresa considera más importantes en la preparación de los estados financieros. Véanse también las Notas 2 y 4 a los Estados Financieros.

Bases de Preparación

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés). Las NIIF incluyen además todas las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) vigentes, así como todas las interpretaciones relacionadas emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRIC por sus siglas en inglés), incluyendo aquellas emitidas previamente por el anterior Comité de Interpretaciones (SIC por sus siglas en inglés).

Los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y por los años terminados en esas fechas, fueron aprobados para su emisión por el Consejo de Administración el 22 de abril de 2020.

Los estados financieros consolidados auditados adjuntos y sus notas al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y por los años terminados en esas fechas, fueron aprobados por la asamblea anual de accionistas de fecha 30 de abril de 2019.

Negocio en marcha

Los estados financieros consolidados han sido preparados asumiendo que la Compañía continúa como negocio en marcha. Véanse las Notas 2.3.2.1 y 3 a los Estados Financieros.

Inventarios inmobiliarios y costo de ventas

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

La Compañía capitaliza en sus inventarios inmobiliarios los intereses provenientes de créditos puente hipotecarios y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción. La Compañía capitalizó intereses por \$8.9 millones y \$2.6 millones al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

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

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

La Compañía revisa periódicamente el valor contable de sus inventarios inmobiliarios, ante la presencia de algún indicio de deterioro que llegara a indicar que su valor en libros pudiera no ser recuperable, estimando el valor neto de realización, cuya determinación se basa en la evidencia más confiable disponible al momento en que se hace la estimación del importe en que se espera realizarlos. La baja en valor se registra si el valor neto de realización es menor que el valor en libros. Los indicios de deterioro que se consideran son, entre otros, baja en los precios de mercado, daño, estimaciones de costos totales de desarrollos inmobiliarios que exceden a los ingresos totales estimados, compromisos de venta en firme, cambios en regulaciones gubernamentales, baja demanda y poca probabilidad de materializar los planes de desarrollo. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía reconoció deterioros de sus inventarios por \$821.1 millones y \$404.6 millones, respectivamente (ver Notas 4.4 y 8).

Impuestos a la Utilidad

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

(i) Impuesto a la utilidad del período

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El impuesto a la utilidad causado en el año se presenta como un pasivo a corto plazo neto de los anticipos efectuados durante el mismo periodo. El ISR a cargo por el ejercicio se determina de acuerdo con los requerimientos legales y fiscales para las compañías en México, aplicando las tasas de impuestos promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de los estados financieros, y cualquier ajuste al impuesto a cargo respecto a años anteriores.

(ii) Impuestos diferidos

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

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

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

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

Ingresos por segmento

La siguiente tabla muestra los ingresos por segmento operativo de la Empresa en los periodos que se indican:

(Cifras en miles de pesos)

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Segmento	2017		2018		2019	
	\$	%	\$	%	\$	%
Venta de vivienda en proyectos propios	\$478,826	60.9%	\$395,979	80.1%	\$216,775	49.3%
Vivienda de Interés Social	\$201,335	25.6%	\$86,589	17.5%	\$19,772	4.5%
Vivienda Media	\$268,351	34.1%	\$291,147	58.9%	\$171,648	39.1%
Vivienda Residencial	\$9,140	1.2%	\$18,243	3.7%	\$25,355	5.8%
Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	\$21,645	2.8%	\$10,459	2.1%	\$5,978	1.4%
Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	\$98,296	12.5%	\$27,638	5.6%	\$202,426	46.1%
Servicios de gestión	\$106,930	13.6%	\$21,188	4.3%	\$14,264	3.2%
Subtotal ¹	\$705,697	89.8%	\$455,264	92.1%	\$439,443	100.0%
Otros ingresos por venta de subsidiarias	\$80,171	10.2%	\$39,319	7.9%	-	0.0%
Total	\$785,868	100.0%	\$494,583	100.0%	\$439,443	100.0%

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

Resultados de la operación:

Las siguientes tablas muestran una reconciliación de los resultados financieros de la Empresa de los últimos tres años al 31 de diciembre de 2019, así como los indicadores de operación a partir de dicha reconciliación; excluyendo el efecto del deterioro de inventarios reflejado en el costo de ventas, provisiones y partidas no recurrentes, así como de otros ingresos (gastos) netos, los cuales no están relacionados con la operación habitual de la Empresa. Dicha reconciliación se presenta para fines informativos, por lo tanto es información no auditada:

Información del estado de resultados	Años terminados el 31 de diciembre de		
	2017	2018	2019
	(miles de Pesos)		
Ventas	705,697	455,264	439,443
Costo de ventas	(414,280)	(697,432)	(1,043,469)

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Costo de ventas asociado a deterioro de inventarios	11,134	404,586	821,088
Utilidad bruta Ajustada	302,551	162,418	217,062
Gastos generales y de administración	(762,054)	(536,692)	(547,501)
Provisiones y partidas no recurrentes en el gasto	424,306	266,008	369,874
Utilidad (pérdida) de operación Ajustada	(35,197)	(108,266)	39,435
Depreciación y amortización	2,389	1,674	1,515
Intereses capitalizados en el costo	5,117	604	---
UAFIDA Ajustada	(27,691)	(105,988)	40,950

Al y por los años terminados el
31 de diciembre de

Indicadores de Operación	2017	2018	2019
Margen bruto Ajustado ⁽¹⁾	42.9%	35.7%	49.4%
Margen operativo Ajustado ⁽²⁾	-5.0%	-23.8%	9.0%
Margen UAFIDA Ajustada ⁽³⁾	-3.9%	-23.3%	9.3%

- (1) Representa utilidad bruta ajustada entre ventas, expresado como porcentaje. La NIC 23 “Costos por préstamos” establece la determinación del monto del resultado integral de financiamiento (RIF) que debe ser capitalizado y establece las condiciones para dicha capitalización, así como las reglas aplicables al periodo durante el cual se hará la capitalización. La Empresa capitaliza los costos por préstamos utilizados principalmente para el desarrollo de terrenos y la edificación de vivienda, en los montos definidos para cada proyecto.
- (2) Representa utilidad de operación ajustada entre ventas, expresado como porcentaje.
- (3) Representa UAFIDA ajustada entre ventas, expresado como porcentaje.

2019 comparado con 2018 y 2017

Ventas

En 2019, los ingresos recurrentes de la Compañía totalizaron \$439.4 millones (3.5% menor, en comparación con el año anterior o “AsA”). La venta de viviendas en proyectos propios generó \$216.8 millones, derivado de la venta de 292 viviendas a valor promedio de \$742 mil, los servicios de construcción y comercialización generaron \$6.0 millones, mientras que la venta terrenos y servicios de gestión generaron \$216.7 millones.

En 2018, los ingresos recurrentes de la Compañía totalizaron \$455.3 millones, en comparación con \$705.7 millones en 2017 (-35.5% AsA), así como \$39.3 millones y \$80.2 millones en 2018 y 2017, respectivamente, provenientes de la cobranza de la venta de subsidiarias no estratégicas de la Compañía, lo cual es reconocido en los estados financieros en el rubro de Otros Ingresos para efectos de

presentación. En 2018, la generación de flujo de efectivo de nuestra Línea B se redujo significativamente en comparación con nuestra expectativa original. En este sentido, el flujo de efectivo estimado asociado a Línea B para 2018 era de \$453 millones y al cierre de ese año fue de \$143 millones.

Utilidad Bruta

En 2019 y 2018, la Empresa generó una pérdida bruta de \$604.0 millones y \$242.2 millones, respectivamente, debido principalmente al reconocimiento de deterioro en sus inventarios por \$821.1 millones y \$404.6 millones, respectivamente, el cual es reconocido como parte del costo de ventas. Por su parte, en 2017 la Compañía alcanzó una utilidad bruta de \$291.4 millones, debido a un mayor volumen de operación.

De acuerdo a lo anterior, el margen bruto de la Compañía para los años terminados el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 fue de -137.5%, -53.2% y 41.3%, respectivamente. Excluyendo el efecto del deterioro en sus inventarios descrito anteriormente, el margen bruto de la Empresa para dichos años fue de 49.4%, 35.7% y 42.9%, respectivamente.

Gastos Generales y de Administración

Los gastos generales y de administración incluyen, entre otras partidas, salarios del personal administrativo y de ventas, honorarios y gastos de abogados y otros profesionistas, gastos de venta y de comercialización (incluyendo comisiones) y depreciación, así como provisiones, estimaciones y partidas excepcionales. Véase la Nota 21 a los Estados Financieros para un mayor detalle de las principales partidas que integran los gastos generales y de administración.

En 2019 los gastos generales y de administración fueron de \$547.5 millones, en comparación con \$536.7 millones y \$762.1 millones en 2018 y 2017, respectivamente.

Para fines de medición y seguimiento interno, la Empresa realiza una segregación de sus gastos ordinarios y no ordinarios^(a), tal como se presenta en la siguiente tabla:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	2017	2018	2019	Variación	
				'18-'17	'19-'18
Sueldos, salarios y contribuciones	211,092	161,087	99,393	(23.7%)	(38.3%)
Honorarios	29,146	20,378	16,738	(30.1%)	(17.9%)
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	15,270	9,723	8,884	(36.3%)	(8.6%)
Servicios públicos	21,112	17,415	9,159	(17.5%)	(47.4%)
Seguros y fianzas	10,559	18,470	10,324	74.9%	(44.1%)
Gastos de viaje y traslados	9,070	6,686	1,900	(26.3%)	(71.6%)
Honorarios ex empleados	-	-	5,543	-	100.0%
Promoción comercial	11,398	9,778	7,376	(14.2%)	(24.6%)
Otros impuestos y derechos	8,695	7,071	2,941	(18.7%)	(58.4%)
Arrendamientos de equipo y oficinas	5,026	3,373	947	(32.9%)	(71.9%)
Depreciación y amortización	2,389	1,674	1,515	(29.9%)	(9.5%)
Otros	24,524	15,029	12,907	(38.7%)	(14.1%)
Gastos ordinarios⁽¹⁾	348,281	270,684	177,627	(22.3%)	(34.4%)
Provisiones y estimaciones	314,494	142,326	241,898	(54.7%)	70.0%
Otras partidas no ordinarias	99,279	123,682	127,976	24.6%	3.5%
Provisiones y partidas no ordinarias⁽¹⁾	413,773	266,008	369,874	(35.7%)	39.0%
Total - Gastos generales y de administracion	762,054	536,692	547,501	(29.6%)	2.0%

(1)Para efectos de medición interna, la Empresa separa de sus gastos ordinarios (aquellos relacionados con su operación habitual), las provisiones y estimaciones contables así como aquellas partidas no ordinarias. Por lo tanto, dicha clasificación es información no auditada.

De acuerdo a la tabla anterior, en 2019 la Empresa realizó gastos ordinarios por un monto de \$177.6 millones, en comparación con \$270.7 millones y 348.3 millones en 2018 y 2017, respectivamente, debido principalmente a la reducción de diversos gastos como consecuencia de los ajustes a su estructura operativa para alinearla al entorno actual. Asimismo, en 2019 la Compañía reconoció provisiones y partidas no ordinarias por \$369.9 millones en comparación con \$266.0 millones y \$413.8 millones en 2018 y 2017, respectivamente, principalmente asociadas con obras de infraestructura pendientes de entrega en fraccionamientos (desarrollos habitacionales), contingencias legales y provisión de liquidaciones de personal y otros beneficios a empleados.

Utilidad de Operación

Como resultado de lo descrito anteriormente, en el 2019 la Empresa generó una pérdida de operación de \$1,386.5 millones, que incluye el efecto de otros gastos netos por \$235.0 millones asociados principalmente al reconocimiento de la estimación para impuestos por recuperar de difícil realización por \$377.7 reconocido en este periodo, así como a una menor liberación y cancelación de provisiones

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

contables en 2019 comparado con el año anterior. Sin considerar el efecto del deterioro en sus inventarios, provisiones, así como de los otros ingresos (gastos) netos descritos anteriormente, la utilidad de operación en 2019 fue de \$39.4 millones, en comparación con una pérdida de operación de \$108.3 millones y \$35.2 millones en 2018 y 2017, respectivamente.

Resultado Integral de Financiamiento

En 2019, la Compañía obtuvo un costo integral de financiamiento neto de \$24.9 millones, un incremento de \$6.5 millones en comparación con 2018, derivado principalmente del efecto de los intereses pagados por sus pasivos bancarios y documentos por pagar de \$22.5 millones.

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

Pérdida Neta

De acuerdo a lo anterior, en 2019 y 2018 la Empresa generó una pérdida neta de \$1,411.4 millones y \$267.0 millones, respectivamente, en comparación con una utilidad de \$180.3 millones en 2017.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital:

Situación Financiera

Activos totales

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$3,830.7 millones, una disminución de \$1,331.4 millones (-25.8%) respecto a los \$5,162.1 millones al cierre de 2018. Dicha cifra se compara a su vez con \$6,036.8 millones en 2017, según se explica más adelante.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2019 el monto del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo fue de \$23.7 millones (incluyendo \$2.8 millones de efectivo restringido), una disminución del 4.2%. Durante 2019 la Compañía recibió recursos frescos por sus accionistas actuales por \$77.5 millones, lo que le permitió atender diversos compromisos y estabilizar su flujo de efectivo.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Por su parte, al cierre de 2018 el monto del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo fue de \$24.8 millones (incluyendo \$20.4 millones de efectivo restringido), lo cual representó una disminución de \$69.3 millones (-73.7%), debido principalmente a menores ingresos a lo inicialmente estimado y a las inversiones realizadas en la adquisición y desarrollo de proyectos de vivienda.

Inventarios

Al cierre de 2019 el saldo del rubro de inventarios fue de \$3,715.2 millones, lo cual representó una reducción de \$896.6 millones (-19.4%), derivado principalmente del efecto del reconocimiento del costo de las ventas realizadas en el periodo, neto de los costos incurridos, por \$26.6 millones y al reconocimiento de deterioro asociado con inversiones efectuadas en plazas que no tendrán operación en un plazo previsible, así como con viviendas y terrenos que se encuentran fuera de condiciones que permitan integrarlas a un plan de negocio que haga viable su recuperación, por un monto de \$821.1 millones. La Compañía revisa periódicamente el valor en libros de sus inventarios a efectos de determinar cualquier deterioro, y para asegurarse que los mismos se encuentren valuados al menor de costo o valor neto de realización. *Para mayor información véanse las Notas 2.3.1.3, 4.4 y 8 a los Estados Financieros.*

Al 31 de diciembre de 2018 el saldo del rubro de inventarios fue de \$4,611.7 millones, lo cual representó una disminución de \$558.9 millones (-10.8%) respecto a los \$5,170.6 millones en 2017, derivado principalmente del costo de las ventas realizadas durante el periodo, a los pagos en especie efectuados a ciertos acreedores y al reconocimiento de deterioro por un monto de \$404.6 millones.

La Compañía ha otorgado en garantía de ciertos pasivos y créditos bancarios algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 31 de diciembre de 2019 ascendió a \$509.5 millones.

Adicionalmente, algunos de los inventarios de la Compañía han sido embargados de forma precautoria por algunos de sus acreedores. El monto de dichos inventarios al 31 de diciembre de 2019 fue de \$654.0 millones.

Pasivos totales

Al 31 de diciembre de 2019 los pasivos totales de la Compañía ascendieron a \$2,330.8 millones, lo cual representa un incremento de \$13.2 millones (0.6%) en comparación con \$2,317.6 millones al 31 de diciembre de 2018. Estos a su vez representaron una disminución de \$387.8 millones (-14.3%) respecto del saldo al cierre de 2017 de \$2,705.4 millones, según se explica a continuación.

Pasivos bancarios

Los pasivos bancarios de la Compañía se componen por créditos puente y créditos para desarrollo de infraestructura pendiente de realizar.

Al cierre de 2019, los pasivos bancarios fueron de \$387.7 millones, saldo prácticamente similar a los \$386.7 millones de saldo en 2018, derivado del efecto neto entre las disposiciones del crédito para conclusión de infraestructura compensadas casi en su totalidad por las amortizaciones del crédito puente con Banco Inmobiliario Mexicano.

Por su parte, el saldo al cierre de 2018 representó un incremento de \$42.9 millones (+12.5%) en comparación con los \$343.8 millones al cierre de 2017. Durante el 2018 se efectuaron disposiciones de créditos por \$64.7 millones, se amortizaron créditos puente y de infraestructura por \$38.1 millones y se pagaron intereses por \$16.6 millones.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Documentos por pagar

A partir del segundo trimestre de 2018 la Compañía activó iniciativas de fondeo privado de corto plazo para proyectos inmobiliarios específicos, como una alternativa al financiamiento proveniente del sistema bancario.

Al cierre de 2019, 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 de estos créditos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue de \$24.1 millones y \$41.6 millones, respectivamente. Durante el 2019 se recibieron préstamos relacionados con este esquema de financiamiento por \$32.1 millones, y se realizaron pagos de principal e intereses por \$58.1 millones, los cuales incluyen la liquidación de adeudos con acreedores privados de las plazas de Chihuahua, Guadalajara y Tecámac.

Pasivos no financieros

Al cierre de 2019, los pasivos no financieros de la Compañía, ascendieron a \$1,919.0 millones, importe que representa un incremento de \$29.7 millones (1.6%). Lo anterior debido al efecto neto entre el incremento de provisiones contables reconocidas en el período y la disminución de cuentas por pagar.

Mientras tanto, el saldo de los pasivos no financieros al 31 de diciembre de 2018 ascendió a \$1,889.4 millones, importe que representa una disminución de \$472.2 millones (-20.0%) respecto al saldo de \$2,361.6 millones al cierre de 2017. Lo anterior debido principalmente a la disminución de cuentas por pagar, impuestos por pagar, beneficios a los empleados y liberación de provisiones por un total de \$491.0 millones compensados parcialmente por el incremento en proveedores para la construcción de \$18.7 millones.

Capital contable

Al cierre de 2019, el capital contable fue de \$1,499.9 millones, una disminución de \$1,344.6 millones (-47.3%), debido principalmente al efecto neto entre el incremento del capital social derivado de las aportaciones de capital efectuadas por los accionistas y a la pérdida generada en el ejercicio.

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

Liquidez y Recursos de Capital

Como se ha descrito anteriormente, en febrero de 2016 fueron aprobados los convenios concursales de Urbi y 15 de sus subsidiarias con lo cual se dieron por terminados de forma exitosa los procedimientos de concurso mercantil. Asimismo, a finales de junio de 2016 la Compañía concluyó con la capitalización por parte de sus nuevos inversionistas por un monto total de \$1,266.8 millones, con lo cual finalizó su proceso de reestructura financiera.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La Compañía tradicionalmente ha financiado sus operaciones mediante la combinación de recursos provenientes de sus accionistas, préstamos bancarios, emisión de deuda y créditos comerciales. En los últimos años, la Compañía ha logrado administrar su liquidez a través de una serie de iniciativas que le han permitido reducir sus costos y gastos de operación, así como transacciones de financiamiento y venta de activos no estratégicos para la operación.

Durante el 2019 la Empresa recabó \$77.5 millones mediante la suscripción de acciones en derecho de preferencia por parte de sus accionistas actuales, lo que le permitió atender diversos compromisos y estabilizar su flujo de efectivo.

La siguiente tabla presenta la posición de flujo de efectivo y equivalentes de los últimos tres años al 31 de diciembre de 2019:

(Cifras en miles de pesos)			
Concepto	2017	2018	2019
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(\$226,567)	(\$159,587)	(\$51,194)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	78,973	39,166	15,273
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado por actividades de financiamiento	(\$15,513)	\$51,075	\$34,891
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(\$163,107)	(\$69,346)	(\$1,030)

La Compañía incluye la revelación del flujo libre de efectivo, que se define como el efectivo neto utilizado y/o generado por actividades de operación y el efectivo neto utilizado y/o generado en actividades de inversión, ambos flujos derivados de operaciones continuas. Lo anterior no significa que el flujo libre de efectivo, calculado según se indicó previamente, es una partida disponible para pagar dividendos, deuda o inversiones.

El flujo libre de efectivo no debe considerarse como un sustituto o indicador de rendimiento superior, sino como un elemento de información adicional a lo mostrado en el estado consolidado de flujos de efectivo, así como de otros indicadores de liquidez y rendimiento, derivados de las 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 cumplir 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 por los últimos 3 años al 31 de diciembre de 2019:

(Cifras en miles de pesos)

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	2017	2018	2019
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(\$226,567)	(\$159,587)	(\$51,194)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	78,973	39,166	15,273
Flujo libre de efectivo	(\$147,594)	(\$120,421)	(\$35,921)

Operaciones fuera de Balance

Al 31 de diciembre de 2019, la Empresa y ninguna de sus subsidiarias tenían operación o convenio alguno fuera de balance.

Políticas que Rigen la Tesorería de la Empresa

El propósito central de las políticas que rigen a la tesorería de la Empresa es asegurar el cumplimiento y buscar la mejoría constante de los objetivos de liquidez en las Plazas a nivel consolidado. Las funciones de tesorería se ejercen bajo un control centralizado y se identifican con cuatro responsabilidades básicas que se engloban de la siguiente manera:

Administración del Flujo de Efectivo. Existen políticas orientadas a la generación de información sobre los flujos de efectivo, para dar seguimiento a la toma de decisiones financieras relacionadas con la liquidez, y asegurar el control y óptimo manejo del depósito e inversión de los excedentes de efectivo. La Empresa invierte sus excedentes de tesorería en instrumentos y cuentas bancarias de liquidez inmediata.

Control y Seguimiento de Pasivos Financieros. Se relaciona con el esquema centralizado de gestión para la obtención de financiamiento que opera la Empresa y con la definición y coordinación para el registro y cumplimiento estricto de las condiciones de los créditos contratados (tasas de interés, plazos de pago, comisiones, garantías, etc.).

Sistema de Cuentas por Pagar. Asegura un alto nivel de efectividad (negociación, exactitud y oportunidad) en el pago de los compromisos económicos a fin de lograr el cumplimiento más favorable para la empresa, las mejores condiciones posibles sin deteriorar bajo ninguna circunstancia el suministro, la imagen o el cumplimiento legal. Aquí se verifica el cumplimiento de las políticas de control interno en las salidas de efectivo.

Recuperación de Cartera. Existen una serie de políticas para el cumplimiento de las funciones de crédito, escrituración y cobranza, a fin de lograr la recuperación de cartera en el plazo que corresponda.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Control Interno:

La Empresa ha establecido suficientes políticas y procedimientos de control interno que ofrecen la razonable seguridad de que las operaciones se realizan, contabilizan e informan de conformidad con los lineamientos establecidos por la dirección, de acuerdo con las NIIF y sus criterios de aplicación. La Empresa considera que *UrbNet* le brinda una valiosa herramienta en la correcta aplicación de dichas políticas y procedimientos.

El diseño del control interno está basado fundamentalmente en lo siguiente:

Ambiente de Control. Marco regulador de: (i) actitud de la administración hacia los controles establecidos, (ii) estructura de la organización, (iii) métodos para asignar autoridad y responsabilidad, (iv) Integridad y competencia del personal, y (v) comunicación con entidades externas.

Estructura de Riesgos Potenciales de Negocio. Existen controles específicos en los puntos donde eventualmente pudieran ocurrir acciones que debiliten el logro de los objetivos de negocio. Esto fortalece la efectividad y eficiencia de las operaciones e incluye metas organizacionales, protección de recursos contra pérdidas y uso indebido, y la seguridad de que los compromisos son identificados y administrados adecuadamente.

Procedimientos sobre el Sistema de Emisión de Información Financiera y Administrativa. Se han establecido controles para el apropiado mantenimiento de registros contables que otorguen confiabilidad a la información utilizada dentro de la organización y a la publicada para uso de terceros. Esto implica la protección de registros contra accesos indebidos y la protección sobre posibles distorsiones a los resultados de operación.

Monitoreo del Cumplimiento de Leyes, Ordenamientos y Regulaciones. Existe un sistema de aseguramiento y seguimiento de cumplimientos para garantizar que las actividades de la organización son conducidas en total concordancia con el marco legal vigente, y adheridas a las políticas internas establecidas por la dirección.

La Dirección considera que el control interno de la Empresa proporciona razonable seguridad para evitar errores e irregularidades y de que, en su caso, sean detectados oportunamente, ofreciendo apropiada certidumbre sobre la eficiencia y eficacia de las operaciones, confiabilidad en la información financiera y cumplimiento de leyes y regulaciones. Para asegurar lo anterior, la Empresa cuenta con un área de Auditoría Interna que depende del Comité de Auditoría. El área de Auditoría Interna realiza revisiones periódicas a las diversas Plazas y Áreas Corporativas para asegurar el cumplimiento de las políticas con un enfoque a minimizar riesgos que pudieran tener un impacto económico negativo para la Empresa.

Las actividades de Auditoría Interna son coordinadas por el Comité de Auditoría, el cual, a su vez, reporta al Consejo de Administración. Es facultad indelegable del Consejo de Administración aprobar todas las operaciones inusuales, no recurrentes o significativas (incluyendo la compra o venta de bienes con valor igual o superior al 5% del activo consolidado de la Empresa, y el otorgamiento de garantías o la asunción de pasivos por un monto total igual o superior al 5% de los activos consolidados de la Empresa), y operaciones con partes relacionadas.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:

La preparación de los estados financieros de la Empresa de conformidad con las NIIF requiere que su administración elabore estimaciones que pudieran afectar los estados financieros y sus notas. Estas estimaciones utilizan supuestos que en ocasiones se basan en juicios o decisiones subjetivas. La Empresa realiza sus estimaciones en parámetros disponibles a la fecha de preparación de sus estados financieros. Sin embargo las circunstancias existentes y las estimaciones acerca de eventos futuros pueden cambiar debido a cambios en el mercado o en circunstancias fuera del control de la Empresa. Tales cambios son reflejados en las estimaciones y sus efectos en los estados financieros cuando ocurren.

La Empresa considera que sus principales estimaciones bajo las NIIF incluyen, pero no necesariamente se limitan a la medición de los valores razonables, pérdida crediticia esperada, recuperabilidad y valuación de los inventarios inmobiliarios, recuperación de créditos fiscales derivados de pérdidas fiscales, vida útil del activo fijo, impuestos a la utilidad diferidos, costos por incurrir, costos de infraestructura por realizar y donaciones, así como provisiones, entre otras. Véase la *Nota 2.3.1 a los Estados Financieros, para una descripción de las principales estimaciones*.

[427000-N] Administración

Audidores externos de la administración:

Los estados financieros de Urbi y sus subsidiarias incluidos en este Reporte Anual, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y por los años terminados en esas fechas, fueron auditados por el despacho de contadores públicos KPMG Cárdenas Dosal, S.C. ("KPMG"), auditores independientes de la Empresa, conforme al dictamen de auditoría de fecha 23 de abril de 2020.

En tanto, los estados financieros por el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2017, incluidos en este Reporte Anual, fueron auditados por el despacho de contadores públicos Mazars Guadalajara, S. de R.L. de C.V. ("Mazars"), auditores independientes de la Empresa, de acuerdo al dictamen de auditoría de fecha 13 de abril de 2018.

En julio de 2018, la Empresa informó la contratación de KPMG como su nueva firma de auditoría externa en sustitución de Mazars, para llevar a cabo la auditoría externa de la Empresa y sus subsidiarias por el ejercicio social que concluyó el 31 de diciembre de 2018. Dicha contratación se llevó a cabo en base a la recomendación del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de Urbi y contó con la aprobación del Consejo de Administración.

El Consejo de Administración es el encargado de nombrar al despacho de auditores externos responsable de dictaminar los estados financieros de Urbi, para lo cual debe contar con la opinión favorable del Comité de Auditoría.

Durante 2019, KPMG no proporcionó a la Empresa ningún servicio adicional al de auditoría.

Asimismo, en los últimos tres años los auditores externos no emitieron ninguna opinión con salvedades, negativa, ni se abstuvieron de emitir opinión sobre los estados financieros de la Empresa.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

Las operaciones efectuadas con partes relacionadas durante el ejercicio 2019 consistieron en ventas de terrenos por \$12.9 millones e intereses pagados bajo la figura de acreedor privado por \$8.1 millones. Mientras tanto, en 2018 se efectuó la venta de una vivienda por \$1.1 millones.

Asimismo, durante el último trimestre de 2018 la Compañía celebró varios contratos de mutuo con interés y garantía hipotecaria bajo la figura de acreedor privado, por un total de \$38 millones con partes relacionadas. Estos contratos fueron celebrados dentro del marco de un programa de financiamiento de hasta \$60 millones para el desarrollo de vivienda en proyectos específicos. Al 31 de diciembre de 2018 el monto total de los préstamos otorgados a la Compañía al amparo de estos contratos fue de \$23 millones. 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 \$223 mil, en comparación con \$218 mil en 2018. No hubo intereses pagados desde la fecha de otorgamiento de los créditos al cierre de 2018. Véanse las Notas 13 y 25 a los Estados Financieros.

Durante el ejercicio 2017 la Empresa no realizó transacciones comerciales con partes relacionadas.

Administradores y accionistas:

Consejo de Administración

Integración del Consejo de Administración

La administración del negocio de Urbi está encomendada a un Consejo de Administración. De conformidad con la Ley del Mercado de Valores y los estatutos sociales de Urbi, el Consejo de Administración deberá estar integrado por un mínimo de 5 y un máximo de 21 consejeros, de los cuales cuando menos el 25% deberán ser independientes. Además, pueden nombrarse consejeros suplentes o provisionales para actuar en ausencia de los consejeros propietarios. Actualmente, el Consejo de Administración está integrado por 9 consejeros propietarios, de los cuales 5 consejeros propietarios son independientes.

El Consejo de Administración es electo o ratificado cada año en la asamblea general ordinaria anual de accionistas. Todo accionista o grupo de accionistas titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, que representen cuando menos el 10% del capital social, tendrán derecho a designar a un consejero propietario y a su respectivo suplente, en la asamblea general ordinaria convocada para tal efecto. Una vez que tales designaciones de minoría hayan sido hechas, la asamblea general ordinaria de accionistas determinará el número total de miembros que integrarán el Consejo de Administración, y designará a los consejeros restantes, por mayoría simple de votos de los titulares de las acciones con derecho a voto que se encuentren presentes, sin computar los votos que correspondan a los accionistas que hubieren hecho las designaciones de minoría. Sólo podrán revocarse los nombramientos de los consejeros designados por las minorías cuando se revoque igualmente el nombramiento de todos los demás consejeros, en cuyo caso, las personas sustituidas no podrán ser nombradas con tal carácter, durante los 12 meses inmediatos siguientes a la fecha de la revocación.

Los actuales miembros del Consejo de Administración fueron ratificados en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de Urbi, celebrada el 30 de abril de 2020. De conformidad con la legislación mexicana y los estatutos sociales de Urbi, los miembros del Consejo de Administración durarán en su cargo un año, pero continuarán en el desempeño de sus funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión o, en su defecto, hasta por un término de 30 días contados a partir de que concluya el plazo de su designación o de la fecha de su renuncia, según sea el caso. Los consejeros pueden ser reelectos.

A continuación se incluye una lista de los consejeros actuales de Urbi:

Consejeros Propietarios

Cuauhtémoc Pérez Román (Presidente Ejecutivo)
 Jean van de Walle (*)
 Thomas Samuelson (*)
 Alejandro Rodríguez Mirelles (*)
 Netzahualcóyotl Rafael Pérez Román
 Humberto Valdés Mier (*)
 Adolfo Murrieta Navarro

Pablo Valenzuela Reyes (*)
Héctor Francisco Munguía Romo

(*) Consejero Independiente

A continuación se contiene la información biográfica de los miembros propietarios del Consejo de Administración:

Cuauhtémoc Pérez Román. Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración y socio fundador de Urbi. El señor Pérez Román fue presidente de CANADEVI, presidente de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción de Baja California, presidente del Consejo Coordinador Empresarial de Mexicali, B.C., y Consejero Nacional de BBVA Bancomer, entre otros. Actualmente es consejero regional de Banco de México y miembro de los Consejos Consultivos de CANADEVI y Grupo Salinas. El señor Pérez Román es arquitecto por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey, con estudios en Administración de Empresas por esta misma institución.

Jean van de Walle. Consejero independiente y miembro del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de Urbi. Actualmente participa en Sycamore Capital de la cual es fundador, ofreciendo asesoría a inversionistas en mercados emergentes y estrategias de asignación global. También es profesor en la NYU Stern Business School en Nueva York, E.U.A. El Sr. Van de Walle cuenta con más de tres décadas de experiencia en mercado de capitales con enfoque en Latinoamérica y mercados emergentes en general.

Thomas Samuelson. Consejero independiente y miembro del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de Urbi. El señor Samuelson cuenta con más de 30 años de experiencia en mercado de capitales a nivel internacional, así como en gobierno corporativo. Se ha desarrollado en el área de capital privado, administración de activos, negociación de valores y asesoría con un enfoque específico en mercados emergentes y Latinoamérica. Actualmente es CEO de Magellan Yates LLC. Ocupó diversos cargos directivos en ventas y administración para varios bancos de inversión como Bear Stearns, Credit Agricole, ING/Barings y Merrill Lynch. Ha participado en los Consejos de Administración de Crecera Finance Management, Banco Galicia de Venezuela, The Spanish Baseball Network y, actualmente, de Atom Participacoes. El Sr. Samuelson se graduó de la Universidad de Columbia. Desde 2015 es profesor adjunto en la escuela de negocios NYU Stern.

Alejandro Rodríguez Mirelles. Consejero independiente y miembro del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de Urbi. Es Socio Director de Star Capital, despacho especializado en banca de inversión, asesoría financiera y estratégica. Cuenta con más de 30 años de experiencia, particularmente en reestructura financiera, laboral, legal, concurso mercantil, inversión y financiamiento así como en la dirección y participación de Consejos de Administración de más de 40 empresas. Su trayectoria incluye instituciones como CKD Mexican Retail Properties y CKD Grupo IGS, Advent International Corporation, Fondo Nacional de Fomento al Turismo, BBVA Bancomer como director de banca de inversión, entre otras.

Netzahualcóyotl Rafael Pérez Román. Director de Desinversiones de Tierra, Proyectos Inmobiliarios y Activos No Estratégicos (Línea B), miembro del Consejo de Administración y socio fundador de Urbi. El señor Pérez Román fungió como Presidente de la Comisión de Vivienda de la Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados, A.C. Actualmente es miembro del Consejo de Administración del Instituto Educativo del Noroeste, A.C. (IENAC), patrocinador del Centro de Enseñanza Técnica y Superior (CETYS Universidad). El señor Pérez Román obtuvo los títulos de licenciado en administración de empresas y de contador público del Centro de Enseñanza Técnica y Superior con mención honorífica, y la maestría en administración de empresas del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

Humberto Valdés Mier. Consejero independiente y actual presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de Urbi. Es Socio Director de Valdes Mier y Cia., S.C. Cuenta con una larga trayectoria en firmas de auditoría como KPMG, del que fue Socio Director Nacional de Auditoría y Consultoría de Negocios y miembro del Comité Ejecutivo y de Dirección, Ernst & Young, Baker Tilly y Mazars. En estas dos últimas condujo la auditoría externa de Urbi durante su proceso de reestructura financiera y Concurso Mercantil, dejando constancia de su experiencia y fortaleza técnica.

Adolfo Murrieta Navarro. El Sr. Murrieta Navarro cuenta con experiencia en planeación, organización y administración de empresas del ramo inmobiliario, financiero y agrícola. Se ha desarrollado en el área de operaciones en Pacific International Marketing en Salinas, CA; fue Director de Operaciones en Agromaster Agrícola y Director General en Arrenda Inmobiliaria. El Sr. Murrieta Navarro es Licenciado en Agronegocios con especialidad en Finanzas por la California Polytechnic State University, y cuenta con Maestría en Administración y Finanzas por la Universidad Tec Mileno.

Pablo Valenzuela Reyes. Consejero independiente y miembro del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de Urbi. El Sr. Valenzuela Reyes cuenta con amplia experiencia en rescate de empresas e instituciones financieras en crisis y en estrategias del cambio organizacional. Es Director General y Consejero del Grupo Tractores del Norte. Ha participado en los Consejos de Administración de Agroasemex, Grupo Financiero Inverlat-ScotiaBank, Grupo Mezgo, Grupo Ticonsa, Grupo Droguerías y Farmacias El Fénix, entre otros. El Sr. Valenzuela Reyes es Licenciado en Contaduría por el Instituto de Estudios Superiores de Tamaulipas-Universidad Anáhuac. Cuenta con una Maestría en Administración por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM). Es Doctor en Alta Dirección por el Centro de Postgrados del Estado de México para el programa de la Universidad Anáhuac. Además de contar con Estudios Doctorales en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad de Cantabria (UC), España.

Héctor Francisco Munguía Romo. IPG VP Banca Privada, Miembro del Comité de Inversión en Investment Placement Group, San Diego, California, en donde también es Director de la oficina en Tucson AZ. Fungió como Director de la Comisión de Fomento Económico en el municipio de Hermosillo Sonora. También fue Subsecretario de Empleo de la Secretaría de Economía del Estado de Sonora, así como Director de Operación y Promoción Financiera. El Sr. Munguía Romo es Licenciado en Administración por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), y cuenta con una Maestría en Administración por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

Ninguna de las empresas o entidades en las que, según se indica anteriormente, colaboran como ejecutivos o consejeros, los miembros del Consejo de Administración de Urbi, tiene relación alguna con la Empresa.

Cuauhtémoc Pérez Román y Netzahualcóyotl Rafael Pérez Román son hermanos. Adolfo Murrieta Navarro es yerno de Cuauhtémoc Pérez Román.

Jean van de Walle, Thomas Samuelson, Alejandro Rodríguez Mirelles, Humberto Valdés Mier y Pablo Valenzuela Reyes consejeros independientes, no son accionistas, funcionarios o empleados de Urbi, ni están vinculados o asociados con la Empresa o sus ejecutivos.

El Secretario del Consejo de Administración de Urbi es el señor Jaime Cortés Álvarez, socio de la firma González Calvillo, S.C., y el Prosecretario es el señor Agustín Ernesto Garay Cuarenta, director jurídico de la Empresa.

Funciones y Facultades del Consejo de Administración

De conformidad con la Ley del Mercado de Valores y los estatutos sociales de Urbi, el Consejo de Administración es responsable, entre otras cosas, de:

- establecer la estrategia general del negocio;
- vigilar la conducción de la Empresa, y el desempeño de los directivos relevantes;
- aprobar políticas y lineamientos de control y auditoría internos, de manejos con partes relacionadas, de contabilidad, de información y comunicación con inversionistas, y de designación y retribución de directivos relevantes;
- aprobar operaciones inusuales, no recurrentes o significativas (incluyendo la compra o venta de bienes con valor igual o superior al 5% del activo consolidado de la Empresa, y el otorgamiento de garantías o la asunción de pasivos por un monto total igual o superior al 5% de los activos consolidados de la Empresa), y operaciones con partes relacionadas;
- aprobar el nombramiento o destitución del director general y su retribución integral, y el establecimiento de condiciones para el ejercicio de sus poderes para actos de dominio;
- aprobar la contratación de los auditores externos, y de los servicios adicionales o complementarios que presten éstos;
- dar seguimiento a principales riesgos, así como a los sistemas de contabilidad, de control y auditoría internos, y de información;
- determinar acciones para subsanar irregularidades e implementación de medidas correctivas; y
- vigilar el cumplimiento de los acuerdos de la asamblea de accionistas.

El Consejo de Administración es el representante legal de la sociedad y tiene las más amplias facultades para cumplir con sus funciones. Debe aprobar todas las operaciones que se aparten del curso ordinario de los negocios, y que involucren, entre otras (i) operaciones con partes relacionadas, (ii) la compra o venta del 10% o más del activo de la Empresa, (iii) el otorgamiento de garantías por un monto superior al 30% de los activos y (iv) otras operaciones que representen más del 1% del activo de la Empresa.

De conformidad con la Ley del Mercado de Valores y los estatutos sociales de Urbi, para la vigilancia de la gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Empresa el Consejo de Administración se apoyará en un Comité de Auditoría y un Comité de Prácticas Societarias, así como en los auditores externos. El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, en conjunto con el Consejo de Administración y los auditores externos, ejercen las funciones de vigilancia de la gestión, conducción y ejecución de los negocios de Urbi. Véase “ – Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.”

Deberes de Diligencia y de Lealtad y Prohibiciones

La Ley del Mercado de Valores impone a los consejeros de la Emisora deberes de diligencia y de lealtad.

El deber de diligencia de los consejeros consiste básicamente en la obligación de actuar de buena fe y en el mejor interés de la Empresa, debiendo (i) informarse y prepararse para la toma de decisiones, (ii) asistir a las sesiones del Consejo, y (iii) revelar al Consejo o, en su caso, a los Comités de los que formen parte, información relevante que sea necesaria para la adecuada toma de decisiones. A fin de que los consejeros estén en posibilidad de cumplir con su deber de diligencia, la Ley del Mercado de Valores los faculta para solicitar información, requerir la presencia de directivos relevantes y auditores externos a las sesiones de consejo, y aplazar las sesiones del consejo a las que no hubieren sido convocados oportunamente o para las cuales no hubieren recibido la información necesaria.

El deber de lealtad implica que los consejeros de la Emisora deben (i) guardar confidencialidad respecto de la información que adquieran con motivo de sus cargos y que no sea pública, (ii) abstenerse de participar en la deliberación y votación de cualquier asunto en el que tengan conflicto de interés, y (iii) informar al comité de auditoría y al auditor externo todas las irregularidades de que tengan conocimiento, incluyendo aquéllas en que hubieren incurrido sus predecesores.

Además, los consejeros incurrirán en deslealtad frente a la Empresa cuando (i) no revelen los conflictos de interés que tengan respecto de la Empresa, (ii) favorezcan, a sabiendas, a un determinado accionista o grupo de accionistas, en detrimento o perjuicio de los demás accionistas, (iii) aprueben operaciones con partes relacionadas, sin ajustarse a los requisitos legales, (iv) aprovechen para sí o aprobar en favor de terceros, el uso o goce de los bienes de la Empresa, en contravención a las políticas respectivas; (v) hagan uso indebido de la información relevante que no sea del conocimiento público, o (vi) aprovechar o explotar, en beneficio propio o de terceros, sin la dispensa correspondiente, oportunidades de negocio que correspondan a la Empresa.

La Ley del Mercado de Valores también prohíbe a los consejeros (i) difundir información a sabiendas de que es falsa o que induce al error, (ii) ordenar, ocasionar o aceptar que se omita el registro de operaciones, que se alteren registros afectando los estados financieros, o que se inscriban datos falsos en la contabilidad, (iii) ocultar u omitir revelar información relevante que deba ser divulgada, y (iv) destruir o modificar sistemas, registros, información, documentos o archivos con el fin de manipular u ocultar datos o información relevante de la Empresa.

La Ley del Mercado de Valores sujeta a los consejeros que falten a sus deberes de diligencia o de lealtad, o que violen las prohibiciones específicamente previstas, a la responsabilidad de indemnizar a la Emisora por los daños y perjuicios que le ocasionen.

Únicamente respecto de la responsabilidad por faltas al deber de diligencia, la Ley del Mercado de Valores permite que ésta se limite en los estatutos sociales o por acuerdo de la asamblea de accionistas, o que la propia Emisora pacte indemnizaciones o la contratación de seguros, fianzas o cauciones en favor de los consejeros. Los estatutos sociales de Urbi incluyen una cláusula que prevé la indemnización de los consejeros por reclamaciones derivadas de faltas al deber de diligencia, en las que no exista dolo o mala fe.

La responsabilidad referida será exclusivamente en favor de la Emisora. Sin embargo, la acción judicial correspondiente podrá ser ejercida por la propia Emisora, o por los accionistas que, en lo individual o en conjunto, sean titulares del 5% o más del capital social.

La Ley del Mercado de Valores establece que los consejeros y directivos no incurrirán en la responsabilidad antes referida cuando, actuando de buena fe (i) den cumplimiento a los requisitos que la propia Ley del Mercado de Valores o los estatutos sociales establezcan para la aprobación de los asuntos respectivos, (ii) tomen decisiones o voten con base en información proporcionada por directivos relevantes, los auditores externos o los expertos independientes, cuya capacidad o credibilidad no sea dudosa, (iii) hayan seleccionado la alternativa más adecuada, a

su leal saber y entender, o los efectos patrimoniales negativos no hayan sido previsibles; o (iv) cumplan los acuerdos de la asamblea de accionistas, siempre y cuando éstos no sean violatorios de la ley.

Sin perjuicio de la responsabilidad de indemnización por daños y perjuicios referida anteriormente, la Ley del Mercado de Valores establece algunas sanciones administrativas y penales, en materia de gobierno corporativo y/o en relación con las obligaciones específicas de consejeros de la Emisora.

Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

En la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas celebrada el 21 de junio de 2016 se resolvió que las funciones en materia de prácticas societarias y de auditoría quedaran encomendadas a un solo comité. La integración actual del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y la designación del señor Humberto Valdés Mier como Presidente de dicho Comité fueron acordadas en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas celebrada el 30 de abril de 2020. Conforme a lo previsto en la Ley del Mercado de Valores y en los estatutos sociales de Urbi, todos los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias son consejeros independientes.

Entre las funciones en materia de auditoría bajo la responsabilidad de dicho Comité se encuentran: (i) dar opinión al consejo sobre lineamientos de control interno, políticas contables, estados financieros y contratación del auditor externo, (ii) evaluar el desempeño de los auditores externos, y analizar sus dictámenes, opiniones e informes, (iii) revisar y discutir los estados financieros, (iv) elaborar opinión sobre si las políticas y criterios contables y de información utilizados en la preparación de la información financiera, son adecuados y fueron aplicados consistentemente, (v) apoyar al Consejo en la elaboración de los informes a la asamblea de accionistas, y otros reportes, (vi) solicitar la opinión de expertos independientes, cuando se requiera o juzgue conveniente, (vii) investigar incumplimientos a lineamientos y políticas de operación, de control y auditoría internos o de registro contable, (viii) informar al Consejo sobre irregularidades detectadas y proponer acciones correctivas, (ix) convocar a asambleas de accionistas, (x) vigilar que el director general dé cumplimiento a los acuerdos de la asamblea de accionistas y del Consejo, y (xi) verificar que se establezcan mecanismos de control interno.

Asimismo, las funciones en materia de prácticas societarias bajo responsabilidad de este Comité son, entre otras: (i) dar opinión al consejo sobre operaciones con partes relacionadas y otras operaciones relevantes, y la designación y retribución del director general y demás directivos relevantes, (ii) evaluar el desempeño de los directivos relevantes, (iii) apoyar al Consejo en la elaboración de los informes a la asamblea de accionistas, y otros reportes, (iv) solicitar la opinión de expertos independientes, cuando se requiera o juzgue conveniente, y (v) convocar a asambleas de accionistas.

El Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias es responsable de elaborar un informe anual sobre las actividades de dicho Comité y de presentarlo al Consejo de Administración.

La Empresa considera que todos los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias son expertos financieros.

Funcionarios

La siguiente tabla muestra los nombres de los principales funcionarios de la Empresa a la fecha del presente reporte, su cargo actual, edad y años de antigüedad en la Empresa:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Nombre	Cargo	Edad	Antigüedad
Lic. Alfonso Zatarain Rubio	Director General	47	13
Lic. Netzahualcoyotl Pérez Román	Director de Línea B	67	38
C.P. Amner Gabriel Montaña Jiménez	Director de Administración y Finanzas	49	7
Lic. Agustín Ernesto Garay Cuarenta	Director Jurídico	61	37
Lic. Raúl Grajeda Cerón ^o	Director de Operaciones	48	11

La siguiente tabla muestra los nombres de otros funcionarios importantes de la Empresa:

Nombre	Cargo	Edad	Antigüedad
Juan Carlos Cortez Perez	Director de Planeación	48	26
Guillermo Núñez Ceballos	Director de Desarrollo de Tierra	49	26
Daniela Rubio Valencia	Director de Tesorería	41	12
Arturo Álvarez Pérez ^o	Director de Tecnologías de Información	44	18
José Uballe Ruvalcaba ^o	Director de Planeación Urbana y Diseño	53	25
Adalberto Ramírez Hernández ^o	Director de Relación con Inversionistas	36	13
Mariano Bernal Sánchez ^o	Director Comercial	43	26
Jesús David García ^o	Gerente de Crédito y Cobranza	45	16

^o Ejecutivos bajo esquema de prestación de servicios profesionales

La Emisora cuenta con un Código de Ética, cuyas disposiciones son aplicables al Consejo de Administración, directivos relevantes y colaboradores en general, que incluye entre otras cosas:

- Lineamientos para la prevención de conflictos de intereses.
- Procedimientos y mecanismos para el manejo y resguardo de la información confidencial.
- Disposiciones relativas al buen uso de los bienes de la Empresa.
- Sistema de denuncias y sanciones al código de ética de la Empresa.

Compensaciones y Prestaciones a Consejeros y Funcionarios

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 \$2.2 millones y \$48.7 millones, 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.

En Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de Urbi, celebrada el 30 de abril de 2020, se ratificó la política de remuneración a los consejeros de Urbi, consistente en entregar a los consejeros, por cada reunión del Consejo o Comités a la que asistan, la cantidad de \$72,500.00 M.N., incrementándose dicho importe en un 15% para los Presidentes de los Comités, y un 20% adicional, en caso de que el consejero deba viajar a la reunión.

Tenencia Accionaria de Consejeros y Funcionarios

La tenencia accionaria de los consejeros y funcionarios de la Empresa se describe en la tabla que se incluye en la sección “ – Accionistas” siguiente.

Accionistas

La siguiente tabla presenta la distribución accionaria de Urbi al 30 de abril de 2020, fecha en la que se celebró la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas más reciente.

Accionista	Número de acciones	Porcentaje Accionario
Cientes de asesoría de inversión de Brandes Investment Partners, LP ^(a) .	79,050,215	34.00%
Fuerte Valley, LP	78,315,721	33.68
Cuauhtémoc Pérez Román	19,292,045	8.30
Netzahualcóyotl Pérez Román	14,443,331	6.21
Otros Consejeros y Funcionarios de la Empresa y Personas Vinculadas . . .	1,955,235	0.84
Público Inversionista ^(a)	39,449,242	16.97
Total:	232,505,789	100.00%

^(a) Personas morales extranjeras incluyendo fondos de inversión y fondos de pensiones.

^(a) Incluye a los acreedores comunes reconocidos en los concursos mercantiles de Urbi y sus subsidiarias, cuyos créditos comunes reconocidos fueron capitalizados conforme a los convenios concursales respectivos.

La tenencia accionaria que se muestra en la tabla anterior incluye las aportaciones de nuevo capital efectuadas a Urbi como parte de la reestructura financiera de la Empresa, la capitalización de pasivos acordada en los convenios concursales de Urbi y sus subsidiarias, así como la suscripción de capital por los accionistas actuales efectuada en 2019.

La tenencia accionaria de los señores Cuauhtémoc Pérez Román y Netzahualcóyotl Pérez Román ha disminuido en los últimos años, de una participación conjunta del 55.0% en el capital social de la Emisora, que tenían inmediatamente después de la oferta inicial de acciones de la Emisora, el 7 de mayo de 2004, al 14.51% que ahora tienen. Los señores Pérez Román tienen poder de mando en la Empresa.

Los señores Cuauhtémoc Pérez Román y Netzahualcóyotl Pérez Román son consejeros de Urbi y/o funcionarios de la Empresa.

Además de los accionistas antes relacionados, no hay otros accionistas que ejerzan influencia significativa, control o poder de mando.

La Emisora no es controlada directa o indirectamente por otra empresa, ni por un gobierno extranjero ni por cualquier otra persona física o moral.

A la fecha del presente Reporte Anual, la Emisora no tiene conocimiento sobre algún compromiso que pudiera significar un cambio de control en sus acciones.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Administradores de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

van de Walle Jean			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
SI	SI		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-04-30			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2020	Consejero	0	0
Información adicional			

Samuelson Thomas			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
SI	SI		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-04-30			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2020	Consejero	1	0
Información adicional			

Rodríguez Mirelles Alejandro			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
SI	SI		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-04-30			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2020	Consejero	0	0
Información adicional			

Valdés Mier Humberto			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
SI	SI		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-04-30			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2020	Consejero	0	0

Clave de Cotización: URBI

Año: 2019

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información adicional			
Valenzuela Reyes Pablo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
SI	SI		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-04-30			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2020	Consejero	4	0
Información adicional			

Patrimoniales [Miembro]

Munguía Romo Héctor Francisco			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-04-30			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2020	Consejero	4	0
Información adicional			

Murrieta Navarro Adolfo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-04-30			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2020	Consejero	4	0
Información adicional			

Relacionados [Miembro]

Pérez Román Cuauhtémoc		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Participa en comités [Sinopsis]		
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO	NO	NO
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		

Clave de Cotización: URBI

Año: 2019

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

2020-04-30			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2020	Consejero	38	8.3%
Información adicional			

Pérez Román Netzahualcoyotl			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-04-30			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2020	Consejero	38	6.21%
Información adicional			

Directivos relevantes [Miembro]

Zatarain Rubio Alfonso			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2020-01-02		No aplica	
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Director General	13	0
Información adicional			

Pérez Román Netzahualcoyotl			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
1982-01-01		No aplica	
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Director de Línea B	38	6.21%
Información adicional			

Montaño Jiménez Amner Gabriel		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]		
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO	NO	NO
Designación [Sinopsis]		

Clave de Cotización: URBI

Año: 2019

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2016-06-28		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Director de Administración y Finanzas	7	0.07%
Información adicional			

Garay Cuarenta Agustín Ernesto			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
1983-02-01		No aplica	
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Director Jurídico	37	0
Información adicional			

Grajeda Cerón Raúl			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2008-07-07		No aplica	
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Director de Operaciones	11	0
Información adicional			

Porcentaje total de hombres como Directivos Relevantes:

100

Porcentaje total de mujeres como Directivos Relevantes:

0

Porcentaje total de hombres como Consejeros:

100

Porcentaje total de mujeres como Consejeros:

0

Cuenta con programa o política de inclusión laboral:

No

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Descripción de la política o programa de inclusión laboral:

No aplica.

Accionistas de la empresa [Sinopsis]

Accionistas beneficiarios de más del 10% del capital social de la emisora [Miembro]

Fuerte Valley, LP	
Participación accionaria (en %)	33.68%
Información adicional	

Brandes Investment Partners, LP	
Participación accionaria (en %)	34.00%
Información adicional	

Accionistas que ejerzan control o poder de mando[Miembro]

Brandes Investment Partners, LP	
Participación accionaria (en %)	34.00%
Información adicional	

Fuerte Valley, LP	
Participación accionaria (en %)	33.68%
Información adicional	

Pérez Román Cuauhtémoc	
Participación accionaria (en %)	8.30%
Información adicional	

Pérez Román Netzahualcóyotl	
Participación accionaria (en %)	6.21%
Información adicional	

Estatutos sociales y otros convenios:

Reformas Estatutarias Recientes

Con fecha 30 de diciembre de 2005, se publicó en el Diario Oficial de la Federación una nueva Ley del Mercado de Valores, con el objetivo general de desarrollar el mercado de valores y de brindar una mejor protección al público inversionista. Con la entrada en vigor de la nueva Ley del Mercado de Valores, Urbi adquirió el carácter de *Sociedad Anónima Bursátil*.

En la asamblea general extraordinaria y ordinaria de accionistas de Urbi, celebrada el 26 de septiembre de 2006, se reformaron integralmente los estatutos sociales, para adecuarlos a las disposiciones de la nueva Ley del Mercado de Valores. Véase *“La Emisora – Descripción del Negocio – Legislación Aplicable y Situación Tributaria.”*

En la asamblea general extraordinaria de accionistas de Urbi, celebrada el 21 de junio de 2016, se reformaron las cláusulas sexta, octava, vigésima, trigésima quinta y trigésima sexta de los estatutos sociales, para (i) reflejar el número de acciones representativas del capital social mínimo fijo resultante de la concentración accionaria (split inverso) decretada en la misma asamblea; (ii) prever la publicación de avisos y convocatorias a los accionistas a través del sistema electrónico establecido para tal efecto por la Secretaría de Economía; y (iii) prever la participación de consejeros en las sesiones del Consejo de Administración vía telefónica, por teleconferencia o cualquier otro medio electrónico similar.

En la asamblea general extraordinaria de accionistas de Urbi, celebrada el 9 de enero de 2020, se reformó la cláusula sexta de los estatutos sociales, para reflejar el número de acciones representativas del capital social mínimo fijo resultante de la concentración accionaria (split inverso) decretada en la misma asamblea.

Resumen de las Principales Cláusulas Estatutarias

A continuación se incluye un resumen de las principales cláusulas de los estatutos sociales de Urbi y de la legislación aplicable, relativas a las Acciones y a los derechos de los accionistas de Urbi. La descripción no pretende ser completa y está calificada en su totalidad por la referencia a los estatutos sociales de Urbi, los cuales pueden ser consultados en la página electrónica en Internet de la BMV: www.bmv.com.mx, a la Ley del Mercado de Valores y a las demás disposiciones legales aplicables.

Variaciones de Capital, Derecho de Preferencia y Amortización de Acciones

El capital social de Urbi puede aumentarse o disminuirse por resolución de la asamblea general extraordinaria de accionistas, tratándose de la parte mínima fija del capital social; o de la asamblea general ordinaria de accionistas, tratándose de la parte variable. Los aumentos o disminuciones del capital social, tanto en la parte fija como en la variable, deben inscribirse en el libro de registro de variaciones de capital. Las variaciones en la parte variable del capital social no requieren de reforma estatutaria ni de la inscripción de la escritura respectiva en el Registro Público de Comercio. Sin embargo, la resolución de la asamblea de accionistas que resuelva el aumento o disminución del capital social debe ser protocolizada ante Notario Público.

En los aumentos de capital social (ya sea en la parte mínima fija o en la parte variable), los accionistas tienen el derecho de preferencia para suscribir las nuevas acciones que se emitan o se pongan en circulación, en proporción a su tenencia accionaria, salvo en los siguientes casos:

- aumentos por capitalización de cuentas del capital contable;
- con motivo de la fusión de Urbi;
- acciones emitidas como acciones de tesorería para la conversión de obligaciones convertibles en acciones;

- acciones emitidas para su suscripción en oferta pública, en términos del artículo 53 de la Ley del Mercado de Valores; y
- colocación de acciones propias.

El plazo para el ejercicio del derecho de preferencia será determinado por la asamblea que decrete el aumento, pero en ningún caso podrá ser inferior a 15 días naturales contados a partir de la publicación del aviso correspondiente en el periódico oficial del domicilio social y en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio social. De conformidad con la legislación mexicana, el derecho de preferencia no puede ser objeto de renuncia anticipada o cesión, ni puede estar representado por un instrumento negociable por separado del título accionario.

Las acciones representativas del capital social pueden ser amortizadas en relación con (i) la disminución de capital, o (ii) el reembolso a los accionistas con utilidades repartibles. En ambos casos la amortización de acciones deberá ser resuelta por la asamblea de accionistas. En caso de disminución de capital, la amortización de acciones se hará en forma proporcional entre los accionistas, en el entendido de que en las disminuciones en la parte variable del capital, el reembolso podrá efectuarse en forma distinta por acuerdo de la asamblea. En cualquier caso, el precio de reembolso no podrá ser inferior al valor contable de las acciones, de acuerdo al último balance general que haya sido aprobado por la última asamblea general ordinaria. En caso de amortización de acciones con utilidades repartibles, la amortización se llevará a cabo, a elección de la asamblea general extraordinaria (i) en forma proporcional entre todos los accionistas, o (ii) mediante la adquisición de las propias acciones en bolsa, de acuerdo al sistema, precios, términos y demás condiciones que para ese efecto acuerde la asamblea correspondiente, o por delegación de la misma, el Consejo de Administración.

Adquisición de Acciones Propias

Urbi puede adquirir acciones representativas de su propio capital social, con sujeción a los siguientes términos y condiciones:

- las acciones deberán adquirirse a través de la BMV;
- la adquisición de acciones deberá realizarse a precio de mercado, salvo que se trate de ofertas públicas o de subastas autorizadas por la CNBV;
- la adquisición deberá realizarse con cargo al capital contable, en cuyo caso podrán mantenerse en tenencia propia, o bien, con cargo al capital social, en cuyo caso se convertirán en acciones no suscritas que conserven en tesorería;
- la asamblea general ordinaria de accionistas deberá determinar expresamente para cada ejercicio social el monto máximo de recursos que podrá destinarse a la compra de acciones propias, con la limitante de que la suma de dichos recursos no podrá exceder el saldo total de las utilidades netas de Urbi, incluyendo las utilidades retenidas;
- Urbi deberá estar al corriente en el pago de sus obligaciones derivadas de instrumentos de deuda inscritos en el RNV;

- la adquisición y enajenación de acciones, en ningún caso podrán dar lugar a que se excedan los porcentajes referidos en el artículo 54 de la Ley del Mercado de Valores, ni a que se incumplan los requisitos de mantenimiento del listado de la bolsa de valores en que coticen dichos valores; y
- las adquisiciones de acciones deberán realizarse, reportarse y divulgarse en la forma establecida por la CNBV.

Adquisición de Acciones por las Subsidiarias de Urbi

Las subsidiarias de Urbi no pueden adquirir, directa o indirectamente, acciones representativas del capital social de Urbi, salvo por las acciones adquiridas como parte de algún plan de opción de compra de acciones para empleados y de conformidad con lo dispuesto por la Ley del Mercado de Valores.

Cancelación de la Inscripción en el RNV

En caso de que Urbi decida cancelar la inscripción de sus acciones en el RNV, o de que la CNBV ordene dicha cancelación, Urbi estará obligada a realizar una oferta pública para adquirir las acciones propiedad de los accionistas minoritarios, y a constituir un fideicomiso con una vigencia de seis meses y aportar a dicho fideicomiso el importe necesario para adquirir la totalidad de las acciones que no se adquieran a través de dicha oferta. Los accionistas que ejercen el control de Urbi serán solidariamente responsables de dichas obligaciones. El precio de compra de dichas acciones será el que resulte más alto de entre (i) el precio promedio de cotización de las acciones en la BMV durante el período de 30 días de operaciones con dichas acciones anterior a la fecha de la oferta, o (ii) el valor en libros de dichas acciones de conformidad con el último balance general trimestral presentado a la CNBV y la BMV. En el supuesto de que la CNBV ordene la cancelación de la inscripción de las acciones, la oferta antes mencionada deberá efectuarse dentro de los 180 días siguientes a la orden de cancelación. La cancelación de la inscripción de las acciones por decisión de Urbi debe ser aprobada por los accionistas que representen cuando menos el 95% del capital social.

Registro y Transmisión de Acciones

Las Acciones están inscritas en el RNV. Las acciones están amparadas por títulos nominativos que podrán llevar adheridos cupones para el cobro de dividendos. Los accionistas de Urbi pueden mantener sus acciones directamente en forma de títulos físicos, o indirectamente a través de registros en las instituciones que mantengan cuentas en INDEVAL. En este último caso, INDEVAL será el titular registrado de dichas acciones, y expedirá constancias de depósito de sus acciones a los accionistas que se lo soliciten. Las instituciones autorizadas para mantener cuentas en INDEVAL incluyen a las casas de bolsa, instituciones de banca múltiple y otras instituciones autorizadas por la CNBV. Urbi lleva un libro de registro de acciones y únicamente reconocerá como accionistas a quienes se encuentren inscritos en dicho libro o exhiban constancias de depósito expedidas por INDEVAL o por alguna institución depositante del INDEVAL. Las transmisiones de acciones que se efectúen deberán inscribirse en el libro de registro de acciones de Urbi.

Asambleas de Accionistas

Las asambleas de accionistas de Urbi pueden ser generales o especiales. Las asambleas generales pueden ser ordinarias o extraordinarias.

Las asambleas generales extraordinarias son las convocadas para tratar cualquiera de los siguientes asuntos:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- prórroga de la duración o disolución anticipada de la sociedad;
- aumento o disminución de la parte mínima fija del capital social;
- cambio del objeto social o de la nacionalidad;
- cualquier fusión o transformación de la sociedad;
- emisión de acciones preferentes o cualesquiera acciones distintas a las acciones ordinarias;
- cualquier modificación a los estatutos sociales;
- escisión de la sociedad;
- amortización de acciones con utilidades repartibles;
- emisión de acciones para suscripción en oferta pública, y el correspondiente aumento de capital;
- cancelación de las acciones de la sociedad en el RNV y en cualquier bolsa de valores en las que se encuentren registradas (excepto sistemas de cotización u otros mercados no organizados como bolsas de valores); y
- cualesquiera otros asuntos para los que la ley o los estatutos sociales requieran un quórum especial.

Son asambleas generales ordinarias las convocadas para tratar cualquier asunto no reservado para las asambleas extraordinarias. La asamblea general ordinaria debe reunirse por lo menos una vez al año, durante los primeros cuatro meses siguientes a la clausura del ejercicio social, para:

- discutir y aprobar, entre otras cosas, el informe anual del Consejo de Administración;
- resolver sobre la aplicación de las utilidades del ejercicio anterior;
- nombrar a los miembros del Consejo de Administración, y determinar sus emolumentos; y
- determinar el monto máximo de recursos que pueda destinarse a la compra de acciones propias.

En adición a lo anterior, la asamblea general ordinaria de accionistas deberá reunirse para aprobar cualquier operación que represente el 20% o más de los activos consolidados de la Empresa, en un sólo acto o en una serie de actos, en el lapso de un ejercicio social.

Las asambleas especiales de accionistas serán las que se reúnan para tratar los asuntos que afecten los derechos de una sola clase o serie de acciones.

Para asistir a las asambleas, los titulares de las acciones deben estar inscritos en el libro de registro de acciones de Urbi, o acreditar su calidad de accionistas por cualquier otro medio legal. Cada accionista tendrá derecho a un voto por cada acción en las asambleas de accionistas. Los accionistas podrán ser representados en las

asambleas por la persona o las personas que para ello designen mediante carta poder firmada ante dos testigos o mediante formulario elaborado por la Emisora de acuerdo con el artículo 49 de la Ley del Mercado de Valores.

Para que una asamblea general ordinaria de accionistas se considere legalmente reunida por virtud de primera convocatoria, deberá estar representado cuando menos el 50% de las acciones en circulación, y sus resoluciones se adoptarán por mayoría de votos de las acciones representadas. Si la asamblea no pudiera celebrarse el día señalado para tal efecto, deberá hacerse una nueva convocatoria, en cuyo caso la asamblea ordinaria podrá celebrarse válidamente con cualquiera que sea el número de acciones representadas, y sus resoluciones se adoptarán por mayoría de votos de las acciones representadas.

Para que una asamblea general extraordinaria de accionistas se considere legalmente reunida por virtud de primera convocatoria, deberá estar representado por lo menos el 75% de las acciones en circulación. En caso de segunda o ulterior convocatoria, las asambleas generales extraordinarias de accionistas podrán celebrarse válidamente si en ellas están representadas cuando menos el 50% de las acciones en circulación. Las resoluciones de las asambleas generales extraordinarias de accionistas deberán adoptarse por el voto favorable de los titulares de las acciones que representen cuando menos el 50% de las acciones en circulación (ya sea que la asamblea se reúna en primera, segunda o ulterior convocatoria).

Las asambleas de accionistas pueden ser convocadas por el Consejo de Administración, por el Comité de Auditoría o por el Comité de Prácticas Societarias. El accionista o grupo de accionistas titulares de acciones que representen cuando menos el 10% del capital social, podrán requerir al Presidente del Consejo de Administración o de los Comités de Auditoría y de Prácticas Societarias, se convoque a una asamblea general de accionistas para tratar los asuntos que especifiquen en su solicitud. Si el Presidente del Consejo de Administración o de los Comités de Auditoría y de Prácticas Societarias no hicieren la convocatoria dentro de los 15 días siguientes a que hayan recibido la solicitud, los referidos accionistas que representen el 10% del capital social podrán solicitar que la convocatoria sea hecha por el juez competente. Cualquier accionista titular de una acción ordinaria tendrá el mismo derecho de petición cuando no se haya celebrado ninguna asamblea durante dos ejercicios consecutivos para conocer del informe anual del Consejo de Administración y de la designación de los consejeros.

Las convocatorias para las asambleas generales deben publicarse en el sistema electrónico establecido para tal efecto por la Secretaría de Economía, por lo menos con 15 días de anticipación a la fecha fijada para la asamblea. Las convocatorias deben contener el lugar, la fecha y la hora para la asamblea, así como el orden del día. Las convocatorias deben estar firmadas por la persona o personas que las hagan, en el entendido de que si las hace el Consejo de Administración, el Comité de Auditoría o el Comité de Prácticas Societarias, bastará con la firma del Presidente de cualquiera de dichos órganos, del Secretario o del Prosecretario del Consejo de Administración, o del delegado que a tal efecto designe el órgano correspondiente. Las asambleas de accionistas se considerarán legalmente reunidas, sin necesidad de convocatoria previa, cuando esté representada la totalidad de las acciones.

Las actas de las asambleas de accionistas deben ser firmadas por quienes actúen como Presidente y Secretario de la asamblea, y deben transcribirse en el libro respectivo, o, en su defecto, protocolizarse ante Notario Público. Las actas de las asambleas generales extraordinarias de accionistas deberán protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de Comercio de Mexicali, Baja California.

Dividendos y Derechos de Liquidación

Antes de distribuir dividendos, se deberá separar el 5% de las utilidades netas, para la constitución de la reserva legal, hasta que el importe de dicha reserva sea equivalente a cuando menos el 20% del capital social pagado.

Los accionistas podrán determinar que se destinen cantidades adicionales a la creación de otras reservas que se juzguen convenientes, incluyendo el monto determinado por la asamblea de accionistas para la adquisición de acciones propias. La cantidad restante, en su caso, podrá distribuirse como dividendos. Los dividendos decretados en relación con las acciones depositadas en INDEVAL, serán distribuidos por el propio INDEVAL contra las constancias o certificaciones que expida para tales efectos. Los dividendos relativos a las acciones amparadas por títulos no depositados en INDEVAL, se pagarán contra la entrega del cupón respectivo o la presentación del propio título.

En el caso de disolución de Urbi, la asamblea general extraordinaria nombrará a uno o varios liquidadores para que concluyan las operaciones de Urbi. Todas las acciones pagadas tendrán igual derecho a participar de cualquier distribución que se efectúe con motivo de la liquidación.

Derechos Corporativos de las Acciones Representativas del Capital Social

A la fecha, el capital social de Urbi está representado por acciones ordinarias, de serie única y de libre suscripción, todas las cuales confieren a sus tenedores iguales derechos y obligaciones, con excepción de los derechos de minoría que se describen a continuación.

De conformidad con la Ley del Mercado de Valores, los estatutos sociales de Urbi establecen los siguientes derechos de minoría:

- el derecho de los accionistas minoritarios que representen cuando menos el 10% de las acciones con derecho a voto, de designar a un consejero propietario y a su respectivo suplente;
- el derecho de los tenedores de acciones que representen cuando menos el 10% del capital social de Urbi, de requerir que se convoque a una asamblea de accionistas en la que tengan derecho a votar;
- el derecho de los tenedores de por lo menos el 10% de las acciones con derecho a voto, a solicitar que se aplaze la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados;
- el derecho de los tenedores de por lo menos el 20% del capital social de Urbi, a oponerse judicialmente a las resoluciones de las asambleas generales respecto de las cuales tengan derecho a voto, sujeto al cumplimiento de ciertos requisitos legales; y
- el derecho de los tenedores de por lo menos el 5% del capital social de Urbi, a ejercitar directamente la acción de responsabilidad civil contra cualquiera de los consejeros, comisarios o integrantes del Comité de Auditoría, sujeto al cumplimiento de ciertos requisitos legales.

Para modificar los derechos de las acciones representativas del capital social de Urbi, se requiere una reforma de los estatutos sociales, misma que tendría que ser resuelta por la asamblea general extraordinaria de accionistas de Urbi.

Limitaciones para la Adquisición de las Acciones Representativas del Capital Social

Los estatutos sociales reformados de Urbi contienen disposiciones que establecen que, sujeto a ciertas excepciones, se requiere de la autorización previa del Consejo de Administración y/o de la asamblea de accionistas

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

para que (i) cualquier persona, individualmente o en conjunto con una o varias personas vinculadas, adquiera, por cualquier medio o título, acciones o derechos sobre acciones, como resultado de lo cual alcance una tenencia accionaria que, individualmente o en conjunto con la de una o varias personas vinculadas, sea igual o mayor al 10% del capital social de Urbi o sus múltiplos, ya sea que dicha adquisición se lleve a cabo mediante una operación o varias operaciones simultáneas o sucesivas, dentro o fuera de las bolsas de valores, directamente o a través de interpósitas personas; o (ii) cualquier competidor, individualmente o en conjunto con una o varias personas vinculadas, adquiera, por cualquier medio o título, acciones o derechos sobre acciones, como resultado de lo cual alcance una tenencia accionaria que, individualmente o en conjunto con la de una o varias personas vinculadas, sea igual o mayor al 5% del capital social de la Urbi o sus múltiplos, ya sea que dicha adquisición se lleve a cabo mediante una operación o varias operaciones simultáneas o sucesivas, dentro o fuera de las bolsas de valores, directamente o a través de interpósitas personas.

Urbi no permitirá el ejercicio de los derechos corporativos de las acciones adquiridas en contravención con las disposiciones antes mencionadas. Para los efectos de las referidas disposiciones, el término “acciones” incluye las acciones representativas del capital social de Urbi, cualquiera que sea su clase o serie, o cualquier título, valor o instrumento emitido con base en esas acciones, o que confiere algún derecho sobre esas acciones, o que sea convertible en esas acciones; y el término “competidor” significa cualquier persona dedicada, directa o indirectamente, al negocio de desarrollo, construcción y venta de conjuntos habitacionales de todo tipo, y/o a cualquier actividad que realice Urbi o sus subsidiarias y que represente el 5% (cinco por ciento) o más de los ingresos a nivel consolidado de Urbi y sus subsidiarias.

Para obtener la autorización del Consejo de Administración, el adquirente potencial deberá presentar al propio Consejo una solicitud con cierta información específica. El Consejo de Administración podrá, sin incurrir en responsabilidad, someter la solicitud a la asamblea general extraordinaria de accionistas, en ciertos casos. En la evaluación que hagan de las solicitudes de autorización a que se refiere esta cláusula, el Consejo de Administración o la asamblea general extraordinaria de accionistas, según sea el caso, deberán tomar en cuenta los factores que estimen pertinentes, incluyendo, (i) factores de carácter financiero, económico, de mercado y de negocios, (ii) la continuidad o cambio sobre la visión estratégica de la Empresa, (iii) las características de la persona o personas que pretendan adquirir las acciones, tales como si se trata de un competidor o no, y su solvencia moral y económica, (iv) el origen de los recursos que el posible adquirente pretenda utilizar para realizar la adquisición, y (v) los posibles conflictos de interés.

Las referidas disposiciones no son aplicables a las adquisiciones o transmisiones de acciones (i) por vía sucesoria, (ii) por personas que ejerzan el control de Urbi, (iii) por la propia Urbi o sus subsidiarias, o por fideicomisos constituidos por éstas, y (iii) por afiliadas, incluyendo las personas que tengan el control de Urbi, entre otras.

Otros Convenios

No existen cláusulas estatutarias o acuerdos entre accionistas que limiten o restrinjan a la administración de Urbi o a sus accionistas.

Información adicional Administradores y accionistas:

Consejo de Administración***Integración del Consejo de Administración***

La administración del negocio de Urbi está encomendada a un Consejo de Administración. De conformidad con la Ley del Mercado de Valores y los estatutos sociales de Urbi, el Consejo de Administración deberá estar integrado por un mínimo de 5 y un máximo de 21 consejeros, de los cuales cuando menos el 25% deberán ser independientes. Además, pueden nombrarse consejeros suplentes o provisionales para actuar en ausencia de los consejeros propietarios. Actualmente, el Consejo de Administración está integrado por 9 consejeros propietarios, de los cuales 5 consejeros propietarios son independientes.

El Consejo de Administración es electo o ratificado cada año en la asamblea general ordinaria anual de accionistas. Todo accionista o grupo de accionistas titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido, que representen cuando menos el 10% del capital social, tendrán derecho a designar a un consejero propietario y a su respectivo suplente, en la asamblea general ordinaria convocada para tal efecto. Una vez que tales designaciones de minoría hayan sido hechas, la asamblea general ordinaria de accionistas determinará el número total de miembros que integrarán el Consejo de Administración, y designará a los consejeros restantes, por mayoría simple de votos de los titulares de las acciones con derecho a voto que se encuentren presentes, sin computar los votos que correspondan a los accionistas que hubieren hecho las designaciones de minoría. Sólo podrán revocarse los nombramientos de los consejeros designados por las minorías cuando se revoque igualmente el nombramiento de todos los demás consejeros, en cuyo caso, las personas sustituidas no podrán ser nombradas con tal carácter, durante los 12 meses inmediatos siguientes a la fecha de la revocación.

Los actuales miembros del Consejo de Administración fueron ratificados en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de Urbi, celebrada el 30 de abril de 2020. De conformidad con la legislación mexicana y los estatutos sociales de Urbi, los miembros del Consejo de Administración durarán en su cargo un año, pero continuarán en el desempeño de sus funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión o, en su defecto, hasta por un término de 30 días contados a partir de que concluya el plazo de su designación o de la fecha de su renuncia, según sea el caso. Los consejeros pueden ser reelectos.

A continuación se incluye una lista de los consejeros actuales de Urbi:

Consejeros Propietarios

Cuauhtémoc Pérez Román (Presidente Ejecutivo)
 Jean van de Walle (*)
 Thomas Samuelson (*)
 Alejandro Rodríguez Mirelles (*)
 Netzahualcóyotl Rafael Pérez Román
 Humberto Valdés Mier (*)
 Adolfo Murrieta Navarro
 Pablo Valenzuela Reyes (*)
 Héctor Francisco Munguía Romo

(*) Consejero Independiente

A continuación se contiene la información biográfica de los miembros propietarios del Consejo de Administración:

Cuauhtémoc Pérez Román. Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración y socio fundador de Urbi. El señor Pérez Román fue presidente de CANADEVI, presidente de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción de Baja California, presidente del Consejo Coordinador Empresarial de Mexicali, B.C., y Consejero Nacional de BBVA Bancomer, entre otros. Actualmente es consejero regional de Banco de México y miembro de los Consejos Consultivos de CANADEVI y Grupo Salinas. El señor Pérez Román es arquitecto por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey, con estudios en Administración de Empresas por esta misma institución.

Jean van de Walle. Consejero independiente y miembro del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de Urbi. Actualmente participa en Sycamore Capital de la cual es fundador, ofreciendo asesoría a inversionistas en mercados emergentes y estrategias de asignación global. También es profesor en la NYU Stern Business School en Nueva York, E.U.A. El Sr. Van de Walle cuenta con más de tres décadas de experiencia en mercado de capitales con enfoque en Latinoamérica y mercados emergentes en general.

Thomas Samuelson. Consejero independiente y miembro del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de Urbi. El señor Samuelson cuenta con más de 30 años de experiencia en mercado de capitales a nivel internacional, así como en gobierno corporativo. Se ha desarrollado en el área de capital privado, administración de activos, negociación de valores y asesoría con un enfoque específico en mercados emergentes y Latinoamérica. Actualmente es CEO de Magellan Yates LLC. Ocupó diversos cargos directivos en ventas y administración para varios bancos de inversión como Bear Stearns, Credit Agricole, ING/Barings y Merrill Lynch. Ha participado en los Consejos de Administración de Crecera Finance Management, Banco Galicia de Venezuela, The Spanish Baseball Network y, actualmente, de Atom Participacoes. El Sr. Samuelson se graduó de la Universidad de Columbia. Desde 2015 es profesor adjunto en la escuela de negocios NYU Stern.

Alejandro Rodríguez Mirelles. Consejero independiente y miembro del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de Urbi. Es Socio Director de Star Capital, despacho especializado en banca de inversión, asesoría financiera y estratégica. Cuenta con más de 30 años de experiencia, particularmente en reestructura financiera, laboral, legal, concurso mercantil, inversión y financiamiento así como en la dirección y participación de Consejos de Administración de más de 40 empresas. Su trayectoria incluye instituciones como CKD Mexican Retail Properties y CKD Grupo IGS, Advent International Corporation, Fondo Nacional de Fomento al Turismo, BBVA Bancomer como director de banca de inversión, entre otras.

Netzahualcóyotl Rafael Pérez Román. Director de Desinversiones de Tierra, Proyectos Inmobiliarios y Activos No Estratégicos (Línea B), miembro del Consejo de Administración y socio fundador de Urbi. El señor Pérez Román fungió como Presidente de la Comisión de Vivienda de la Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados, A.C. Actualmente es miembro del Consejo de Administración del Instituto Educativo del Noroeste, A.C. (IENAC), patrocinador del Centro de Enseñanza Técnica y Superior (CETYS Universidad). El señor Pérez Román obtuvo los títulos de licenciado en administración de empresas y de contador público del Centro de Enseñanza Técnica y Superior con mención honorífica, y la maestría en administración de empresas del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

Humberto Valdés Mier. Consejero independiente y actual presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de Urbi. Es Socio Director de Valdes Mier y Cia., S.C. Cuenta con una larga trayectoria en firmas de auditoría como KPMG, del que fue Socio Director Nacional de Auditoría y Consultoría de Negocios y miembro del Comité Ejecutivo y de Dirección, Ernst & Young, Baker Tilly y Mazars. En estas dos últimas condujo la auditoría externa de Urbi durante su proceso de reestructura financiera y Concurso Mercantil, dejando constancia de su experiencia y fortaleza técnica.

Adolfo Murrieta Navarro. El Sr. Murrieta Navarro cuenta con experiencia en planeación, organización y administración de empresas del ramo inmobiliario, financiero y agrícola. Se ha desarrollado en el área de operaciones en Pacific International Marketing en Salinas, CA; fue Director de Operaciones en Agromaster Agrícola y Director General en Arrenda Inmobiliaria. El Sr. Murrieta Navarro es Licenciado en Agronegocios con especialidad en Finanzas por la California Polytechnic State University, y cuenta con Maestría en Administración y Finanzas por la Universidad Tec Mileno.

Pablo Valenzuela Reyes. Consejero independiente y miembro del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de Urbi. El Sr. Valenzuela Reyes cuenta con amplia experiencia en rescate de empresas e instituciones financieras en crisis y en estrategias del cambio organizacional. Es Director General y Consejero del Grupo Tractores del Norte. Ha participado en los Consejos de Administración de Agroasemex, Grupo Financiero Inverlat-ScotiaBank, Grupo Mezgo, Grupo Ticonsa, Grupo Droguerías y Farmacias El Fénix, entre otros. El Sr. Valenzuela Reyes es Licenciado en Contaduría por el Instituto de Estudios Superiores de Tamaulipas-Universidad Anáhuac. Cuenta con una Maestría en Administración por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM). Es Doctor en Alta Dirección por el Centro de Postgrados del Estado de México para el programa de la Universidad Anáhuac. Además de contar con Estudios Doctorales en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad de Cantabria (UC), España.

Héctor Francisco Munguía Romo. IPG VP Banca Privada, Miembro del Comité de Inversión en Investment Placement Group, San Diego, California, en donde también es Director de la oficina en Tucson AZ. Fungió como Director de la Comisión de Fomento Económico en el municipio de Hermosillo Sonora. También fue Subsecretario de Empleo de la Secretaría de Economía del Estado de Sonora, así como Director de Operación y Promoción Financiera. El Sr. Munguía Romo es Licenciado en Administración por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), y cuenta con una Maestría en Administración por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

Ninguna de las empresas o entidades en las que, según se indica anteriormente, colaboran como ejecutivos o consejeros, los miembros del Consejo de Administración de Urbi, tiene relación alguna con la Empresa.

Cuauhtémoc Pérez Román y Netzahualcóyotl Rafael Pérez Román son hermanos. Adolfo Murrieta Navarro es yerno de Cuauhtémoc Pérez Román.

Jean van de Walle, Thomas Samuelson, Alejandro Rodríguez Mirelles, Humberto Valdés Mier y Pablo Valenzuela Reyes consejeros independientes, no son accionistas, funcionarios o empleados de Urbi, ni están vinculados o asociados con la Empresa o sus ejecutivos.

El Secretario del Consejo de Administración de Urbi es el señor Jaime Cortés Álvarez, socio de la firma González Calvillo, S.C., y el Prosecretario es el señor Agustín Ernesto Garay Cuarenta, director jurídico de la Empresa.

Funciones y Facultades del Consejo de Administración

De conformidad con la Ley del Mercado de Valores y los estatutos sociales de Urbi, el Consejo de Administración es responsable, entre otras cosas, de:

- establecer la estrategia general del negocio;
- vigilar la conducción de la Empresa, y el desempeño de los directivos relevantes;

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- aprobar políticas y lineamientos de control y auditoría internos, de manejos con partes relacionadas, de contabilidad, de información y comunicación con inversionistas, y de designación y retribución de directivos relevantes;
- aprobar operaciones inusuales, no recurrentes o significativas (incluyendo la compra o venta de bienes con valor igual o superior al 5% del activo consolidado de la Empresa, y el otorgamiento de garantías o la asunción de pasivos por un monto total igual o superior al 5% de los activos consolidados de la Empresa), y operaciones con partes relacionadas;
- aprobar el nombramiento o destitución del director general y su retribución integral, y el establecimiento de condiciones para el ejercicio de sus poderes para actos de dominio;
- aprobar la contratación de los auditores externos, y de los servicios adicionales o complementarios que presten éstos;
- dar seguimiento a principales riesgos, así como a los sistemas de contabilidad, de control y auditoría internos, y de información;
- determinar acciones para subsanar irregularidades e implementación de medidas correctivas; y
- vigilar el cumplimiento de los acuerdos de la asamblea de accionistas.

El Consejo de Administración es el representante legal de la sociedad y tiene las más amplias facultades para cumplir con sus funciones. Debe aprobar todas las operaciones que se aparten del curso ordinario de los negocios, y que involucren, entre otras (i) operaciones con partes relacionadas, (ii) la compra o venta del 10% o más del activo de la Empresa, (iii) el otorgamiento de garantías por un monto superior al 30% de los activos y (iv) otras operaciones que representen más del 1% del activo de la Empresa.

De conformidad con la Ley del Mercado de Valores y los estatutos sociales de Urbi, para la vigilancia de la gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Empresa el Consejo de Administración se apoyará en un Comité de Auditoría y un Comité de Prácticas Societarias, así como en los auditores externos. El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, en conjunto con el Consejo de Administración y los auditores externos, ejercen las funciones de vigilancia de la gestión, conducción y ejecución de los negocios de Urbi. Véase “ – Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.”

Deberes de Diligencia y de Lealtad y Prohibiciones

La Ley del Mercado de Valores impone a los consejeros de la Emisora deberes de diligencia y de lealtad.

El deber de diligencia de los consejeros consiste básicamente en la obligación de actuar de buena fe y en el mejor interés de la Empresa, debiendo (i) informarse y prepararse para la toma de decisiones, (ii) asistir a las sesiones del Consejo, y (iii) revelar al Consejo o, en su caso, a los Comités de los que formen parte, información relevante que sea necesaria para la adecuada toma de decisiones. A fin de que los consejeros estén en posibilidad de cumplir con su deber de diligencia, la Ley del Mercado de Valores los faculta para solicitar información, requerir la presencia de directivos relevantes y auditores externos a las sesiones de consejo, y aplazar las sesiones del consejo a las que no hubieren sido convocados oportunamente o para las cuales no hubieren recibido la información necesaria.

El deber de lealtad implica que los consejeros de la Emisora deben (i) guardar confidencialidad respecto de la información que adquieran con motivo de sus cargos y que no sea pública, (ii) abstenerse de participar en la deliberación y votación de cualquier asunto en el que tengan conflicto de interés, y (iii) informar al comité de auditoría y al auditor externo todas las irregularidades de que tengan conocimiento, incluyendo aquéllas en que hubieren incurrido sus predecesores.

Además, los consejeros incurrirán en deslealtad frente a la Empresa cuando (i) no revelen los conflictos de interés que tengan respecto de la Empresa, (ii) favorezcan, a sabiendas, a un determinado accionista o grupo de accionistas, en detrimento o perjuicio de los demás accionistas, (iii) aprueben operaciones con partes relacionadas, sin ajustarse a los requisitos legales, (iv) aprovechen para sí o aprobar en favor de terceros, el uso o goce de los bienes de la Empresa, en contravención a las políticas respectivas; (v) hagan uso indebido de la información relevante que no sea del conocimiento público, o (vi) aprovechar o explotar, en beneficio propio o de terceros, sin la dispensa correspondiente, oportunidades de negocio que correspondan a la Empresa.

La Ley del Mercado de Valores también prohíbe a los consejeros (i) difundir información a sabiendas de que es falsa o que induce al error, (ii) ordenar, ocasionar o aceptar que se omita el registro de operaciones, que se alteren registros afectando los estados financieros, o que se inscriban datos falsos en la contabilidad, (iii) ocultar u omitir revelar información relevante que deba ser divulgada, y (iv) destruir o modificar sistemas, registros, información, documentos o archivos con el fin de manipular u ocultar datos o información relevante de la Empresa.

La Ley del Mercado de Valores sujeta a los consejeros que falten a sus deberes de diligencia o de lealtad, o que violen las prohibiciones específicamente previstas, a la responsabilidad de indemnizar a la Emisora por los daños y perjuicios que le ocasionen.

Únicamente respecto de la responsabilidad por faltas al deber de diligencia, la Ley del Mercado de Valores permite que ésta se limite en los estatutos sociales o por acuerdo de la asamblea de accionistas, o que la propia Emisora pacte indemnizaciones o la contratación de seguros, fianzas o cauciones en favor de los consejeros. Los estatutos sociales de Urbi incluyen una cláusula que prevé la indemnización de los consejeros por reclamaciones derivadas de faltas al deber de diligencia, en las que no exista dolo o mala fe.

La responsabilidad referida será exclusivamente en favor de la Emisora. Sin embargo, la acción judicial correspondiente podrá ser ejercida por la propia Emisora, o por los accionistas que, en lo individual o en conjunto, sean titulares del 5% o más del capital social.

La Ley del Mercado de Valores establece que los consejeros y directivos no incurrirán en la responsabilidad antes referida cuando, actuando de buena fe (i) den cumplimiento a los requisitos que la propia Ley del Mercado de Valores o los estatutos sociales establezcan para la aprobación de los asuntos respectivos, (ii) tomen decisiones o voten con base en información proporcionada por directivos relevantes, los auditores externos o los expertos independientes, cuya capacidad o credibilidad no sea dudosa, (iii) hayan seleccionado la alternativa más adecuada, a su leal saber y entender, o los efectos patrimoniales negativos no hayan sido previsibles; o (iv) cumplan los acuerdos de la asamblea de accionistas, siempre y cuando éstos no sean violatorios de la ley.

Sin perjuicio de la responsabilidad de indemnización por daños y perjuicios referida anteriormente, la Ley del Mercado de Valores establece algunas sanciones administrativas y penales, en materia de gobierno corporativo y/o en relación con las obligaciones específicas de consejeros de la Emisora.

Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

En la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas celebrada el 21 de junio de 2016 se resolvió que las funciones en materia de prácticas societarias y de auditoría quedaran encomendadas a un solo comité. La integración actual del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y la designación del señor Humberto Valdés Mier como Presidente de dicho Comité fueron acordadas en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas celebrada el 30 de abril de 2020. Conforme a lo previsto en la Ley del Mercado de Valores y en los estatutos sociales de Urbi, todos los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias son consejeros independientes.

Entre las funciones en materia de auditoría bajo la responsabilidad de dicho Comité se encuentran: (i) dar opinión al consejo sobre lineamientos de control interno, políticas contables, estados financieros y contratación del auditor externo, (ii) evaluar el desempeño de los auditores externos, y analizar sus dictámenes, opiniones e informes, (iii) revisar y discutir los estados financieros, (iv) elaborar opinión sobre si las políticas y criterios contables y de información utilizados en la preparación de la información financiera, son adecuados y fueron aplicados consistentemente, (v) apoyar al Consejo en la elaboración de los informes a la asamblea de accionistas, y otros reportes, (vi) solicitar la opinión de expertos independientes, cuando se requiera o juzgue conveniente, (vii) investigar incumplimientos a lineamientos y políticas de operación, de control y auditoría internos o de registro contable, (viii) informar al Consejo sobre irregularidades detectadas y proponer acciones correctivas, (ix) convocar a asambleas de accionistas, (x) vigilar que el director general dé cumplimiento a los acuerdos de la asamblea de accionistas y del Consejo, y (xi) verificar que se establezcan mecanismos de control interno.

Asimismo, las funciones en materia de prácticas societarias bajo responsabilidad de este Comité son, entre otras: (i) dar opinión al consejo sobre operaciones con partes relacionadas y otras operaciones relevantes, y la designación y retribución del director general y demás directivos relevantes, (ii) evaluar el desempeño de los directivos relevantes, (iii) apoyar al Consejo en la elaboración de los informes a la asamblea de accionistas, y otros reportes, (iv) solicitar la opinión de expertos independientes, cuando se requiera o juzgue conveniente, y (v) convocar a asambleas de accionistas.

El Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias es responsable de elaborar un informe anual sobre las actividades de dicho Comité y de presentarlo al Consejo de Administración.

La Empresa considera que todos los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias son expertos financieros.

Funcionarios

La siguiente tabla muestra los nombres de los principales funcionarios de la Empresa a la fecha del presente reporte, su cargo actual, edad y años de antigüedad en la Empresa:

Nombre	Cargo	Edad	Antigüedad
Lic. Alfonso Zatarain Rubio	Director General	47	13
Lic. Netzahualcoyotl Pérez Román	Director de Línea B	67	38
C.P. Amner Gabriel Montaña Jiménez	Director de Administración y Finanzas	49	7
Lic. Agustín Ernesto Garay Cuarenta	Director Jurídico	61	37
Lic. Raúl Grajeda Cerón ^(*)	Director de Operaciones	48	11

La siguiente tabla muestra los nombres de otros funcionarios importantes de la Empresa:

Nombre	Cargo	Edad	Antigüedad
Juan Carlos Cortez Perez	Director de Planeación	48	26
Guillermo Núñez Ceballos	Director de Desarrollo de Tierra	49	26
Daniela Rubio Valencia	Director de Tesorería	41	12
Arturo Álvarez Pérez ^(*)	Director de Tecnologías de Información	44	18
José Uballe Ruvalcaba ^(*)	Director de Planeación Urbana y Diseño	53	25
Adalberto Ramírez Hernández ^(*)	Director de Relación con Inversionistas	36	13
Mariano Bernal Sánchez ^(*)	Director Comercial	43	26
Jesús David García ^(*)	Gerente de Crédito y Cobranza	45	16

^(*) Ejecutivos bajo esquema de prestación de servicios profesionales

La Emisora cuenta con un Código de Ética, cuyas disposiciones son aplicables al Consejo de Administración, directivos relevantes y colaboradores en general, que incluye entre otras cosas:

- Lineamientos para la prevención de conflictos de intereses.
- Procedimientos y mecanismos para el manejo y resguardo de la información confidencial.
- Disposiciones relativas al buen uso de los bienes de la Empresa.
- Sistema de denuncias y sanciones al código de ética de la Empresa.

Compensaciones y Prestaciones a Consejeros y Funcionarios

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 \$2.2 millones y \$48.7 millones, 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.

En Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de Urbi, celebrada el 30 de abril de 2020, se ratificó la política de remuneración a los consejeros de Urbi, consistente en entregar a los consejeros, por cada reunión del Consejo o Comités a la que asistan, la cantidad de \$72,500.00 M.N., incrementándose dicho importe en un 15% para los Presidentes de los Comités, y un 20% adicional, en caso de que el consejero deba viajar a la reunión.

Tenencia Accionaria de Consejeros y Funcionarios

La tenencia accionaria de los consejeros y funcionarios de la Empresa se describe en la tabla que se incluye en la sección “ – Accionistas” siguiente.

Accionistas

La siguiente tabla presenta la distribución accionaria de Urbi al 30 de abril de 2020, fecha en la que se celebró la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas más reciente.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Accionista	Número de acciones	Porcentaje Accionario
Cientes de asesoría de inversión de Brandes Investment Partners, LP ⁽¹⁾ .	79,050,215	34.00%
Fuerte Valley, LP	78,315,721	33.68
Cuauhtémoc Pérez Román	19,292,045	8.30
Netzahualcóyotl Pérez Román	14,443,331	6.21
Otros Consejeros y Funcionarios de la Empresa y Personas Vinculadas . . .	1,955,235	0.84
Público Inversionista ⁽²⁾	39,449,242	16.97
Total:	232,505,789	100.00%

⁽¹⁾Personas morales extranjeras incluyendo fondos de inversión y fondos de pensiones.

⁽²⁾Incluye a los acreedores comunes reconocidos en los concursos mercantiles de Urbi y sus subsidiarias, cuyos créditos comunes reconocidos fueron capitalizados conforme a los convenios concursales respectivos.

La tenencia accionaria que se muestra en la tabla anterior incluye las aportaciones de nuevo capital efectuadas a Urbi como parte de la reestructura financiera de la Empresa, la capitalización de pasivos acordada en los convenios concursales de Urbi y sus subsidiarias, así como la suscripción de capital por los accionistas actuales efectuada en 2019.

La tenencia accionaria de los señores Cuauhtémoc Pérez Román y Netzahualcóyotl Pérez Román ha disminuido en los últimos años, de una participación conjunta del 55.0% en el capital social de la Emisora, que tenían inmediatamente después de la oferta inicial de acciones de la Emisora, el 7 de mayo de 2004, al 14.51% que ahora tienen. Los señores Pérez Román tienen poder de mando en la Empresa.

Los señores Cuauhtémoc Pérez Román y Netzahualcóyotl Pérez Román son consejeros de Urbi y/o funcionarios de la Empresa.

Además de los accionistas antes relacionados, no hay otros accionistas que ejerzan influencia significativa, control o poder de mando.

La Emisora no es controlada directa o indirectamente por otra empresa, ni por un gobierno extranjero ni por cualquier otra persona física o moral.

A la fecha del presente Reporte Anual, la Emisora no tiene conocimiento sobre algún compromiso que pudiera significar un cambio de control en sus acciones.

[429000-N] Mercado de capitales

Estructura accionaria:

A la fecha de presentación de este Reporte Anual, el capital social autorizado de Urbi asciende a la cantidad de \$54,073,468,143.23 (nominales), representado por un total de 315,723,365 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de libre suscripción y de Serie Única (sin dar efectos a la concentración accionaria –split inverso– que se menciona más adelante), correspondiendo (i) al capital mínimo fijo, la cantidad de \$95,833,197.23, representado por 976,445 acciones, y (ii) a la parte variable, la cantidad de \$53,977,634,946.00, representada por 314,746,920 acciones.

A la fecha de presentación de este Reporte Anual, las 976,445 acciones representativas del capital mínimo fijo están totalmente suscritas y pagadas; y de las 314,746,920 acciones representativas de la parte variable del capital social, (i) 231,529,344 acciones están totalmente suscritas y pagadas, y (ii) 83,217,576 acciones se encuentran en la tesorería de la Sociedad, pendientes de suscripción y pago.

Todas las acciones confieren a sus propietarios iguales derechos y obligaciones, sin perjuicio de los derechos de minorías previstos en la ley y en los estatutos sociales de Urbi.

En la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Emisora celebrada el 9 de enero de 2020, se resolvió llevar a cabo una concentración accionaria (split inverso) de la totalidad de las acciones representativas del capital social de Urbi, y la consecuente emisión de nuevas acciones, con los mismos derechos y características de las acciones existentes actualmente, a ser distribuidas entre los accionistas actuales, libres de pago, a un factor de conversión de 1 nueva acción por cada 20 acciones existentes, sin que dicha concentración accionaria implicara un incremento o modificación alguna al capital social. Con motivo de dicha concentración accionaria la Emisora presentó a la CNBV, mediante escrito recibido el 8 de enero de 2020, la correspondiente solicitud de actualización de la inscripción en el RNV de las acciones representativas de su capital social, la cual fue autorizada el 15 de mayo de 2020. Derivado de lo anterior, a la fecha de presentación de este Reporte Anual, la Emisora se encuentra en proceso de dar efectos a la referida concentración accionaria.

Comportamiento de la acción en el mercado de valores:

El día 7 de mayo de 2004 se realizó la oferta inicial mixta de acciones de Urbi, simultáneamente en México, a través de la BMV, y en los Estados Unidos y otros países, al amparo de la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos (U.S. Securities Act of 1933) y la normatividad aplicable de los países en que se realizó dicha oferta. Las Acciones cotizan en la BMV, con la clave de pizarra “URBI*”.

El 26 de julio de 2013, derivado de que la Empresa no publicó su información financiera del segundo trimestre, la BMV suspendió la cotización de los valores de la empresa a fin de evitar que se produjeran condiciones desordenadas en el mercado de valores. El 22 de agosto de 2013, mediante oficio 151-5764-2013, la CNBV otorgó su conformidad a la BMV para mantener la suspensión de la cotización de los valores de Urbi. El 19 de octubre de 2016, la BMV levantó la suspensión de la cotización de los valores de la Empresa en virtud de haber proporcionado su información financiera faltante, cumpliendo así con las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV.

A continuación se presenta el comportamiento de las Acciones en la BMV, indicando los precios máximos y mínimos intradía, así como el volumen promedio operado, en los periodos que se indican.

	Mínimo	Máximo	Volumen Promedio Diario
	(Pesos Históricos)		(Número de Acciones)
2013			
Primer trimestre.....	2.74	8.45	12,880,827
Segundo trimestre.....	1.55	3.29	9,291,494
26-jul-13.....	1.57	1.57	---
2016			
Octubre.....	13.99	36.00	182,898
Noviembre.....	12.76	21.89	14,822
Diciembre.....	7.20	13.00	22,310
2017			
Primer trimestre.....	3.38	8.79	145,714
Segundo trimestre.....	4.95	10.70	255,659
Tercer trimestre.....	6.01	8.30	71,042
Cuarto trimestre.....	5.51	8.56	130,818
2018			
Primer trimestre.....	5.52	6.98	36,674
Segundo trimestre.....	4.75	6.78	34,570
Tercer trimestre.....	3.15	5.20	69,829
Cuarto trimestre.....	2.42	3.98	23,974
2019			
Primer trimestre.....	1.36	2.65	17,852
Segundo trimestre.....	0.94	1.39	31,981
Tercer trimestre.....	0.96	3.73	80,825
Cuarto trimestre.....	0.85	1.50	62,276
2020			
Enero.....	0.85	1.04	33,209
Febrero.....	0.87	1.11	41,310
Marzo.....	0.77	1.01	13,598
Abril.....	0.75	0.85	13,974

Fuente:BMV.

La Empresa contrató a UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V. como formador de mercado por un periodo original de 6 meses, el cual inició operaciones el 21 de mayo de 2018. Dicho contrato fue terminado anticipadamente por la Empresa el 15 de octubre de 2018.

En la siguiente sección se describe el impacto de la actuación del Formador de Mercado en las acciones de la Empresa.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Denominación de cada formador de mercado que haya prestado sus servicios durante el año inmediato anterior

La Empresa recibió el servicio de Formador de Mercado durante el periodo comprendido entre el 21 de mayo de 2018 y el 12 de octubre de 2018. A continuación se proporciona la información relacionada con dicho servicio:

- Denominación del Formador de Mercado: UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
-

Identificación de los valores con los que operó el formador de mercado

Tipo de valor: Acción

Clave de cotización (emisora y serie): URBI*

Código ISIN: MX01UR000007

Inicio de vigencia, prórroga o renovación del contrato con el formador de mercado, duración del mismo y, en su caso, la terminación o rescisión de las contrataciones correspondientes

Plazo de contratación: del 21 de mayo de 2018 al 31 de diciembre de 2018

- Inicio del servicio: 21 de mayo de 2018
 - Fin del servicio: 12 de octubre de 2018 (terminación anticipada)
-

Descripción de los servicios que prestó el formador de mercado; así como los términos y condiciones generales de contratación, en el caso de los contratos vigentes

Servicio de formación de mercado a través de la BMV, para promover la liquidez de las acciones de la Emisora, así como para establecer precios de referencia y contribuir a la estabilidad y continuidad de precios de las mismas, de conformidad con lo establecido en las leyes, disposiciones de carácter general, reglamentos y normas de autorregulación aplicables, emitidas por las autoridades y organismos autorregulatorios.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los valores de la emisora con los que opere dicho intermediario

En los meses de operación del Formador de Mercado, el volumen promedio se incrementó 5.81%, mientras que el importe promedio y el número de operaciones disminuyeron 27.3% y 10.9%, respectivamente. El precio de cierre de las acciones, en los meses terminados durante el periodo de actividad del Formador de Mercado, pasó de \$6.36 en abril 2018 (mes anterior a su contratación) a \$3.63 a septiembre 2018, una disminución de 42.9%.

Concepto	Antes de FM (1)	may-18	jun-18	jul-18	ago-18	sep-18	Acum. FM (2)	Var % (2) vs (1)
Volumen (miles)	57	64	28	83	43	86	60	5.81%
Importe (millones)	\$ 0.37	\$ 0.36	\$ 0.14	\$ 0.34	\$ 0.16	\$ 0.35	\$ 0.27	-27.27%
Operaciones	74	59	54	77	49	92	66	-10.87%
Precio al cierre	\$ 6.36	\$ 5.68	\$ 4.90	\$ 3.69	\$ 3.89	\$ 3.63	-\$ 2.73	-42.92%

Fuente: Bolsa Mexicana de Valores

Clave de Cotización: URBI

Año: 2019

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

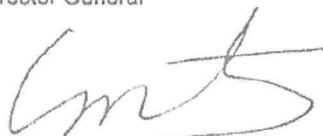
[431000-N] Personas responsables

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Emisora contenida en el presente Reporte Anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

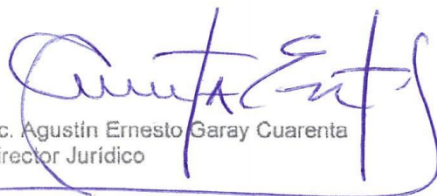
Urbí, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.



Lic. Alfonso Zatarain Rubio
Director General



CP. Amner Gabriel Montaña Jiménez
Director de Administración y Finanzas



Lic. Agustín Ernesto Garay Cuarenta
Director Jurídico

Clave de Cotización: URBI

Año: 2019

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[432000-N] Anexos

Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos tres ejercicios:



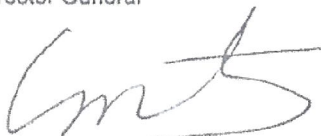
Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Emisora contenida en el presente Reporte Anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

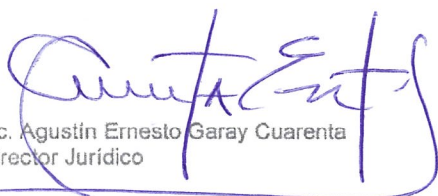
Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.



Lic. Alfonso Zatarain Rubio
Director General



CP. Amner Gabriel Montaña Jiménez
Director de Administración y Finanzas



Lic. Agustín Ernesto Garay Cuarenta
Director Jurídico

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de: i) los estados financieros consolidados dictaminados de URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (la "Compañía") al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y por los años terminados en esas fechas, y ii) los estados financieros consolidados dictaminados de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 y por el año terminado en esa fecha, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y por los años terminados en esas fechas, así como los estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 y por el año terminado en esa fecha, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 23 de abril de 2020 y 29 de abril de 2019, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

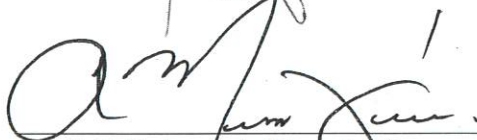
No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el presente Reporte Anual que no provenga de los estados financieros consolidados por él dictaminados."

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.



C. P. C. Everardo Villarreal Badillo

Socio



C. P. C. Armando Murguía Muro
Representante Legal

Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y
opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los
últimos tres ejercicios



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

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros consolidados:

- Estados consolidados de situación financiera
- Estados consolidados de resultados integrales
- Estados consolidados de cambios en el capital contable
- Estados consolidados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros consolidados

Informe de los Auditores Independientes

**Al Consejo de Administración y a los Accionistas
URBI, Desarrollos Urbanos, S. A. B. de C. V.**

(Miles de pesos mexicanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de URBI, Desarrollos Urbanos, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (el Grupo), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de URBI, Desarrollos Urbanos, S. A. B. de C. V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

(Continua)

Incertidumbre material relacionada con negocio en marcha

Como se menciona en la nota 3 a los estados financieros consolidados adjuntos, en el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2019, el Grupo sufrió una pérdida neta de \$1,411,405 ; además, a esa fecha tiene pérdidas acumuladas por \$42,138,536 y el estado de situación financiera muestra un exceso de pasivos circulantes sobre activos circulantes de \$1,592,295 ; adicionalmente ha perdido más de las dos terceras partes del capital social. Estas cuestiones aunadas a la falta de liquidez como consecuencia de la contracción en el mercado inmobiliario, modificaciones a los esquemas gubernamentales de apoyo para adquisición y construcción de vivienda, la caída de precios de venta de terrenos y viviendas, entre otros, indican la existencia de una incertidumbre material que puede crear una duda sustancial sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Además de la cuestión descrita en la sección “Incertidumbre material relacionada con negocio en marcha”, hemos determinado las cuestiones que se describen a continuación, como cuestiones clave de auditoría a comunicar en nuestro informe.

(Continúa)

Valuación de inventarios

Ver nota 8 a los estados financieros consolidados.

La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
El Grupo se dedica a la construcción y comercialización de casas y terrenos. El total del monto de inventarios y reservas territoriales asciende a \$3,715,192. Para la valuación de los inventarios inmobiliarios, la Administración realiza juicios y considera supuestos para que estos se encuentren valuados al menor del valor neto de realización o costo de adquisición o desarrollo, de conformidad con la normativa contable aplicable. La valuación de los inventarios inmobiliarios se considera una cuestión clave de auditoría debido a que involucra juicios significativos para la capitalización de costos y la determinación del valor razonable y de los supuestos aplicados en el desarrollo de la estimación del deterioro de inventarios inmobiliarios.	Nuestros procedimientos de auditoría para esta área incluyeron, entre otros, los siguientes: • Evaluamos el proceso de control interno para la aprobación de los costos incurridos y por incurrir. • Probamos a través de una muestra, el valor neto de realización de los inventarios de casas y terrenos inmobiliarios, mediante la comparación del precio estimado de venta menos los costos de comercialización, contra el costo contable. • Nuestros especialistas en valuación nos apoyaron en evaluar la determinación de los valores de realización. • Evaluamos las revelaciones en los estados financieros consolidados.

(Continúa)

Reconocimiento de ingresos

Ver nota 23 a los estados financieros consolidados.

La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
El Grupo comercializa casas con personas físicas. El monto de las ventas del año fue por \$439,443. La mayor parte de las ventas son generadas con créditos proporcionados por instituciones financieras a las personas físicas. Las instituciones financieras, cuando la venta fue realizada con un crédito, pagan en nombre y cuenta de dichas personas. Una entidad debe reconocer sus ingresos siguiendo el modelo de cinco pasos: i) identificar el contrato con el cliente, ii) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato, iii) determinar el precio de la transacción; iv) Determinar el precio de venta a cada una de las obligaciones de desempeño y; v) reconocer el ingreso cuando las obligaciones de desempeño han sido concluidas y las casas y terrenos son entregados. Consideramos esta cuestión, una cuestión clave de auditoría derivado de lo significativo del rubro de ventas, y al riesgo de un reconocimiento de ingresos en un periodo incorrecto.	Nuestros procedimientos de auditoría para esta área incluyeron, entre otros, los siguientes: • Probamos el diseño, implementación y eficacia operativa de los controles del proceso de ingresos. • Realizamos procedimientos de auditoría sustantivos para las ventas del año, utilizando técnicas de muestreo estadístico, verificando que las transacciones de ventas estuvieran soportadas con escrituras públicas y actas de entrega de la vivienda, corroborando que, en las mismas, el Grupo no retenga ningún derecho legal sobre la propiedad, y no existan obligaciones de desempeño significativas pendientes de cumplir. • Analizamos el corte de operaciones de los ingresos, así como eventos posteriores, para revisar la integridad de los ingresos reconocidos en el año. • Evaluamos las revelaciones en los estados financieros consolidados de conformidad con la normatividad contable.

(Continúa)

Provisión por juicios y demandas legales

Ver nota 14.3 a los estados financieros consolidados.

La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
El Grupo está involucrado en diversos procedimientos legales que son inherentes al curso normal del negocio. El monto de la provisión de juicios y demandas legales asciende a \$470,957. Además de estos procedimientos legales, en los últimos años, el Grupo ha estado sujeto directa e indirectamente a diversos procedimientos de litigio. La resolución de litigios legales pueden abarcar varios años y, por lo tanto, hacer juicios sobre posibles resultados requiere hacer estimaciones por parte de la Administración, considerando la complejidad inherente para determinar el monto de la provisión a reconocer. Por lo anterior, hemos considerado la determinación de la provisión para juicios y demandas como una cuestión clave de nuestra auditoría.	Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron: • Investigar el estado de cada juicio significativo con la Administración, incluyendo abogados internos y externos, así como efectuar un análisis crítico de sus conclusiones. • Analizar los supuestos utilizados por la Administración para estimar lo adecuado de la provisión de juicios y demandas legales al cierre del ejercicio. • Obtener confirmación escrita de los asesores legales del Grupo, incluyendo sus opiniones sobre exposiciones relevantes y cualquier litigio relacionado. • Nuestros especialistas legales nos apoyaron en evaluar los juicios y demandas significativas para concluir sobre la razonabilidad de la provisión por juicios y demandas. • Evaluamos lo adecuado de las revelaciones incluidas en las notas a los estados financieros, sobre las provisiones por juicios y demandas legales.

Otra Información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

(Continúa)

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Grupo.

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

(Continúa)

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o líneas de negocio dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría de grupo. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

(Continúa)

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.



C.P.C. Everardo Villarreal Badillo

Tijuana, Baja California, a 23 de abril de 2020

URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
Estados consolidados de situación financiera
(Cifras en miles de pesos)

		Al 31 de diciembre de	
	Notas	2019	2018
Activos			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 20,981	\$ 22,090
Cuentas por cobrar, neto	7	1,277	8,645
Inventarios inmobiliarios	8	536,854	367,316
Otras cuentas por cobrar, neto	9	429	401,202
Pagos anticipados	10	24,813	36,897
Total del activo circulante		\$ 584,354	836,150
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	6	2,758	2,679
Inventarios inmobiliarios	8	3,178,338	4,244,431
Pagos anticipados a largo plazo	10	40,265	41,689
Inmuebles, maquinaria y equipo, neto	11	24,512	31,767
Otros activos		472	5,346
Total del activo no circulante		3,246,345	4,325,912
Total del activo		\$ 3,830,699	\$ 5,162,062
Pasivos y capital contable			
Pasivo circulante:			
Pasivos bancarios y porción circulante de largo plazo	12	\$ 235,341	\$ 232,723
Documentos por pagar	13	24,121	41,599
Proveedores, cuentas por pagar y provisiones	14	1,869,320	1,840,397
Impuestos por pagar	16	47,867	46,078
Total del pasivo circulante		2,176,649	2,160,797
Pasivo no circulante:			
Pasivos bancarios a largo plazo	12	152,345	153,946
Beneficios a los empleados		1,842	2,875
Total del pasivo no circulante		154,187	156,821
Total del pasivo		2,330,836	2,317,618
Capital contable	18		
Capital social		38,714,155	38,636,652
Prima en suscripción de acciones		4,903,722	4,903,722
Instrumentos de capital propios		24,662	34,466
Utilidad (déficit) acumulados:			
De años anteriores		(40,727,131)	(40,460,124)
Del año		(1,411,405)	(267,007)
Otras partidas de resultado integral		(4,140)	(3,265)
Total del capital contable		1,499,863	2,844,444
Total del pasivo y capital contable		\$ 3,830,699	\$ 5,162,062

Las 26 notas adjuntas son parte de los estos estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de resultados integrales

(Cifras en miles de pesos, excepto la pérdida por acción)

	Notas	Años terminados el 31 de diciembre de	
		2019	2018
Ventas	23	\$ 439,443	\$ 455,264
Costo de ventas	23	(1,043,469)	(697,432)
Pérdida bruta		(604,026)	(242,168)
Gastos generales y de administración	21	(547,501)	(536,692)
Otros (gastos) ingresos, neto	22	(234,984)	530,459
Pérdida de operación		(1,386,511)	(248,401)
Resultado de financiamiento:			
Gastos financieros		(22,522)	(16,403)
Productos financieros		2,184	3,709
Pérdida cambiaria, neta		(4,556)	(5,747)
		(24,894)	(18,441)
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		(1,411,405)	(266,842)
Impuestos a la utilidad	19	-	(165)
Pérdida neta		\$ (1,411,405)	\$ (267,007)
Otras partidas de resultado integral:			
<i>Partidas que no se reclasificarán a los resultados -</i>			
Mediciones de pasivo por beneficios definidos, neto		(875)	(383)
Pérdida integral del período		\$ (1,412,280)	\$ (267,390)
Promedio ponderado de acciones en circulación		184,843,885	155,003,381
Pérdida por acción		\$ (7.64)	\$ (1.72)

Las 26 notas adjuntas son parte de los estos estados financieros consolidados.

URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
 Estados consolidados de cambios en el capital contable
 Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018
 (Cifras en miles de pesos)

	Número de acciones	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Instrumentos de capital propios	Déficit acumulado	Otras partidas de resultado integral	Total del capital contable
Saldos al 1 de enero de 2018	155,003,381	\$ 38,636,652	\$ 4,903,722	\$ 34,466	\$ (40,460,010)	\$ (2,882)	\$ 3,111,948
Efecto por venta de entidades escindidas	-	-	-	-	(114)	-	(114)
Mediciones del pasivo por beneficios definidos, neto	-	-	-	-	-	(383)	(383)
Pérdida neta	-	-	-	-	(267,007)	-	(267,007)
Saldos al 1 de enero de 2019	155,003,381	\$ 38,636,652	\$ 4,903,722	\$ 34,466	\$ (40,727,131)	\$ (3,265)	\$ 2,844,444
Cancelación de programa opciones para empleados	-	-	-	(9,804)	-	-	(9,804)
Aumento de capital social	77,502,408	77,503	-	-	-	-	77,503
Mediciones del pasivo por beneficios definidos, neto	-	-	-	-	-	(875)	(875)
Pérdida neta	-	-	-	-	(1,411,405)	-	(1,411,405)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	232,505,789	\$ 38,714,155	\$ 4,903,722	\$ 24,662	\$ (42,138,536)	\$ (4,140)	\$ 1,499,863

Las 26 notas adjuntas son parte de los estos estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de flujos de efectivo

(Cifras en miles de pesos)

		Por los años que terminaron el 31 de diciembre de	
	Notas	2019	2018
Actividades de operación			
Pérdida antes de impuestos a la utilidad		\$ (1,411,405)	\$ (266,842)
Ajustes por:			
Estimación de pérdida crediticia esperada	7	6,807	6,184
Estimación de impuestos por recuperar de difícil realización y otras cuentas por cobrar	9	400,063	-
Depreciación	11	1,515	1,674
Deterioro de inventarios	8	821,088	404,586
Provisiones de pasivos	21	168,915	131,100
Liberación y cancelación de provisiones	22	(80,388)	(442,407)
Beneficios a los empleados		(1,033)	408
Pérdida cambiaria no realizada, neta		4,556	5,747
Ingresos por intereses		(2,184)	(3,709)
Utilidad en venta y desincorporación de activos	22	(9,704)	(367)
Cancelación de provisiones de impuestos por pagar	22	(53,374)	-
Gasto por intereses	12.2 y 13	22,426	16,403
Utilidad por pagos en especie	22	-	(49,333)
Utilidad por venta de entidades escindidas	24	-	(39,319)
		<u>(132,718)</u>	<u>(235,875)</u>
Cambios en el capital de trabajo:			
Decremento (incremento) en:			
Cuentas por cobrar	7	2,916	37,009
Inventarios inmobiliarios	8	84,421	71,701
Otras cuentas por cobrar y otros activos	9	19,093	(17,670)
Incremento (decremento) en:			
Cuentas por pagar	14	(26,695)	(18,432)
Impuestos por pagar	16	1,789	1,762
Intereses cobrados		-	1,918
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación		(51,194)	(159,587)
Actividades de inversión:			
Adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo	11	(12)	(149)
Flujos de efectivo generados por venta de activos fijos		15,285	-
Flujos de efectivo generados por venta de subsidiarias	24	-	39,315
Flujos netos de efectivo generados por actividades de inversión		15,273	39,166
Actividades de financiamiento:			
Ministraciones de créditos puente y préstamos obtenidos	12	2,502	87,708
Incremento de capital suscrito y exhibido	18.2	77,503	-
Amortización de créditos puente y pago de préstamos	12	(12,543)	(38,078)
Amortización de crédito revolvente	13	(23,885)	(439)
Disposiciones de crédito revolvente	13	32,132	18,530
Intereses pagados	12 y 13	(31,014)	(16,646)
Instrumentos de capital propios	18.4	(9,804)	-
Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento		34,891	51,075
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo		(1,030)	(69,346)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		24,769	94,115
Efectivo restringido	6	(2,758)	(20,429)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	6	\$ 20,981	\$ 4,340

Las 26 notas adjuntas son parte de los estos estados financieros consolidados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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 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 adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés). Las NIIF incluyen además todas las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) vigentes, así como todas las interpretaciones relacionadas emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRIC por sus siglas en inglés), incluyendo aquellas emitidas previamente por el anterior Comité de Interpretaciones (SIC por sus siglas en inglés).

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

2.2 Bases de medición y presentación

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

2.2.1 Presentación del estado consolidado de resultados integrales

La Compañía presenta el estado consolidado de resultados y otras partidas de utilidad integral en un sólo estado denominado estado consolidado de resultados integrales, el cual se preparó con base en su función, lo que permite conocer y revelar el costo de ventas separado de los demás costos y gastos. De acuerdo con lo establecido en la NIC 1, *Presentación de estados financieros* y a la práctica de la industria donde la Compañía opera, se han incluido renglones separados para la utilidad bruta y la utilidad de operación, para un mejor entendimiento del desempeño operativo del negocio.

2.2.2 Presentación del estado consolidado de flujos de efectivo

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

2.2.3 Moneda de reporte

Los estados financieros consolidados se presentan y preparan en pesos mexicanos, que es la moneda de registro, funcional y de reporte de la Compañía. Las cifras mostradas en los estados financieros adjuntos han sido redondeadas a miles de pesos (\$000), salvo que se indique lo contrario. Las operaciones en moneda diferente al peso se registran de conformidad con la política establecida y descrita en la Nota 4.18.

2.3 Juicios y estimaciones críticas contables

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

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

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:

- 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 7).

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 11).

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 19).

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 17.

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

3. Negocio en marcha

En el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2019, el Grupo sufrió una pérdida neta de \$1,411,405; además, a esa fecha tiene pérdidas acumuladas por \$42,138,536 y el estado de situación financiera muestra un exceso de pasivos circulantes sobre activos circulante de \$1,592,295; adicionalmente ha perdido más de las dos terceras partes del capital social. Estas cuestiones aunadas a la falta de liquidez como consecuencia de la contracción en el mercado inmobiliario, modificaciones a los esquemas gubernamentales de apoyo para adquisición y construcción de vivienda, la caída de precios de venta de terrenos y viviendas, entre otros, indican la existencia de una incertidumbre material que puede crear una duda sustancial sobre la capacidad del Grupo para continuar como 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.

La Compañía considera que los anteriores factores macroeconómicos impactaran en el futuro su situación de liquidez, por lo cual ha tomado medidas que considera necesarias y convenientes para fortalecer sus operaciones e incrementar su rentabilidad en el corto y largo plazo, incluyendo sin limitar, las siguientes:

1. Diseñó un plan de negocios para los próximo doce meses que contempla aspectos como:

- a) Acciones estratégicas que serán tomadas para alcanzar las metas planteadas.
- b) Viabilidad económica de los proyectos inmobiliarios a desarrollar.
- c) Necesidades de flujo de efectivo por proyecto inmobiliario y su recuperación.
- d) Alineación adecuada de los calendarios de edificación y de necesidades de flujo de efectivo.
- e) Análisis detallado de costos a incurrir por etapa de edificación, incluyendo su comercialización.
- f) Identificación de las fuentes de financiamiento y el uso de los excedentes de flujo de efectivo.
- g) Considerar únicamente las plazas que sean rentables.

2. Incrementar al máximo la rentabilidad de los proyectos inmobiliarios mediante la reducción de costos y gastos de índole operativa y administrativa, a través del seguimiento de los planes de reducción establecidos para tal propósito.

3. Identificar terrenos y activos fijos no estratégicos para las operaciones futuras de la Compañía e iniciar su promoción con propósitos de venta.

4. Identificar las gestiones técnicas que deben ejecutarse de manera anticipada para asegurar la venta de los proyectos inmobiliarios y terrenos identificados en el plan de negocios.

5. Fortalecer nuestra relación con socios inmobiliarios e instituciones financieras a través del pago ordenado de sus deudas, con el propósito de lograr el financiamiento de futuros desarrollos.

6. Establecer acuerdos con acreedores para liberar activos sobre los que aún existen gravámenes.

7. Promover el pago de adeudos materiales con bienes en especie, utilizando activos no estratégicos para la operación.

#

En el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2019, la Compañía tuvo un margen de utilidad bruto, antes de efectos de reservas de valuación de inventarios, de \$ 217,062.

El reconocimiento de reservas de valuación de inventarios en el costo de ventas por \$ 821,088 y estimaciones contables con cargos a resultados reconocidas para cubrir el riesgo de no recuperación de saldos de impuestos a favor por \$ 377,728, tuvieron un efecto negativo en el resultado del ejercicio ya que la Compañía tuvo una pérdida contable de \$ 1,468,919.

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

Reestructura financiera y concurso mercantil

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Resumen de las principales políticas contables

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

4.1 Bases de consolidación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Entidades estructuradas

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

Las subsidiarias que poseen los activos incluidos en los estados financieros consolidados y la tenencia accionaria de la Compañía en su capital social al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se muestran a continuación:

Subsidiaria	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Ingeniería y Obras, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Tec Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V. (2)	99.99%	99.99%
Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Financiera Urbi, S.A. de C.V. (3)	99.99%	99.99%
Fideicomiso AAA Urbi (4)	100.00%	100.00%
Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Lufro Desarrolladora del Bajío, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Flujos Empresariales, S.A. de C.V. (5)	99.99%	99.99%
Finsete, S.A. de C.V. (5)	99.99%	99.99%

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

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

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

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

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

4.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, existen cuentas bancarias cuyo uso está restringido a consecuencia de 1) la celebración de contratos de mutuo en los cuales se establece la obligación de utilizar los recursos monetarios obtenidos a través de dichos contratos en la edificación y conclusión de vivienda y 2) cuentas bancarias que han sido embargadas debido a procedimientos de índole legal, como demandas y embargos, promovidos por algunos de sus acreedores. Los saldos que cumplen con estas características se identifican en las notas a los estados financieros y de acuerdo a sus características se clasifican como parte del activo no circulante.

4.3 Cuentas por cobrar y estimación de pérdida crediticia esperada

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

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

La Compañía reconoce de manera periódica en sus resultados una estimación de pérdida crediticia esperada por el periodo de vida de la cuenta por cobrar, basada principalmente en la antigüedad de las cuentas, segmento económico al cual pertenece el cliente, condición actual de las cuentas, experiencia histórica de pérdida y factores macroeconómicos prospectivos.

4.4 Inventarios inmobiliarios y costo de ventas

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

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

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

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

La Compañía capitaliza en sus inventarios inmobiliarios los intereses provenientes de créditos puente hipotecarios y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción. La Compañía capitalizó intereses por \$ 8,858 y \$ 2,603 al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

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

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

La Compañía revisa periódicamente el valor contable de sus inventarios inmobiliarios, ante la presencia de algún indicio de baja en valor que llegara a indicar que su valor en libros pudiera no ser recuperable, estimando el valor neto de realización, cuya determinación se basa en la evidencia más confiable disponible al momento en que se hace la estimación del importe en que se espera realizarlos. La baja en valor se registra si el valor neto de realización es menor que el valor en libros. Los indicios de deterioro que se consideran son, entre otros, baja en los precios de mercado, daño, estimaciones de costos totales de desarrollos inmobiliarios que exceden a los ingresos totales estimados, compromisos de venta en firme, cambios en regulaciones gubernamentales, baja demanda y poca probabilidad de materializar los planes de desarrollo. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía reconoció deterioros de sus inventarios por \$ 821,088 y \$ 404,586, respectivamente (ver Nota 8).

4.5 Resultado integral de financiamiento

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

4.6 Pagos anticipados

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

4.7 Inmuebles, maquinaria y equipo

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

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

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

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

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

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

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

Cuando existen indicios de deterioro en el valor de los activos de larga duración, se estima su valor de recuperación, que es el mayor entre el precio estimado de venta de dichos activos y su valor de uso, el cual se calcula con base en flujos descontados. Cuando el valor de recuperación es inferior al valor neto en libros, la diferencia se reconoce en resultados como pérdida por deterioro. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no reconoció importe alguno derivado de deterioro de inmuebles, maquinaria y equipo.

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

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

4.8 Arrendamientos

Política aplicable a partir del 1 de enero de 2019

El Grupo ha aplicado la NIIF 16 utilizando el enfoque retrospectivo modificado y, por lo tanto, la información comparativa no se ha reformulado y se sigue informando según la NIC 17 y la CINIIF 4. (Ver Nota 5)

Los detalles de las políticas contables según la NIC 17 y la CINIIF 4 se revelan por separado.

Al inicio de un contrato, la Compañía evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificable durante un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificable, la Compañía utiliza la definición de arrendamiento según la NIIF 16.

Esta política se aplica a los contratos celebrados a partir del 1 de enero de 2019.

i. Como arrendatario

Al comienzo o al realizar la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Compañía asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento en función de sus precios independientes relativos.

La Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, más los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos para dismantelar y eliminar el activo subyacente o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

El activo por derecho de uso se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final del plazo del arrendamiento, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente a la Compañía al final del plazo del arrendamiento o el costo del activo por derecho de uso refleja que la Compañía ejercerá una opción de compra. En ese caso, el activo por derecho de uso se depreciará a lo largo de la vida útil del activo subyacente, que se determina sobre la misma base que los de inmuebles, maquinaria y equipo. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro, si corresponde, y se ajusta para ciertas nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no han sido pagados a la fecha de inicio, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no puede determinarse fácilmente, la tasa de interés incremental de los pasivos de la Compañía. Generalmente, el Grupo usa su tasa de interés incremental como tasa de descuento.

La Compañía determina su tasa de interés incremental obteniendo tasas de interés de varias fuentes de financiamiento externo y realiza ciertos ajustes para reflejar los términos del arrendamiento y el tipo de activo arrendado.

Los pagos de arrendamiento incluidos en la medición del pasivo de arrendamiento comprenden lo siguiente:

- pagos fijos, incluidos los pagos fijos en sustancia;
- pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos utilizando el índice o la tasa en la fecha de inicio;
- cantidades que se espera pagar bajo una garantía de valor residual; y
- el precio de ejercicio bajo una opción de compra que la Compañía está razonablemente segura de ejercer, los pagos de arrendamiento en un período de renovación opcional si la Compañía está razonablemente seguro de ejercer una opción de extensión y las penalizaciones por terminación anticipada de un arrendamiento a menos que la Compañía esté razonablemente seguro de no terminar antes de tiempo.

El pasivo por arrendamiento se mide al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se vuelve a medir cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que surgen de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación la Compañía del monto que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, si la Compañía cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, extensión o terminación o si hay un pago de arrendamiento fijo revisado en sustancia.

Cuando el pasivo por arrendamiento se vuelve a medir de esta manera, se realiza un ajuste correspondiente al importe en libros del activo por derecho de uso o se registra en resultados si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor.

La Compañía ha decidido no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos para contratos de arrendamiento de activos de bajo valor y arrendamientos a corto plazo, incluidos equipos de copiado y espacios para conservar sus registros contables. La Compañía reconoce los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

ii. Como arrendador

No existen cambios en los arrendamientos en los que se actúa como arrendador.

Política aplicable antes del 1 de enero de 2019

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

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

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

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

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

4.09 Anticipos de clientes

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

4.10 Provisiones

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

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

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

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

4.10.1 Garantías

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

La Compañía está cubierta por una póliza de seguros que cubre cualquier defecto, oculto o visible, que pudiera ocurrir durante la construcción de las viviendas, el cual también cubre un período de garantía. Asimismo, la Compañía retiene

como fondo de garantía a sus contratistas ciertos montos que podrían ser destinados a cubrir eventuales reclamos de los clientes. Estos fondos son reembolsados a los contratistas una vez que el período de garantía llega a su fin.

Esta provisión también incluye reclamaciones efectuadas por clientes que están fuera del periodo cubierto por la garantía tradicional y que se relacionan principalmente a promociones ofrecidas al cliente y/o trámites asociados a escrituraciones de viviendas.

4.10.2 Infraestructura pendiente de realizar

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

4.10.3 Gastos de regularización de tierras

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

4.11 Beneficios a empleados

4.11.1 Beneficios a los empleados a corto plazo

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

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

4.11.2 Primas de antigüedad

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

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

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

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

4.11.3 Beneficios por terminación

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

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

4.11.4 Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

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

4.12 Impuestos a la utilidad

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

4.12.1 Impuesto a la utilidad del período

El impuesto a la utilidad causado en el año se presenta como un pasivo a corto plazo neto de los anticipos efectuados durante el mismo periodo. El ISR a cargo por el ejercicio se determina de acuerdo con los requerimientos legales y fiscales para las compañías en México, aplicando las tasas de impuestos promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de los estados financieros, y cualquier ajuste al impuesto a cargo respecto a años anteriores.

4.12.2 Impuestos diferidos

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

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

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

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

4.13 Clasificación circulante contra clasificación de no circulante

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

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

4.14 Ingresos

La Compañía reconoce sus ingresos de acuerdo lo establecido en las políticas que ha desarrollado para tal propósito, las cuales siguen los lineamientos establecidos en la NIIF 15, Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, la cual establece cinco pasos que deben de cumplirse para reconocer un ingreso:

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

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

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

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

Paso 4.- Asignación del precio de la transacción a cada obligación de desempeño. La Compañía debe asignar el precio de la transacción a cada obligación a cumplir por un monto que represente la parte de la contraprestación a la cual la Compañía considera tener derecho a cambio de transferir el control sobre cada uno de los bienes o servicios acordados con el cliente.

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

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

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

Venta de viviendas

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

Venta de terrenos

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

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

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

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

4.15 Ingresos por intereses

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

4.16 Costos por préstamos

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

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

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

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

4.17 Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las diferencias en tipo de cambio se registran en el estado consolidado de resultados.

En la Nota 20 se muestra la posición monetaria en moneda extranjera consolidada al final del ejercicio y el tipo de cambio utilizado para la conversión de dichos saldos.

4.18 Utilidad por acción

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

4.19 Segmentos operativos

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

La administración de la Compañía es responsable de decidir sobre los recursos que deben asignarse a los segmentos, así como evaluar su rendimiento.

4.20 Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar al reconocimiento de un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra entidad.

i. Reconocimiento y valuación inicial

La Compañía reconoce sus cuentas por cobrar en el momento en que se originan. El resto de activos financieros se reconocen cuando la Compañía se convierte en parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros (a menos que sea una cuenta por cobrar sin un componente importante de financiamiento) se reconocen inicialmente a valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no se valúan a su valor razonable con cambios en resultados, los costos de la transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Las cuentas por cobrar sin un componente de financiamiento significativo se valúan inicialmente al valor de la transacción.

ii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros

En su reconocimiento inicial, un activo financiero es clasificado como valuado a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no pueden ser reclasificados a otra categoría, con posterioridad a su reconocimiento inicial, a menos que la Compañía cambie de modelo de negocio para la gestión de sus activos financieros, en cuyo caso reclasificará prospectivamente todos los activos financieros afectados desde la fecha de reclasificación. La Compañía no reexpresará las ganancias, pérdidas o intereses (incluidas las ganancias o pérdidas por deterioro de valor) previamente reconocidos.

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

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

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

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

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

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

Instrumentos financieros – Evaluación del modelo de negocio

La Compañía realiza una evaluación de los objetivos del modelo de negocio a través del cual un activo financiero es mantenido a nivel de portafolio debido a que refleja mejor la forma en la cual dichos activos son administrados para generar flujos de efectivo y obtener información para la toma de decisiones. Esta evaluación considera, entre otros, los siguientes aspectos:

- 1) Las políticas y objetivos establecidos para la administración del portafolio de activos financieros y su funcionamiento en la práctica. Esto incluye determinar si la estrategia de la Compañía se enfoca en obtener flujos de efectivo contractuales, mantener un perfil particular de tasa de interés, igualar la duración de los activos financieros con la duración de cualquier pasivo al que esté relacionado o flujo de efectivo esperado u obtener flujos de efectivo mediante la venta de los activos financieros.
- 2) Como se evalúa e informa al personal clave de la Compañía sobre los rendimientos obtenidos por el modelo de negocio y los activos financieros mantenidos en el mismo.
- 3) Los riesgos que afectan el rendimiento del modelo de negocio (y los activos mantenidos en dicho modelo) y, la forma en que se mitigan dichos riesgos,
- 4) Como se compensa a los administradores del modelo de negocio (por ejemplo, compensaciones basadas en el valor razonable de los activos administrados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos).
- 5) La frecuencia, valor y fecha de las ventas de activos financieros realizadas en periodos anteriores, las razones por las cuales se llevaron a cabo dichas ventas y las expectativas que existen de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para dar de baja el activo no son consideradas ventas para propósitos de evaluación del modelo de negocio.

Los activos financieros mantenidos para negociar o con propósitos de administración, cuyo rendimiento es medido sobre la base de valor razonable, deben valuarse a valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros – Evaluación de flujos de efectivo contractuales que únicamente son pagos de principal e intereses

Para efectos de esta evaluación, “principal” se define como el valor razonable del activo financiero al momento de su reconocimiento inicial. “Interés” se define como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo, por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente de cobro durante un periodo de tiempo determinado y por otros riesgos básicos y costos de préstamos (riesgo de liquidez y costos administrativos), así como también por un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de capital e intereses, la Compañía considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si el activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar la fecha de cobro o importe de los flujos de efectivo contractuales (por ejemplo, que el activo pueda pagarse por anticipado antes del vencimiento o puede ampliarse su duración), la Compañía debe determinar si los flujos de efectivo contractuales que podrían surgir a lo largo de la vida del instrumento debido a esa condición contractual son

solo pagos de principal e intereses sobre el importe principal pendiente de cobro. Al hacer esta evaluación la Compañía considera:

- Eventos contingentes que podrían cambiar el monto o la fecha de cobro de los flujos de efectivo.
- Términos contractuales que pueden ajustar las tasas de interés, incluyendo las características de las tasas de interés variable,
- Opción de pagos anticipados y ampliaciones de plazo, y
- Términos que limitan los reclamos de la Compañía a flujos de efectivo de activos específicos

La posibilidad de pagos anticipados será consistente con el criterio de pagos únicos de principal e intereses, si el importe pagado por anticipado representa sustancialmente el importe principal y el interés contractual acumulado (o devengado) pendiente de pago, el cual puede incluir un descuento razonable por la terminación (pago) anticipada del contrato. Adicionalmente en el caso de los activos financieros adquiridos con una prima o descuento sobre el importe a la par contractual será consistente con el criterio de pagos únicos de principal e intereses, si el importe pagado por anticipado representa sustancialmente el importe principal y el interés contractual acumulado (o devengado) pendiente de pago, el cual puede incluir un descuento razonable por la terminación (pago) anticipada del contrato, siempre y cuando el valor razonable de los pagos anticipados sea insignificante.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas

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

Pasivos financieros – Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o a valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero es clasificado como a valor razonable con cambios en resultados si se clasifica como mantenido para negociar, es un derivado o se designa como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se miden a valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente a costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los gastos financieros y resultados cambiarios son reconocidos en resultados. Las utilidades o pérdidas derivadas de su baja en registros contables son reconocidas en resultados.

iii. Baja de cuentas contables

Activos financieros

Un activo financiero se da de baja de registros contables cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo financiero expiran o los derechos son transferidos para recibir a cambio flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que sustancialmente los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero son transferidos o una transacción en la cual la Compañía no transfiere pero no retiene sustancialmente los riesgos y beneficios de propiedad, así como tampoco el control del activo financiero.

La Compañía realiza transacciones a través de las cuales transfiere activos reconocidos en su balance general, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y recompensas de los activos transferidos. Cuando ocurren estas situaciones los activos transferidos no se dan de baja de registros contables.

Pasivos financieros

Un pasivo financiero se da de baja de registros contables cuando cumple las obligaciones contractuales o cuando estas expiran o los pasivos financieros son cancelados. La Compañía también reconoce la baja de un pasivo financiero cuando se modifican los términos del instrumento y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente diferentes, en cuyo caso un nuevo pasivo financiero es reconocido a valor razonable con base en los nuevos términos.

Al darse de baja un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros que se extinguió y la contraprestación pagada (incluidos los activos no monetarios transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

iv. Compensación

El efecto neto de la compensación de activos y pasivos financieros se reconoce en el balance general cuando, y únicamente cuando, la Compañía posee un derecho legalmente exigible que le permite compensar ambas partidas y tiene la intención de liquidarlos a través de este proceso o de realizar el activo y liquidar el pasivo con los beneficios derivados de la realización del activo.

v. Deterioro de valor de los activos financieros

La Compañía reconoce las pérdidas crediticias esperadas (PCE) de sus activos financieros en resultados, aun cuando los mismos hayan sido recientemente originados o adquiridos. Esto aplica a sus activos financieros valuados a costo amortizado, activos derivados de contratos asociados con la NIIF 15, cuenta por cobrar por arrendamiento, instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral, no así a sus instrumentos de capital.

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

La Compañía efectúa una estimación de pérdidas crediticias esperadas (incobrabilidad futura), considerando:

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

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

Los horizontes temporales considerados en el cálculo de la PCE implican lo siguiente en cada caso:

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

La Compañía utiliza el modelo simplificado, que se basa en una matriz de incobrabilidad, para determinar las pérdidas crediticias esperadas de sus instrumentos financieros.

Enfoque simplificado

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

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

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

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

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

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

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

La Compañía considera que un activo financiero está vencido cuando:

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

Valuación de la PCE

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

Deterioro crediticio de activos financieros

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

Presentación del deterioro

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

Las pérdidas por deterioro relacionadas con cuentas por cobrar a clientes y a otros deudores son presentadas en el estado de resultados como parte de gastos de venta y administración.

Medición de los valores razonables

Los siguientes cuadros muestran las técnicas y metodologías empleadas en la estimación del valor razonable de los instrumentos financieros categorizados en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

Instrumentos financieros no medidos a valor razonable		
Tipo	Técnica de valuación	Insumos significativos no observables
Pasivos financieros, préstamos bancarios	Flujos de efectivo descontados: Se estiman los flujos futuros, y la tasa de interés de referencia si es necesario, y se descuentan con una estructura de tasas de interés	No aplica

4.21 Administración del riesgo financiero y del capital

4.21.1 Gestión de riesgo financiero

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

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

4.21.2 Marco de gestión de riesgos

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

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

4.21.3 Riesgo de crédito

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

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

Exposición al riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía tiene la siguiente exposición al riesgo de crédito:

	2019	2018
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 20,981	\$ 4,340
Efectivo restringido	2,758	20,429
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	1,706	409,847
	<u>\$ 25,445</u>	<u>\$ 434,616</u>

4.21.4 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía encuentre dificultad para cumplir con las obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

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

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

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

Exposición al riesgo de liquidez

La siguiente tabla detalla los vencimientos contractuales restantes de los pasivos financieros. Los flujos de efectivo se presentan brutos y no descontados, e incluyen los pagos de intereses contractuales al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

31 de diciembre de 2019	Valor en libros	Flujos contractuales	2 meses o menos	3-12 meses	2 años
Pasivos financieros no derivados					
Créditos simples	(387,686)	(429,708)	(3,862)	(249,883)	(175,963)
	<u>(387,686)</u>	<u>(429,708)</u>	<u>(3,862)</u>	<u>(249,883)</u>	<u>(175,963)</u>

Al 31 de diciembre de 2019

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Total
Pasivos bancarios	\$ 235,341	\$ 152,345	\$ 387,686
Documentos por pagar	24,121	-	24,121
Proveedores para la construcción	49,704	-	49,704
Cuentas por pagar	377,362	-	377,362
Impuestos por pagar	47,867	-	47,867
Provisiones y acreedores diversos	1,442,254	1,842	1,444,096
	<u>\$ 2,176,649</u>	<u>\$ 154,187</u>	<u>\$ 2,330,836</u>

Al 31 de diciembre de 2018

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Total
Pasivos bancarios	\$ 232,723	\$ 153,946	\$ 386,669
Documentos por pagar	41,599	-	41,599
Proveedores para la construcción	51,786	-	51,786
Cuentas por pagar	386,940	-	386,940
Impuestos por pagar	46,078	-	46,078
Provisiones y acreedores diversos	1,401,671	2,875	1,404,546
	\$ 2,160,797	\$ 156,821	\$ 2,317,618

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

4.21.5 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en las tasas de cambio, tasas de interés o precios de las acciones, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la gestión del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

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

Revelaciones cualitativas y cuantitativas sobre riesgos de mercado

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

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

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

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

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

b) Riesgo de tasas de interés. – Las tasas de interés son sensibles a muchos factores, tales como las políticas fiscales,

monetarias y gubernamentales, consideraciones económicas y políticas de índole nacional e internacional y otros factores fuera del control de la Compañía.

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

Al 31 de diciembre de 2019, los contratos de deuda con tasas de interés variable que la Compañía tiene son por créditos garantizados con Fideicomiso F/10943 y Banco Inmobiliario Mexicano, S.A., y asciende a:

31 de diciembre de 2019	Resultados	
	Incremento	Decremento
Pasivos		
Préstamos bancarios	(1,568)	1,568
	(1,568)	1,568

Análisis de sensibilidad de valor razonable para instrumentos de tasa fija

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

Análisis de sensibilidad de créditos con tasas variables

Históricamente, las tasas de interés han mostrado ciertos niveles de volatilidad. Con base en esta historia observada, de acuerdo al año analizado, la Compañía considera los siguientes incrementos / decrementos en las tasas como razonablemente posibles:

	TIIE	
	Vigente	Δ
2019	7.45%	1.00%
2018	8.63%	1.00%

Una variación en las tasas de acuerdo con estos movimientos habría incrementado (disminuido) capital y resultados en los montos mostrados a continuación. Este análisis asume que todas las otras variables, particularmente tipos de cambio, se mantienen constantes.

Al 31 diciembre de 2019	Resultados	
	Incremento	Decremento
Pasivos		
Préstamos bancarios	(1,568)	1,568
	\$ (1,568)	\$ 1,568

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

A continuación, se muestran los saldos de los créditos contratados por la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los cuales son a tasas variables, utilizando como base para la determinación de los intereses la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) al periodo acordado más la sobretasa concertada en cada caso:

Institución financiera	Tipo de deuda	Vencimiento	Interés	2019	2018
Fideicomiso F/10943	Crédito simple	Largo plazo	TIIIE 28 días más 667 puntos base.	149,917	139,030
Banco Inmobiliario Mexicano, S.A.	Crédito simple	Largo plazo	TIIIE 28 días más 6.5 puntos.	5,649	15,008

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

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

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

4.21.6 Administración del capital

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

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

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

La Compañía no está sujeta a ningún requerimiento de capital impuesto externamente que no sea la reserva legal.

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no hubo cambios en el enfoque de la Compañía para administrar su capital durante el año.

4.22 Nuevos pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Una serie de nuevas normas serán aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2019 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, la Compañía no ha adoptado anticipadamente las nuevas normas o modificaciones en la preparación de estos estados financieros consolidados. No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados.

- Modificaciones a las referencias al marco conceptual contenido en las NIIF
- Definición de negocio (Modificaciones a la NIIF 3)
- Definición de información material o de importancia relativa (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)
- NIIF 17 Contratos de seguro.

5. Cambios en políticas contables significativas

La Compañía aplicó por primera vez a partir del 1 de enero de 2019 la NIIF 16, *Arrendamientos*, y como resultado, ha cambiado su política contable para contratos de arrendamiento.

La Compañía aplicó la NIIF 16 utilizando el enfoque retrospectivo modificado, según el cual el efecto acumulativo de la aplicación inicial se reconoce en los resultados acumulados al 1 de enero de 2019. En consecuencia, la información comparativa presentada para 2018 no se actualiza, es decir, se presenta, como se informó anteriormente, bajo la NIC 17 e interpretaciones relacionadas. Adicionalmente, los requisitos de revelación de la NIIF 16 generalmente no se han aplicado a la información comparativa. Los detalles de los cambios en las políticas contables se revelan a continuación.

A. Definición de arrendamiento

Anteriormente, la Compañía determinaba al momento de celebrar un contrato si este era o contenía un arrendamiento según las interpretaciones dadas a conocer por la CINIIF 4, *Determinación de si un acuerdo contiene un Arrendamiento*. Actualmente la Compañía evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento basado en la definición de arrendamiento establecidas en la NIIF 16.

Durante el proceso de transición, la Compañía eligió aplicar la NIIF 16 solo a los contratos previamente identificados como arrendamientos. Los contratos que no fueron identificados como arrendamientos según la NIC 17, *Arrendamientos* y la CINIIF 4 no se reevaluaron para determinar si existía un arrendamiento según la definición de la NIIF 16. Por lo tanto, la definición de un arrendamiento según la NIIF 16 se aplicó solo a los contratos celebrados o modificados a partir del 1 de enero de 2019.

B. Como arrendatario

Como arrendatario, la Compañía solo arrienda espacios para conservar sus registros contables y equipo de copiado. La Compañía no clasificó estas partidas como arrendamientos en consideración a sus características de no transmisión a Urbi de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente.

Al comienzo o al modificarse un contrato que contiene un componente de arrendamiento, las políticas de la Compañía establecen que debe asignar la consideración identificada en el contrato a cada componente de arrendamiento con base en su precio independiente relativo.

i. Arrendamientos clasificados como arrendamientos operativos según NIC 17

Con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva norma, la Compañía clasificaba los arrendamientos operativos de acuerdo a los lineamientos establecidos por la NIC 17, *Arrendamientos*. La NIIF 16 establece que, durante la etapa de transición, los pasivos derivados del arrendamiento operativo se deben valorar al valor presente de los pagos de arrendamiento remanentes, descontados a la tasa de interés incremental de endeudamiento de la Compañía al 1 de enero de 2019.

NIIF 16 establece que los activos sobre los cuales se tiene el derecho de controlar su uso se valúan durante el periodo de transición por un monto equivalente a la obligación de arrendamiento, ajustado por el monto de cualquier pago de arrendamiento prepagado o acumulado, el grupo aplicó este enfoque a todos sus arrendamientos.

La NIIF 16 establece que durante el periodo de transición los activos sobre los cuales se tienen derecho de uso deben de ser verificados para determinar la existencia de deterioro.

La Compañía utilizó varias formas prácticas para aplicar la NIIF 16 a sus arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos de acuerdo con la NIC 17. En particular, la Compañía:

- No reconoció los activos y pasivos sobre los cuales tenía derecho de uso otorgado a través de contratos de arrendamiento cuyo plazo de uso finalizaba dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de entrada en vigor de la nueva norma.
- No reconoció los activos y pasivos sobre los cuales tenía derecho de uso de arrendamiento, de activos de bajo valor, y

- Excluyo los costos directos iniciales de la valuación del activo sobre los cuales tenía derecho de uso para arrendarlos a la fecha inicial de aplicación de la nueva norma.

En consideración a lo anterior, la entrada en vigor de la NIIF 16, no tuvo impacto alguno en la situación financiera de la Compañía o resultados del periodo.

ii. Arrendamientos clasificados como arrendamientos financieros según NIC 17

Los pronunciamientos relativos a arrendamientos financieros no le son aplicables a la Compañía ya que de acuerdo a los lineamientos de la NIC 17, no tiene activos bajo contratos de arrendamiento financiero o algún otro contrato con similares características.

C. Como arrendador

La Compañía no está obligada a realizar ningún ajuste en la transición a la NIIF 16 para arrendamientos en lo que actúa como arrendador, excepto para el subarrendamiento.

Bajo la NIC 17, los contratos de arrendamiento principal y subarrendamiento se clasificaron como arrendamientos operativos. La Compañía no tiene contratos de subarrendamiento por lo cual no le aplican los lineamientos respecto a esta clasificación.

D. Impacto en los estados financieros.

A la fecha de transición, la Compañía no reconoció activos adicionales por derecho de uso ni pasivos por arrendamiento adicionales, por lo cual no hubo impacto de transición que hubiera tenido que reconocerse en los estados financieros de la Compañía.

CINIIF 23 Incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos

El Grupo aplicó la CINIIF 23 Incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos con una fecha de aplicación inicial del 1 de enero de 2019. El grupo adoptó la norma sin ningún impacto ya que considera adecuado sus políticas de devengo para sus pasivos fiscales.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

6.1 Integración y características

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Efectivo	\$ 1,734	\$ 3,396
Equivalentes de efectivo	22,005	21,373
	23,739	24,769
Efectivo restringido	(2,758)	(20,429)
Efectivo disponible	20,981	4,340
Efectivo restringido a corto plazo	-	17,750
	<u>\$ 20,981</u>	<u>\$ 22,090</u>

6.2 Efectivo restringido

El efectivo restringido se integra como sigue:

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

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

7. Cuentas por cobrar, neto

7.1 Integración y características

Las cuentas por cobrar, neto se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Cientes por terrenos	\$ 62,268	\$ 87,364
Cientes por vivienda	18,403	316,043
	80,671	403,407
Estimación para cuentas incobrables	(79,394)	(394,762)
	\$ 1,277	\$ 8,645

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

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

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

7.2 Cambio en saldo de la estimación para pérdidas crediticias esperadas

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

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Saldo al inicio del año	\$ 394,762	\$ 267,113
Efecto por aplicación de NIIF 9 con cargo a resultados acumulados	-	166,329
Incremento con cargo a gastos	6,807	6,184
Aplicaciones a la estimación	(322,175)	(44,864)
Saldo al final del año	\$ 79,394	\$ 394,762

7.3 Antigüedad de saldos

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el análisis de la antigüedad de los saldos pendientes de cobro a clientes es como sigue:

Año	Total	Corriente	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-120 días	Mayor a 120 días
2019	\$ 1,277	1,277	-	-	-	-	-
2018	\$ 8,645	-	8,348	170	81	46	-

8. Inventarios inmobiliarios

8.1 Integración y características

Los inventarios se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Total terrenos	\$ 3,416,379	\$ 3,876,556
Obras en proceso	298,813	735,191
	3,715,192	4,611,747
Terrenos para desarrollos a largo plazo ⁽¹⁾	(3,178,338)	(4,244,431)
	\$ 536,854	\$ 367,316

⁽¹⁾ Incluye inventarios embargados precautoriamente por acreedores con litigios en proceso (ver nota 8.3)

8.2 Deterioro de inventarios

La Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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 y \$ 404,586, respectivamente a efecto de que los inventarios inmobiliarios reflejen su valor neto de realización y su capacidad de operación y generación de flujos de un proyecto. La reserva de valuación se reconoce en el estado de resultados como parte del costo de ventas.

8.3 Inventario inmobiliario otorgado en garantía

La Compañía ha otorgado en garantía de los pasivos y créditos bancarios indicados en las Nota 13 algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 31 de diciembre de 2019 y 2018, asciende a \$ 509,538 y \$ 480,589, respectivamente. En adición a lo anterior, algunos de los inventarios de la Compañía han sido embargados de forma precautoria por algunos de sus acreedores; el monto de dichos inventarios al 31 de diciembre de 2019 asciende a \$ 653,964 y \$ 486,299 en 2018.

9. Otras cuentas por cobrar

9.1 Integración y características

Las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Impuestos por recuperar, neto	\$ -	\$ 371,383
Deudores diversos, neto	192	26,392
Otras cuentas por cobrar a empleados	237	3,427
	\$ 429	\$ 401,202

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de deudores diversos esta disminuido por una estimación de cuentas de dudosa recuperación de \$ 94,384 (\$ 71,585 en 2018).

En 2018 el saldo de impuestos por recuperar, neto de \$371,383 incluye importes relacionados con saldos a favor de impuesto sobre la renta por \$ 326,099 e impuesto al valor agregado por \$ 45,284. Al 31 de diciembre de 2019 estos saldos fueron reservados.

10. Pagos anticipados

10.1 Integración y características

Los pagos anticipados se analizan como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Anticipos para compra de terrenos	\$ 40,265	\$ 41,689
Anticipo a proveedores y acreedores	24,613	36,869
Seguros pagados por anticipado	200	28
	65,078	78,586
Anticipos para compra de terrenos a corto plazo	(24,813)	(36,897)
	<u>\$ 40,265</u>	<u>\$ 41,689</u>

11. Inmuebles, maquinaria y equipo

11.1 Integración y características

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

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Terrenos y edificios	\$ 58,498	\$ 69,345
Maquinaria y equipo	45,034	50,846
Equipo de cómputo	82,024	82,024
	185,556	202,215
Menos:		
Depreciación acumulada	(151,919)	(159,879)
Deterioro	(9,125)	(10,569)
	<u>\$ 24,512</u>	<u>\$ 31,767</u>

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

	Terrenos y edificios	Maquinaria y equipo	Equipo de cómputo	Total
Costo:				
Al 1 de enero de 2018	\$ 73,693	\$ 56,705	\$ 86,802	\$ 217,200
Adiciones	32	80	60	172
Bajas	(4,380)	(5,939)	(4,838)	(15,157)
Al 31 de diciembre de 2018	\$ 69,345	\$ 50,846	\$ 82,024	\$ 202,215
Adiciones	-	12	-	12
Bajas	(10,847)	(5,824)	-	(16,671)
Al 31 de diciembre de 2019	<u>\$ 58,498</u>	<u>\$ 45,034</u>	<u>\$ 82,024</u>	<u>\$ 185,556</u>
Depreciación y deterioro:				
Al 1 de enero de 2018	\$ 40,361	\$ 56,705	\$ 86,802	\$ 183,868
Depreciación del año	568	639	467	1,674
Bajas	(1,338)	(7,649)	(6,107)	(15,094)
Al 31 de diciembre de 2018	\$ 39,591	\$ 49,695	\$ 81,162	\$ 170,448
Depreciación del año	560	565	390	1,515
Bajas	(5,265)	(5,654)	-	(10,919)
Al 31 de diciembre de 2019	<u>\$ 34,886</u>	<u>\$ 44,606</u>	<u>\$ 81,552</u>	<u>\$ 161,044</u>
Importe neto en libros				
Al 31 de diciembre de 2019	<u>\$ 23,612</u>	<u>\$ 428</u>	<u>\$ 472</u>	<u>\$ 24,512</u>
Al 31 de diciembre de 2018	<u>\$ 29,754</u>	<u>\$ 1,151</u>	<u>\$ 862</u>	<u>\$ 31,767</u>

11.3 Depreciación

El gasto por depreciación al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 fue de \$ 1,515 y \$ 1,674, respectivamente.

12. Pasivos bancarios

12.1 Integración y características

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

Los pasivos bancarios de la Compañía se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
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	67,377
Crédito simple con el Fideicomiso F/10943 en el cual Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones tiene el carácter de fiduciario. Este crédito genera intereses a la tasa TIIE a 28 días más 667 puntos base, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son de \$ 2,719 y de \$ 2,730, respectivamente. Este crédito vence en diciembre de 2021.	149,917	139,030
Crédito simple con garantía hipotecaria con Banco Inmobiliario Mexicano, S.A. Institución de Banca Múltiple. Este crédito genera intereses a la tasa TIIE a 28 días más 6.5 puntos, al 31 de diciembre de 2019 el monto de intereses ordinarios pendientes de pago es de \$ 250 (\$181 en 2018). Este crédito vence en julio de 2021.	5,649	15,008
Pasivos bancarios y porción circulante de largo plazo	\$ 387,686	\$ 386,669
Pasivos bancarios a largo plazo	(235,341)	(232,723)
	\$ 152,345	\$ 153,946

12.2 Intereses

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2019 la Compañía devengó intereses por \$ 22,865 (\$ 17,543 en 2018), pagó intereses de \$ 22,903 (\$ 16,026 en 2018) y capitalizó intereses por \$ 1,370 (\$ 2,603 en 2018).

12.3 Transacciones en deuda a largo plazo que requirieron efectivo:

	Saldo inicial	Disposiciones	Pagos	Intereses devengados	Intereses pagados	Total de transacciones en efectivo	Porción circulante deuda a largo plazo	Saldo final
Préstamos a largo plazo	\$150,626	\$ 13,599	\$(12,543)	\$ -	\$ -	\$ 1,056	663	\$ 152,345
Intereses por préstamo a largo plazo	3,320	-	-	22,865	(22,903)	(38)	(3,282)	-
	\$153,946	\$ 13,599	\$(12,543)	\$ 22,865	\$(22,903)	\$ 1,018	\$(2,619)	\$ 152,345

12.4 Aavales

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

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

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

12.5 Restricciones y compromisos financieros y operativos

Los contratos de crédito establecen una serie de obligaciones que deben observarse, que en caso de no cumplirse son causa de vencimiento anticipado. Algunas de estas obligaciones, entre otras, son: 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 diciembre de 2019, 2018 y 22 de abril de 2020, los requisitos y obligaciones de los contratos han sido cumplidos por la Compañía.

13. Documentos por pagar

13.1 Integración y características

El rubro de documentos por pagar se analiza como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Comercial Oder, S.A. de C.V. (1)	\$ 11,219	\$ 18,381
Programa de acreedores privados (ver Nota 25)(2)	12,902	23,218
	<u>\$ 24,121</u>	<u>\$ 41,599</u>

(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 diciembre de 2019, la Compañía ha dispuesto de \$ 18,133 (\$18,091 en 2018), los cuales han generado intereses pendientes de pago a esa fecha de \$ 688 (\$290 en 2018).

(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 diciembre de 2019 el monto de intereses ordinarios pendientes de pago es de \$ 223 (\$218 en 2018).

13.2 Intereses devengados

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2019 la Compañía devengó intereses por \$ 8,515 (\$ 1,256 en 2018) y capitalizó intereses de \$ 7,488 en 2019 (\$ 1,256 en 2018).

13.3 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 prestamos sean embargados.

14. Proveedores, cuentas por pagar y provisiones

14.1 Integración y características

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

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Proveedores para la construcción	\$ 49,704	\$ 51,786
Cuentas por pagar	377,362	434,884
Provisiones	1,442,254	1,353,727
	<u>\$ 1,869,320</u>	<u>\$ 1,840,397</u>

14.2 Cuentas por pagar

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

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Honorarios	\$ 128,800	\$ 141,751
Acreedores diversos (1)	222,807	236,962
Otras cuentas por pagar	24,767	44,171
Acreedores por terrenos	988	12,000
	<u>\$ 377,362</u>	<u>\$ 434,884</u>

(1) Este renglón incluye anticipos de clientes por un monto de \$ 83,978 y \$ 79,738 al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente.

14.3 Provisiones

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

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Infraestructura pendiente de realizar y gastos de regularización de tierras	\$ 720,969	\$ 633,042
Juicios y demandas legales	213,082	230,365
Juicios de índole fiscal	257,875	228,679
Obligaciones con autoridades locales	158,839	160,126
Reclamaciones y garantías de clientes	35,973	43,611
Honorarios	52,145	36,695
Arrendamientos	-	12,175
Impuesto al valor agregado no cobrado	3,371	3,893
Otras provisiones	-	5,141
	<u>\$ 1,442,254</u>	<u>\$ 1,353,727</u>

14.3.1 Cambios en los saldos de las provisiones

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los principales cambios en los saldos de las provisiones son como sigue:

Provisión	Saldo al 31 de diciembre de 2018	Incremento con carga a gastos	Liberaciones, cancelaciones y aplicaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2019
Infraestructura pendiente de realizar y gastos de regularización de tierras	\$ 633,042	97,641	(9,714)	\$ 720,969
Juicios y demandas legales	230,365	23,028	(40,311)	213,082
Juicios de índole fiscal	228,679	29,196	-	257,875
Obligaciones con autoridades locales	160,126	-	(1,287)	158,839
Reclamaciones y garantías de clientes	43,611	-	(7,638)	35,973
Honorarios	36,695	19,050	(3,600)	52,145
Arrendamientos	12,175	-	(12,175)	-
Impuesto al valor agregado no cobrado	3,893	-	(522)	3,371
Otras provisiones	5,141	-	(5,141)	-
	<u>\$ 1,353,727</u>	<u>168,915</u>	<u>(80,388)</u>	<u>\$ 1,442,254</u>

15. Instrumentos Financieros – Valor razonable y administración de riesgos

Clasificaciones contables y valor razonable

Los siguientes cuadros muestran el valor en libros y el valor razonable de los activos y pasivos financieros, incluyendo el nivel de jerarquía al que pertenecen. No se incluye la información del valor razonable del activo o pasivo no financiero no medido a valor razonable si el valor en libros y el valor razonable son razonablemente cercanos, particularmente para la categoría Efectivo y equivalentes de efectivo.

31 de diciembre de 2019	Nota	Valor en Libros						Valor Razonable			
		Clasificados a valor razonable	Designados de cobertura	Cuentas por cobrar y por pagar	Activos financieros a costo amortizado	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros no medidos a valor razonable											
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	23,739					23,739			23,739	23,739
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	7			1,277			1,277			1,277	1,277
		23,739		1,277			25,016			25,016	25,016
Pasivos financieros no medidos a valor razonable											
Créditos simples	12					(387,686)	(387,686)		(359,946)		(359,946)
Total						(387,686)	(387,686)		(387,686)		(387,686)

16. Impuestos por pagar

Los impuestos por pagar se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Otros impuestos federales y estatales	\$ 46,144	\$ 39,926
Contribuciones de seguridad social	1,723	6,152
	\$ 47,867	\$ 46,078

17. 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 diciembre de 2019 y 2018, el monto de la provisión de juicios y demandas legales asciende a \$ 233,595 y \$ 230,365, respectivamente.

d) A partir de marzo de 2013, la Compañía fue objeto de diversas demandas y requerimientos de pago de diversos acreedores financieros, nacionales y extranjeros debido a la falta de cumplimiento de sus obligaciones financieras. Dichas demandas y requerimientos fueron atendidas, en su momento, antes de la entrada al procedimiento concursal. Las

deudas asociadas con estos litigios fueron capitalizadas de acuerdo a los términos del convenio concursal, sin embargo, algunos de los acreedores que demandaron a la Compañía han continuado con sus procesos legales, los cuales la administración de la Compañía estima no tendrán ningún impacto material en la situación financiera.

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

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

18. Capital contable

18.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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.

18.2 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 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.

18.3 Transacciones asociadas a reestructura financiera y concurso mercantil

El 5 de febrero de 2016, en ejercicio de su derecho de preferencia ciertos accionistas de la Compañía suscribieron y pagaron: (a) 200 acciones de las 54,719'086 emitidas con motivo del primer tramo del aumento de capital social pagando por las mismas \$ 190, y (b) en adición a lo anterior suscribieron y pagaron 2,434'929 acciones de las 182,525'426 acciones emitidas con motivo del segundo tramo de dicho aumento de capital pagando por estas acciones \$ 25,915, las acciones remanentes de ambos tramos fueron conservadas en la tesorería de la Compañía.

Las acciones remanentes que permanecieron en custodia a esa fecha eran: (i) 54,718'886 acciones representativas del primer tramo del aumento de capital, y (ii) 180,090'497 representativas del segundo tramo del aumento de capital.

El 26 de mayo de 2016, la Compañía recibió aportaciones de sus nuevos inversionistas por \$ 886,778. Esta aportación fue realizada mediante la suscripción y pago de 79,209 millones de acciones de la Compañía, correspondientes al segundo tramo del aumento de capital.

El 21 de junio de 2016 la Asamblea General de Accionistas resolvió llevar a cabo una concentración accionaria (split inverso) de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Compañía a un factor de conversión de una nueva acción por cada mil acciones existentes y la consecuente emisión de nuevas acciones, con los mismos derechos y características de las acciones existentes a esa fecha, libres de pago.

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

Durante 2016, un grupo de empleados de la alta dirección decidió participar en la capitalización de la Compañía, por lo cual suscribieron y pagaron 3,548,756 acciones, las cuales fueron pagadas al mismo precio al cual fueron adquiridas por los nuevos inversionistas. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la participación accionaria de este grupo de empleados en el capital social contable de la Compañía, considerando el valor de sus acciones al momento de su suscripción y pago, es equivalente al 2%, respectivamente.

18.4 Instrumentos de capital propios

a) En 2017 la Compañía confirió a cierto grupo de empleados de nivel directivo y gerencial un plan de acciones opcionales que les daba el derecho de suscribir acciones de la entidad a un precio de \$ 10.643 durante un plazo de diez años contados a partir del momento en que les fueran otorgadas. Las acciones opcionales serían otorgadas en cuatro tramos, cada uno de los cuales correspondía al ejercicio de un año de calendario. El plan establecía condiciones de servicio y desempeño que debían cumplirse para poder tener derecho a recibir dichas acciones opcionales, sin embargo, estas no podrían ejercerse si el valor promedio de las acciones representativas del capital social de la Compañía en las últimas veinte jornadas, respecto de la fecha en que se pretendía ejercer la opción, no alcanzaban un determinado precio, que dependiendo del tramo podía ser de \$ 24.36 a \$ 213.90. El número de opciones otorgadas a los empleados fue de 37,423,780 con un valor de \$ 9,804. Durante 2019 este programa fue cancelado.

b) 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 diciembre de 2019 y 2018, el total de acciones opcionales suscritas es de 11,413,588 cuyo valor asciende a \$ 24,662.

18.5 Saldos y cambios en estructura de capital social

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

	Acciones en circulación	Importe	Acciones en tesorería
Capital social antes de reestructura financiera	976,445	\$ 115,544	-
Capitalización de pasivos por reestructura financiera	38,081,366	36,470,836	15,839,872
Aportaciones de capital social por reestructura Financiera	112,712,793	1,266,778	67,377,704
Pagos realizados a acreedores con garantía hipotecaria por reestructura financiera	797,648	757,389	-
Aumento de capital social	79,937,537	103,608	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	232,505,789	\$ 38,714,155	83,217,576

Los pasivos capitalizados como parte del proceso de reestructura financiera concluida en 2016 (concurso mercantil de 2016) fueron los siguientes:

	Importe
Deuda y pasivos bancarios	\$ 28,083,354
Arrendamientos financieros	719,507
Proveedores de tierra	794,356
Proveedores para la construcción	771,420
Programa de cadenas productivas	2,435,044
Líneas de crédito	281,314
Acreedores diversos y gastos provisionados	3,385,841
Total capitalización de pasivo efectuada en 2016	\$ 36,470,836

18.6 Reserva legal

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

Durante 2015, la Compañía sufrió pérdidas contables que originaron que las pérdidas acumuladas incrementaran, absorbiendo en su totalidad las utilidades acumuladas, de tal forma que al 31 de diciembre de 2015 existía un déficit en el capital contable de \$ 37,023,384 el cual representaba más de las dos terceras partes del capital social de la Compañía, lo cual, según lo establecido en la Ley General de Sociedades Mercantiles, hubiera podido causar la disolución de la Compañía a solicitud de sus acreedores, lo cual no ocurrió. La capitalización de pasivos, suscripción de acciones y aportaciones de capital de los accionistas han permitido que el déficit en el capital contable que en algún momento mostro la Compañía fuera absorbido, generando un capital contable de \$ 1,442,349 y \$ 2,844,444, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente.

19. Impuestos a la utilidad

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

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

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

c) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 diciembre de	
	2019	2018
Impuesto diferido activo:		
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	\$ 4,868,814	\$ 4,656,632
Deterioro de cuentas por cobrar	403,095	312,971
Provisiones, anticipos de clientes e ingresos diferidos	277,843	104,280
Efecto diferido en otras partidas de resultado integral por obligaciones laborales	553	863
Activo por impuestos diferidos no reconocidos	\$ 5,550,305	\$ 5,074,746
Estimación para impuestos a la utilidad diferidos activos	(5,550,305)	(5,074,746)
Activo por impuesto diferido, neto	\$ -	\$ -

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

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

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

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

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

g) La Compañía tiene pérdidas fiscales que pueden amortizarse contra utilidades fiscales que se generen en los próximos diez años. El monto de dichas pérdidas puede actualizarse siguiendo ciertos procedimientos establecidos en la LISR. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2019 son:

Año de vencimiento	Importe por amortizar
2020	\$ 1,547,696
2021	761
2022	2,111,909
2023	4,324,648
2024	5,438,434
2025	1,553,740
2026	805,047
2027	36,740
2027	208,760
2027	201,645
	<u>\$ 16,229,381</u>

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

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

20. Saldos en moneda extranjera

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los estados financieros consolidados incluyen derechos y obligaciones denominados en dólares de los Estados Unidos de América (EUA) como sigue:

	(Cifras en miles de dólares)	
	2019	2018
Total activo	US\$ 3,237	US\$ 2,113
Total pasivo	(2,097)	(4,043)
Posición monetaria activa, neta	US\$ (1,141)	US\$ (1,930)

Los tipos de cambio utilizados para convertir los activos y pasivos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron de \$18.8452 y \$ 19.6829 pesos por dólar de los EUA, respectivamente.

21. Gastos generales y de administración

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

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Provisiones y estimaciones	\$ 198,522	\$ 137,284
Sueldos, salarios y contribuciones relacionadas	231,065	251,987
Honorarios	53,140	55,788
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	16,820	27,364
Seguros y fianzas	10,324	18,470
Servicios públicos	9,159	17,415
Otros impuestos y derechos	3,100	6,826
Depreciación y amortización	1,515	1,674
Arrendamiento de equipo y oficinas	947	3,431
Otros gastos	22,909	16,453
	<u>\$ 547,501</u>	<u>\$ 536,692</u>

22. Otros (gastos) ingresos, netos

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

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Liberación y cancelación de provisiones (1)	\$ 80,388	\$ 442,407
Utilidad en venta de equipos	9,704	367
Estimación de impuestos por recuperar de difícil realización	(377,728)	-
Ingreso por pagos en especie (2)	-	49,333
Recuperación de anticipo por compra de terrenos	-	7,194
Utilidad por venta de entidades escindidas	-	39,319
Cancelación de provisiones de impuestos por pagar (3)	53,374	-
Otros gastos, netos	(722)	(8,161)
	<u>\$ (234,984)</u>	<u>\$ 530,459</u>

- (1) En la nota 14.3.1 se muestran los cambios en las provisiones que originaron estas liberaciones y cancelaciones.
- (2) Durante 2018 se liquidaron cuentas por pagar a cargo de la Compañía con terrenos, la diferencia entre el valor de la cuenta por pagar y el terreno se reconoce como un ingreso por pago en especie.
- (3) Durante 2019 se estuvieron creando provisiones por impuestos pendientes de pago asociados con nómina y otros beneficios laborales, los cuales al momento de definir el monto a pagar originó la cancelación de algunas de las provisiones indicadas.

23. Información por segmentos

23.1 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.

23.2 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 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 ⁽¹⁾	(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 ⁽³⁾	(25,824)	(224,182)	(33,115)	(264,380)	-	-	(547,501)
Otros gastos, neto ⁽³⁾	(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 ⁽³⁾	(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)

⁽¹⁾ Incluye reserva de valuación por \$ 821, 088 (\$ 52,720 del segmento de viviendas de interés social, \$ 35,230 del segmento de vivienda media y \$ 733,138 del segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios).

Al 31 de diciembre de 2018

	Vivienda de interés social	Vivienda media	Vivienda residencial	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de construcción y comercialización	Servicios de gestión	Total
Unidades vendidas	274	415	12				
Precio promedio de venta	\$ 316	\$ 702	\$ 1,520				
Ventas	\$ 86,589	\$ 291,147	\$ 18,243	\$ 27,638	\$ 10,459	\$ 21,188	\$ 455,264
Costo de ventas ⁽²⁾	(72,396)	(414,217)	(9,370)	(180,820)	(14,545)	(6,084)	(697,432)
Utilidad bruta	14,193	(123,070)	8,873	(153,182)	(4,086)	15,104	(242,168)
Gastos generales y de administración ⁽³⁾	(117,359)	(394,607)	(24,726)	-	-	-	(536,692)
Otros ingresos, neto	115,996	390,024	24,439	-	-	-	530,459
(Pérdida) utilidad de Operación ⁽³⁾	12,830	(127,653)	8,586	(153,182)	(4,086)	15,104	(248,401)
Resultado integral de Financiamiento ⁽³⁾	(3,190)	(14,579)	(672)	-	-	-	(18,441)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 9,640	\$ (142,232)	\$ 7,914	\$ (153,182)	\$ (4,086)	\$ 15,104	\$ (266,842)

⁽²⁾ Incluye reserva de valuación por \$ 404,586 (\$ 6,140 del segmento de viviendas de interés social, \$ 231,799 del segmento de vivienda media y \$ 166,647 del segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios).

⁽³⁾ 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.

24. Venta de subsidiarias

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

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 no hubo ninguna venta de subsidiarias.

25. Partes relacionadas

a) Por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2019 se realizaron ventas de terrenos a partes relacionadas por \$ 12,947 (venta de una vivienda por \$ 1,076 en 2018).

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

d) Durante el último trimestre del año la Compañía celebró varios contratos de mutuo con interés y garantía hipotecaria por un total de \$38,000 con partes relacionadas. Estos contratos fueron celebrados dentro del marco de un programa de financiamiento de hasta \$ 60,000 para la construcción de viviendas. Al 31 de diciembre de 2018 el monto total de los préstamos otorgados a la Compañía al amparo de estos contratos fue \$ 23,000. 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 \$ 223 (\$ 218 en 2018).

26. Eventos subsecuente

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 prevean 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 26 notas anteriores son parte integrante de los estados financieros consolidados que se acompañan.



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

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros consolidados:

- Estados consolidados de situación financiera
- Estados consolidados de resultados integrales
- Estados consolidados de cambios en el capital contable
- Estados consolidados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros consolidados



Informe de los Auditores Independientes

Al Consejo de Administración y a los Accionistas URBI, Desarrollos Urbanos, S. A. B. de C. V.

(Miles de pesos mexicanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de URBI, Desarrollos Urbanos, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la Compañía), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de URBI, Desarrollos Urbanos, S. A. B. de C. V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

(Continúa)

Incertidumbre material relacionada con negocio en marcha

Como se menciona en la nota 3 a los estados financieros consolidados adjuntos, en el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2018, la Compañía sufrió una pérdida neta de \$267,007; además, a esa fecha tiene pérdidas acumuladas por \$40,727,131, y el estado de situación financiera muestra un exceso de pasivos circulantes sobre activos circulante de \$1,324,647; adicionalmente ha perdido más de las dos terceras partes del capital social, debido principalmente al reconocimiento de pérdidas generadas en los años de 2013 y 2014 asociadas con su proceso de reestructura financiera y concurso mercantil. Estas cuestiones aunadas a la falta de liquidez como consecuencia de retrasos en la entrega de financiamientos acordados con instituciones financieras, la cancelación de acuerdos para edificación conjunta de desarrollos inmobiliarios con socios dueños de tierra, y retrasos en la obtención de autorizaciones para la edificación de desarrollos proyectados, indican la existencia de una incertidumbre material que puede crear una duda sustancial sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, y por lo tanto, la Compañía pudiera no lograr la realización de sus activos y cumplir con sus obligaciones en el curso normal de sus operaciones. Los planes de acción de la Administración para superar esta contingencia se mencionan en la nota 3. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Párrafo de énfasis

Durante 2018 se efectuaron los cambios contables que se revelan en la nota 5.2 a los estados financieros adjuntos. Como resultado de la adopción de la NIIF 9, la Compañía optó por la exención establecida en la misma, que le permitió no reformular la información comparativa del período anterior y reconocer los efectos resultantes de la adopción a través de los resultados acumulados al 1o. de enero de 2018. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Además de la cuestión descrita en la sección "Incertidumbre material relacionada con negocio en marcha", hemos determinado las cuestiones que se describen a continuación, como cuestiones clave de auditoría a comunicar en nuestro informe.

(Continúa)

Valuación de inventarios inmobiliarios (Monto en libros de \$4,611,747)	
Ver nota 8 a los estados financieros consolidados.	
La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
Al 31 de diciembre de 2018, los inventarios inmobiliarios representan el 89% de los activos totales en el estado consolidado de situación financiera. Para la valuación de los inventarios inmobiliarios la Administración realiza juicios y considera supuestos para que estos se encuentren valuados al menor del valor neto de realización o costo de adquisición o desarrollo, de conformidad con la normativa contable aplicable. La valuación de los inventarios inmobiliarios se considera una cuestión clave de auditoría debido a que involucra juicios significativos para la capitalización de costos y la valuación del valor razonable y para la determinación de los supuestos aplicados en el desarrollo de la estimación del deterioro de inventarios inmobiliarios.	Nuestros procedimientos de auditoría para esta área incluyeron; entre otros, los siguientes: • Evaluamos el diseño e implementación de los controles que la Compañía ha establecido para el registro de los costos incurridos, así como la determinación del estimado de los costos por incurrir, por cada proyecto. • Evaluamos los costos incurridos en la construcción en proceso, comparando que los mismos hubieran sido registrados en el inventario inmobiliario correspondiente; asimismo, evaluamos lo adecuado de su capitalización. • Comparamos los presupuestos de los proyectos o desarrollos en proceso, analizando los principales elementos de juicio utilizando por la administración de la Compañía con respecto a las ventas y costos futuros. • Probamos a través de una muestra, el valor neto de realización de los inventarios de casas y terrenos inmobiliarios, mediante la comparación del precio estimado de venta menos los costos de comercialización, contra el estimado de costo unitario. • Evaluamos lo adecuado de las revelaciones en los estados financieros consolidados.

(Continúa)

Reconocimiento de ingresos (Monto en libros de \$455,264)	
Ver nota 23 a los estados financieros consolidados.	
La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
La Compañía comercializa casas con personas físicas. La mayor parte de las ventas son generadas con créditos proporcionados por instituciones financieras a las personas físicas. Las instituciones financieras, cuando la venta fue realizada con un crédito, pagan en nombre y cuenta de dichas personas. Una entidad debe de reconocer sus ingresos siguiendo el modelo de cinco pasos: i) identificar el contrato con el cliente, ii) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato, iii) determinar el precio de la transacción; iv) Determinar el precio de venta a cada una de las obligaciones de desempeño y; v) reconocer el ingreso cuando las obligaciones de desempeño han sido concluidas y las casas y terrenos son entregados. Consideramos esta cuestión, una cuestión clave de auditoría derivado de lo significativo del rubro de ventas, y al riesgo de un reconocimiento de ingresos en un periodo incorrecto.	Nuestros procedimientos de auditoría para esta área incluyeron, entre otros, los siguientes: • Probamos el control interno del proceso de ingresos y realizamos procedimientos de auditoría sustantivos para las ventas del año, utilizando técnicas de muestreo estadístico, verificando que las transacciones de ventas estuvieran soportadas con escrituras públicas, verificando que en las mismas, la Compañía no retenga ningún derecho legal sobre la propiedad, y no existan obligaciones de desempeño significativas pendientes de cumplir. • Evaluamos las implicaciones de la adopción de la nueva norma de reconocimiento de ingresos. • Analizamos el corte de operaciones de los ingresos, así como eventos posteriores, para revisar la integridad de los ingresos reconocidos en el año. • A través de un muestreo de confirmación de escrituras, con Notarios Públicos, probamos la existencia de los ingresos del año. • Evaluamos lo adecuado de las revelaciones en los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de información Financiera.

(Continua)

Provisión por juicios y demandas legales (Monto en libros de \$278,309)	
Ver nota 15.3 a los estados financieros consolidados.	
La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
La Compañía está involucrada en diversos procedimientos legales que son inherentes al curso normal del negocio. Además de estos procedimientos legales, en los últimos años, la Compañía ha estado sujeto directa e indirectamente a diversos procedimientos de litigio. La resolución de litigios legales puede abarcar varios años y, por lo tanto, hacer juicios sobre posibles resultados requiere hacer estimaciones por parte de la Administración, considerando la complejidad inherente para determinar el monto de la provisión en caso de ser requerida. Por lo anterior, hemos considerado la provisión por juicios y demandas legales como una cuestión clave de auditoría.	Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron: • Investigar el estado de cada juicio significativo con la Administración, incluyendo abogados internos y externos efectuar un análisis crítico de sus conclusiones. • Analizar los supuestos utilizados por la Administración de la Compañía para estimar lo adecuado de la provisión en relación con los juicios y demandas legales al cierre del ejercicio. • Inspeccionar la última correspondencia entre la Compañía y sus demandantes y abogados en donde sea aplicable. • Obtener confirmación escrita de los asesores externos legales de la Compañía, incluyendo sus opiniones sobre exposiciones relevantes y cualquier litigio relacionado. • Analizar si las revelaciones de la Compañía sobre juicios y demandas legales otorgan suficiente información al lector de los estados financieros consolidados considerando la importancia de cada caso.

Otra Información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

(Continúa)

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

(Continúa)

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o líneas de negocio dentro de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría de grupo. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

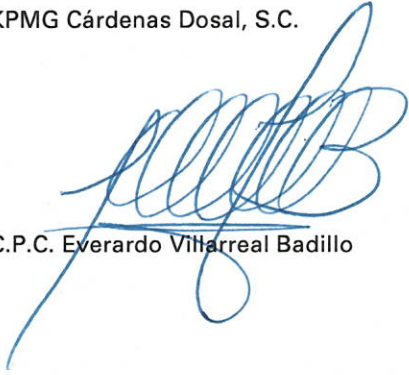
Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

(Continúa)

Otras cuestiones

Los estados financieros de URBI, Desarrollos Urbanos S.A.B de C.V. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2017, fueron auditados por otros auditores quienes con fecha 13 de abril de 2018 emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.



C.P.C. Everardo Villarreal Badillo

Tijuana, Baja California, a 29 de abril de 2019

URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
Estados consolidados de situación financiera
(Cifras en miles de pesos)

	Notas	Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Activos			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 22,090	\$ 91,083
Cuentas por cobrar, neto	7	8,645	56,582
Inventarios inmobiliarios	8	367,316	897,049
Otras cuentas por cobrar, neto	9	401,202	381,998
Pagos anticipados	10	36,897	32,998
Total del activo circulante		836,150	1,459,710
Activo no circulante:			
Efectivo restringido	6	2,679	3,032
Cuentas por cobrar a largo plazo	7	-	161,653
Inventarios inmobiliarios	8	4,244,431	4,273,550
Pagos anticipados a largo plazo	10	41,689	41,718
Inmuebles, maquinaria y equipo, neto	11	31,767	33,332
Inversiones permanentes	12	-	53,305
Otros activos		5,346	10,453
Total del activo no circulante		4,325,912	4,577,043
Total del activo		\$ 5,162,062	\$ 6,036,753
Pasivos y capital contable			
Pasivo circulante:			
Pasivos bancarios y porción circulante de largo plazo	13	\$ 232,723	\$ 183,647
Documentos por pagar	14	41,599	-
Proveedores, cuentas por pagar y provisiones	15	1,840,397	2,249,764
Impuestos por pagar	16	46,078	108,551
Total del pasivo circulante		2,160,797	2,541,962
Pasivo no circulante:			
Pasivos bancarios a largo plazo	13	153,946	160,127
Beneficios a los empleados	17	2,875	3,283
Total del pasivo no circulante		156,821	163,410
Total del pasivo		2,317,618	2,705,372
Capital contable	18		
Capital social		38,636,652	38,636,652
Prima en suscripción de acciones		4,903,722	4,903,722
Instrumentos de capital propios		34,466	34,466
Utilidad (déficit) acumulados:			
De años anteriores		(40,460,124)	(40,420,875)
Del año		(267,007)	180,298
Otras partidas de resultado integral		(3,265)	(2,882)
Total del capital contable		2,844,444	3,331,381
Total del pasivo y capital contable		\$ 5,162,062	\$ 6,036,753

Las 26 notas adjuntas son parte de los estos estados financieros consolidados.

URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
Estados consolidados de resultados integrales
(Cifras en miles de pesos, excepto (pérdida) utilidad por acción)

	Notas	Años terminados el 31 de diciembre de	
		2018	2017
Ventas	23	\$ 455,264	\$ 705,697
Costo de ventas	23 y 24	(697,432)	(414,280)
(Pérdida) utilidad bruta		(242,168)	291,417
Gastos generales y de administración	21	(536,692)	(762,054)
Otros ingresos, neto	22	530,459	551,160
(Pérdida) utilidad de operación		(248,401)	80,523
Resultado de financiamiento:			
Gastos financieros		(16,403)	(10,599)
Productos financieros		3,709	11,643
Pérdida cambiaria, neta		(5,747)	(4,261)
		(18,441)	(3,217)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad		(266,842)	77,306
Impuestos a la utilidad	19	(165)	102,992
(Pérdida) utilidad neta		\$ (267,007)	\$ 180,298
Otras partidas de resultado integral:			
<i>Partidas que no se reclasificarán a los resultados -</i>			
Mediciones de pasivo por beneficios definidos, neto		(383)	(563)
(Pérdida) utilidad integral del período		\$ (267,390)	\$ 179,735
Promedio ponderado de acciones en circulación		155,003,381	155,003,381
(Pérdida) utilidad por acción		\$ (1.72)	\$ 1.16

Las 26 notas adjuntas son parte de los estos estados financieros consolidados.

URBI, DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
Estados consolidados de cambios en el capital contable
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras en miles de pesos)

	Número de acciones	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Instrumentos de capital propios	Déficit acumulado	Otras partidas de resultado integral	Total del capital contable (deficiencia en el capital contable)
Saldos al 1 de enero de 2017	155,003,381	\$ 38,636,652	\$ 4,903,722	\$ -	\$ (40,421,194)	\$ (2,319)	\$ 3,116,861
Aumento por instrumentos de capital propios (Nota 18.3)	-	-	-	34,466	-	-	34,466
Efecto por venta de entidades escindidas	-	-	-	-	319	-	319
Mediciones del pasivo por beneficios definidos, neto	-	-	-	-	-	(563)	(563)
Utilidad neta	-	-	-	-	180,298	-	180,298
Saldos al 31 de diciembre de 2017	155,003,381	\$ 38,636,652	\$ 4,903,722	\$ 34,466	\$ (40,240,577)	\$ (2,882)	\$ 3,331,381
Reconocimiento de los efectos acumulados de la NIIF 9	-	-	-	-	(219,433)	-	(219,433)
Saldos ajustados al 1 de enero de 2018	155,003,381	\$ 38,636,652	\$ 4,903,722	\$ 34,466	\$ (40,460,010)	\$ (2,882)	\$ 3,111,948
Efecto por venta de entidades escindidas	-	-	-	-	(114)	-	(114)
Mediciones del pasivo por beneficios definidos, neto	-	-	-	-	-	(383)	(383)
Pérdida neta	-	-	-	-	(267,007)	-	(267,007)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	155,003,381	\$ 38,636,652	\$ 4,903,722	\$ 34,466	\$ (40,727,131)	\$ (3,265)	\$ 2,844,444

Las 26 notas adjuntas son parte de los estos estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de flujos de efectivo

(Cifras en miles de pesos)

	Notas	Por los años que terminaron el 31 de diciembre de	
		2018	2017
Actividades de operación			
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad		\$ (266,842)	\$ 77,306
Ajustes por:			
Estimación de pérdida crediticia esperada	7 y 9	6,184	61,026
Depreciación	11	1,674	3,550
Deterioro de inventarios	8	404,586	11,134
Provisiones de pasivos	21	131,100	230,862
Liberación y cancelación de provisiones	22	(442,407)	(500,689)
Beneficios a los empleados		408	416
Pérdida cambiaria no realizada, neta		5,747	4,261
Ingresos por intereses		(3,709)	(11,643)
Utilidad en venta y desincorporación de activos	22	(367)	(14,229)
Instrumentos de capital propios	18.3	-	34,466
Gasto por intereses	13.2 y 14	16,403	10,599
Utilidad por pagos en especie	22	(49,333)	-
Utilidad por venta de entidades escindidas	25	(39,319)	(80,171)
		(235,875)	(173,112)
Cambios en el capital de trabajo:			
Decremento (incremento) en:			
Cuentas por cobrar	7	37,009	57,723
Inventarios inmobiliarios	8	71,701	203,373
Otras cuentas por cobrar y otros activos	9	(17,670)	(42,055)
Inversiones permanentes		-	1,838
Incremento (decremento) en:			
Cuentas por pagar	15	(18,432)	(268,234)
Impuestos por pagar	16	1,762	(14,132)
Intereses cobrados		1,918	8,032
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación		(159,587)	(226,567)
Actividades de inversión			
Adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo	11	(149)	(1,187)
Flujos de efectivo generados por venta de subsidiarias	25	39,315	80,160
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión		39,166	78,973
Actividades de financiamiento			
Ministraciones de créditos puente y préstamos obtenidos	13	87,708	76,287
Amortización de créditos puente y pago de préstamos	13	(38,078)	(81,467)
Disposiciones de crédito revolvente	14	18,530	-
Amortización de crédito revolvente	14	(439)	-
Intereses pagados	13 y 14	(16,646)	(10,333)
Flujos netos de efectivo (utilizados) generados por actividades de financiamiento		51,075	(15,513)
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo		(69,346)	(163,107)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		94,115	257,222
Efectivo restringido	6	(20,429)	(3,032)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	6	\$ 4,340	\$ 91,083

Las 26 notas adjuntas son parte de los estos estados financieros consolidados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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 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 adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés). Las NIIF incluyen además todas las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) vigentes, así como todas las interpretaciones relacionadas emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRIC por sus siglas en inglés), incluyendo aquellas emitidas previamente por el anterior Comité de Interpretaciones (SIC por sus siglas en inglés).

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

2.2 Bases de medición y presentación

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

2.2.1 Presentación del estado consolidado de resultados integrales

La Compañía presenta el estado consolidado de resultados y otras partidas de utilidad integral en un sólo estado denominado estado consolidado de resultados integrales, el cual se preparó con base en su función, lo que permite conocer y revelar el costo de ventas separado de los demás costos y gastos. De acuerdo con lo establecido en la NIC 1, *Presentación de estados financieros* y a la práctica de la industria donde la Compañía opera, se han incluido renglones separados para la utilidad bruta y la utilidad de operación, para un mejor entendimiento del desempeño operativo del negocio.

2.2.2 Presentación del estado consolidado de flujos de efectivo

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

2.2.3 Moneda de reporte

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

2.3 Juicios y estimaciones críticas contables

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

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

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:

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

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

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

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 7).

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 11).

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 19).

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 17.

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

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 la Compañía.

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

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

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

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

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

2. Reducción significativa de la estructura operativa y administrativa.

3. Obtener financiamiento de sus principales accionistas mediante programas específicos de otorgamiento de líneas de crédito y aportaciones de capital. A esta fecha ya existen programas de financiamiento patrocinados por los principales accionistas y una carta intención de apoyo financiero suscrita por los accionistas principales de la Compañía con el compromiso de realizar aportaciones de capital a través del aumento del capital social de la empresa en su parte variable.

4. Continuar celebrando acuerdos con socios dueños de tierra en los cuales aporten financiamiento y/o terrenos. A la fecha existe un acuerdo con estas características operando en Querétaro.

5. Continuar fortaleciendo nuestra relación con instituciones financieras a fin de obtener e instrumentar créditos puente en los proyectos inmobiliarios. Se tiene financiamiento para el desarrollo de uno de nuestros desarrollos inmobiliarios ubicado en Sinaloa.

6. Establecer acuerdos con acreedores para liberar los activos que continúen gravados.

7. Continuar promoviendo el pago de adeudos materiales en especie, utilizando activos no estratégicos para la operación.

8. Implementación de programas complementarios de recorte de costos y gastos con el propósito de incrementar la rentabilidad. A la fecha se han desarrollado varias iniciativas que han logrado reducir los gastos de operación hasta en un 50% en algunos rubros y se continúan definiendo acciones adicionales con este propósito.

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

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

Reestructura financiera y concurso mercantil

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Resumen de las principales políticas contables

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

4.1 Bases de consolidación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Entidades estructuradas

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

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

Subsidiaria	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Ingeniería y Obras, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Tec Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V. (2)	99.99%	99.99%
Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Financiera Urbi, S.A. de C.V. (3)	99.99%	99.99%
Fideicomiso AAA Urbi (4)	100.00%	100.00%
Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Lufro Desarrolladora del Bajío, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Flujos Empresariales, S.A. de C.V. (5)	99.99%	99.99%
Finsete, S.A. de C.V. (5)	99.99%	99.99%

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

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

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

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

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

4.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

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

4.3 Cuentas por cobrar y estimación de pérdida crediticia esperada

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

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

La Compañía reconoce de manera periódica en sus resultados una estimación de pérdida crediticia esperada por el periodo de vida de la cuenta por cobrar, basada principalmente en la antigüedad de las cuentas, segmento económico al cual pertenece el cliente, condición actual de las cuentas, experiencia histórica de pérdida y factores macroeconómicos prospectivos.

4.4 Inventarios inmobiliarios y costo de ventas

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

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

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

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

La Compañía capitaliza en sus inventarios inmobiliarios los intereses provenientes de créditos puente hipotecarios y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción. La Compañía capitalizó intereses por \$ 2,603 y \$ 4,920 al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

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

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

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

4.5 Resultado integral de financiamiento

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

4.6 Pagos anticipados

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

4.7 Inmuebles, maquinaria y equipo

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

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

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

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

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

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

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

Cuando existen indicios de deterioro en el valor de los activos de larga duración, se estima su valor de recuperación, que es el mayor entre el precio estimado de venta de dichos activos y su valor de uso, el cual se calcula con base en flujos descontados. Cuando el valor de recuperación es inferior al valor neto en libros, la diferencia se reconoce en resultados como pérdida por deterioro. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no reconoció importe alguno derivado de deterioro de inmuebles, maquinaria y equipo.

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

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

4.8 Arrendamientos

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

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

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

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

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

4.9 Inversiones permanentes

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

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

4.10 Anticipos de clientes

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

4.11 Provisiones

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

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

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

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

4.11.1 Garantías

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

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

Esta provisión también incluye reclamaciones efectuadas por clientes que están fuera del periodo cubierto por la garantía tradicional y que se relacionan principalmente a promociones ofrecidas al cliente y/o trámites asociados a escrituraciones de viviendas.

4.11.2 Infraestructura pendiente de realizar

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

4.11.3 Gastos de regularización de tierras

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

4.12 Beneficios a empleados

4.12.1 Beneficios a los empleados a corto plazo

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

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

4.12.2 Primas de antigüedad

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

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

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

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

4.12.3 Beneficios por terminación

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

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

4.12.4 Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

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

4.13 Impuestos a la utilidad

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

4.13.1 Impuesto a la utilidad del período

El impuesto a la utilidad causado en el año se presenta como un pasivo a corto plazo neto de los anticipos efectuados durante el mismo periodo. El ISR a cargo por el ejercicio se determina de acuerdo con los requerimientos legales y fiscales para las compañías en México, aplicando las tasas de impuestos promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de los estados financieros, y cualquier ajuste al impuesto a cargo respecto a años anteriores.

4.13.2 Impuestos diferidos

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

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

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

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

4.14 Clasificación circulante contra clasificación de no circulante

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

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

4.15 Ingresos por intereses

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

4.16 Costos por préstamos

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

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

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

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

4.17 Transacciones en monedas extranjeras

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las diferencias en tipo de cambio se registran en el estado consolidado de resultados. En la Nota 20 se muestra la posición monetaria extranjera consolidada al final del ejercicio y el tipo de cambio utilizado para la conversión de dichos saldos.

4.18 Partidas excepcionales

El rubro de partidas excepcionales comprende costos o gastos que son materiales en monto, cuya repetición en el periodo es limitada y que requieren ser separados a fin de tener un mejor entendimiento del rendimiento financiero de la Compañía (ver Nota 24).

4.19 Utilidad por acción

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

4.20 Segmentos operativos

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

La administración de la Compañía es responsable de decidir sobre los recursos que deben asignarse a los segmentos, así como evaluar su rendimiento (ver Nota 23).

4.21 Administración del riesgo financiero y del capital

4.21.1 Gestión de riesgo financiero

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

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

4.21.2 Marco de gestión de riesgos

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

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

4.21.3 Riesgo de crédito

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

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

Exposición al riesgo de crédito

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

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

4.21.4 Riesgo de liquidez

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018

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

Al 31 de diciembre de 2017

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

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

4.21.5 Riesgo de mercado

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

Revelaciones cualitativas y cuantitativas sobre riesgos de mercado

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

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

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

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

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

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

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

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

Análisis de sensibilidad de valor razonable para instrumentos de tasa fija

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

Análisis de sensibilidad de créditos con tasas variables

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

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

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

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

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

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

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

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

4.21.6 Administración del capital

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

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

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

La Compañía no está sujeta a ningún requerimiento de capital impuesto externamente que no sea la reserva legal.

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

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

4.22 Nuevos pronunciamientos contables

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

Norma NIIF 16, Arrendamientos

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

La NIIF 16 introduce un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios. El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. Existen exenciones de reconocimiento para los arrendamientos de corto plazo y los arrendamientos de partidas de bajo valor. La contabilidad del arrendador permanece similar a la de la norma actual, es decir, los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

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

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

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

Otras normas

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

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

4.23 Reclasificaciones

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

5. Cambios en políticas contables significativas

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

5.1 NIIF 15, Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paso 4.- Asignación del precio de la transacción a cada obligación de desempeño. La Compañía debe asignar el precio de la transacción a cada obligación a cumplir por un monto que represente la parte de la contraprestación a la cual la Compañía considera tener derecho a cambio de transferir el control sobre cada uno de los bienes o servicios acordados con el cliente.

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

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

Venta de viviendas

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

Venta de terrenos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 NIIF 9, Instrumentos financieros

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

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

Asunto	NIIF 9	NIC 39
Clasificación y valuación de activos financieros	Basada en principios, en función del modelo de negocio y la naturaleza de los flujos de efectivo asociados al activo financiero. Las reclasificaciones se permiten solo cuando cambia el modelo de negocio.	Se basaba en reglas de aplicación obligatoria sin considerar las particularidades de cada situación, tanto para la clasificación inicial como para reclasificaciones posteriores.
Clasificación y valuación de pasivos financieros	Las categorías existentes bajo NIC 39 permanecen fundamentalmente sin cambios. No obstante, se producen las siguientes modificaciones: • En los pasivos financieros designados voluntariamente, al realizar la valuación inicial, como de valor razonable con cambios en resultados, los cambios en su valor debido al riesgo crediticio propio se reconocen en el patrimonio. • Un pasivo derivado vinculado a un instrumento de patrimonio y que se debe liquidar con la entrega del instrumento de patrimonio no cotizado se valorará a valor razonable.	• En los pasivos financieros a valor razonable el incremento del riesgo crediticio propio originaba un ingreso financiero (el valor razonable del pasivo disminuía). • Para los derivados a liquidar con la entrega de instrumentos de patrimonio no cotizados para los que resultaba complicado determinar el valor razonable, no se valuaban a valor razonable sino al costo.
Deterioro	Pérdidas por deterioro basadas en las pérdidas crediticias esperadas.	Las pérdidas por deterioro se determinaban con base en las pérdidas crediticias incurridas.

ASUNTO	NIF 9	NIC 39
Coberturas	• Simplificación de los requisitos de la contabilidad de coberturas. • Aumento de las opciones disponibles en lo que respecta a partidas cubiertas e instrumentos de cobertura. • Cambios en el tratamiento contable del valor temporal de las opciones y forwards.	La contabilidad de coberturas se basaba en criterios complejos.
Derivados implícitos	La NIIF 9 elimina la posibilidad de separar derivados implícitos incluidos en contratos híbridos cuando el contrato anfitrión es un activo financiero dentro de su alcance.	Bajo NIC 39 existía la posibilidad de separar los derivados implícitos en un contrato anfitrión, que era un activo financiero, si se cumplían determinadas circunstancias.

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

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

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

i. Clasificación y medición de activos y pasivos financieros

Pasivos financieros

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

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

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

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

Activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ii. Deterioro de valor de los activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Enfoque simplificado

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

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

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

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

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

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

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

La Compañía considera que un activo financiero está vencido cuando:

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

Valuación de la PCE

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

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

Deterioro crediticio de activos financieros

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

Presentación del deterioro

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

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

Impacto del nuevo modelo de deterioro

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

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

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

Cuentas por cobrar a clientes y otros deudores

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

Inversiones permanentes

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

Contabilidad de coberturas

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

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

6.1 Integración y características

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

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

6.2 Efectivo restringido

El efectivo restringido se integra como sigue:

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

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

7. Cuentas por cobrar, neto

7.1 Integración y características

Las cuentas por cobrar, neto se integran como sigue:

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

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

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

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

7.2 Cambio en saldo de la estimación para pérdidas crediticias esperadas

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

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

7.3 Antigüedad de saldos

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el análisis de la antigüedad de los saldos pendientes de cobro a clientes es como sigue:

Año	Total	Corriente	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-120 días	Mayor a 120 días
2018	\$ 8,645	-	8,348	170	81	46	-
2017	\$ 218,235	1,380	30,094	1,673	366	23,069	161,653

8. Inventarios inmobiliarios

8.1 Integración y características

Los inventarios se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Terrenos en proceso de desarrollo	\$ 3,876,556	\$ 4,273,550
Obras en proceso	735,191	896,375
Materiales para construcción, neto de estimación	-	674
	4,611,747	5,170,599
Terrenos para desarrollos a largo plazo	(4,244,431)	(4,273,550)
	\$ 367,316	\$ 897,049

8.2 Deterioro

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

8.3 Inventario inmobiliario otorgado en garantía

La Compañía ha otorgado en garantía de los pasivos y créditos bancarios indicados en las Nota 13 algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 31 de diciembre de 2018 y 2017, asciende a \$ 480,589 y \$ 768,013, respectivamente. En adición a lo anterior, algunos de los inventarios de la Compañía han sido embargados de forma precautoria por algunos de sus acreedores; el monto de dichos inventarios al 31 de diciembre de 2018 y 2017 asciende a \$ 486,299 y \$ 696,543, respectivamente.

9. Otras cuentas por cobrar

9.1 Integración y características

Las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

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

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

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

10. Pagos anticipados

10.1 Integración y características

Los pagos anticipados se analizan como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Anticipos para compra de terrenos	\$ 41,689	\$ 41,718
Anticipo a proveedores y acreedores	36,869	28,919
Seguros pagados por anticipado	28	4,079
	<u>78,586</u>	<u>74,716</u>
Anticipos para compra de terrenos a corto plazo	(36,897)	(32,998)
	<u>\$ 41,689</u>	<u>\$ 41,718</u>

11. Inmuebles, maquinaria y equipo

11.1 Integración y características

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

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

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

	Terrenos y edificios	Maquinaria y equipo	Equipo de cómputo	Total
Costo:				
Al 1 de enero de 2017	86,249	1,018,819	396,185	1,501,253
Adiciones	-	82	1,105	1,187
Bajas	(12,556)	(962,196)	(310,488)	(1,285,240)
Al 31 de diciembre de 2017	\$ 73,693	\$ 56,705	\$ 86,802	\$ 217,200
Adiciones	32	80	60	172
Bajas	(4,380)	(5,939)	(4,838)	(15,157)
Al 31 de diciembre de 2018	\$ 69,345	\$ 50,846	\$ 82,024	\$ 202,215
Depreciación y deterioro:				
Al 1 de enero de 2017	51,912	1,018,212	395,434	1,465,558
Depreciación del año	1,005	689	1,856	3,550
Bajas	(12,556)	(962,196)	(310,488)	(1,285,240)
Al 31 de diciembre de 2017	\$ 40,361	\$ 56,705	\$ 86,802	\$ 183,868
Depreciación del año	568	639	467	1,674
Bajas	(1,338)	(7,649)	(6,107)	(15,094)
Al 31 de diciembre de 2018	\$ 39,591	\$ 49,695	\$ 81,162	\$ 170,448
Importe neto en libros				
Al 31 de diciembre de 2018	\$ 29,754	\$ 1,151	\$ 862	\$ 31,767
Al 31 de diciembre de 2017	\$ 33,332	\$ -	\$ -	\$ 33,332

11.3 Depreciación

El gasto por depreciación al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 fue de \$ 1,674 y \$ 3,550, respectivamente.

12. Inversiones permanentes

Las inversiones permanentes se integran como sigue:

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

13. Pasivos bancarios

13.1 Integración y características

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

Los pasivos bancarios de la Compañía se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Crédito puente para capital de trabajo con Banco Mercantil del Norte, S.A., denominado en pesos con una tasa de interés pactada de TIIE a 28 días más 3.5 puntos.	\$ 165,254	\$ 183,647
Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominados en pesos. Este crédito genera intereses a la tasa TIIE a 28 días más 2.5 puntos. El monto de intereses ordinarios pendientes de pago al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es de \$ 154 y de \$ 266, respectivamente.	67,377	86,577
Crédito simple con el Fideicomiso F/10943 en el cual Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones tiene el carácter de fiduciario en primer lugar. Este crédito genera intereses a la tasa TIIE a 28 días más 667 puntos base, al 31 de diciembre de 2018 y 2017 son de \$ 2,730 y de \$1,425, respectivamente.	139,030	73,550
Crédito simple con garantía hipotecaria con Banco Inmobiliario Mexicano, S.A. Institución de Banca Múltiple. Este crédito genera intereses a la tasa TIIE a 28 días más 6.5 puntos, al 31 de diciembre de 2018 el monto de intereses ordinarios pendientes de pago es de \$ 181.	15,008	-
Pasivos bancarios y porción circulante de largo plazo	\$ 386,669	\$ 343,774
Pasivos bancarios a largo plazo	(232,723)	(183,647)
	\$ 153,946	\$ 160,127

13.2 Intereses

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

13.3 Transacciones en deuda a largo plazo que requirieron efectivo:

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

13.4 Aavales

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

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

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

13.5 Restricciones y compromisos financieros y operativos

Los contratos de crédito establecen una serie de obligaciones que deben observarse, que en caso de no cumplirse son causa de vencimiento anticipado. Algunas de estas obligaciones, entre otras, son: dar aviso anticipado antes de incurrir en deuda adicional de largo plazo, no vender, gravar o disponer los bienes dados en garantía, no permitir que sean embargados, cumplimiento de manuales operativos, no dejar de cumplir con algún pago de capital o interés, y entrega de información financiera. Al 31 de diciembre de 2018, los requisitos y obligaciones de los contratos han sido cumplidos por la Compañía.

14. Documentos por pagar

14.1 Integración y características

El rubro de documentos por pagar se analiza como sigue:

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

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

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

14.2 Restricciones y compromisos

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

15. Proveedores, cuentas por pagar y provisiones

15.1 Integración y características

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

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

15.2 Cuentas por pagar

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

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

15.3 Provisiones

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

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

15.3.1 Cambios en los saldos de las provisiones

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

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

16. Impuestos por pagar

Los impuestos por pagar se integran como sigue:

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

Las contribuciones de seguridad social pendientes de pago al 31 de diciembre de 2017 incluían \$ 64,235 el saldo de un convenio de pago efectuado con el seguro social para cubrir cuotas vencidas que se generaron durante la etapa de reestructura financiera de la Compañía el cual ascendía a \$ 64,235. Este pasivo fue cubierto con los terrenos que la Compañía otorgó para garantizar el adeudo durante 2018.

17. Contingencias y compromisos

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

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

c) La Compañía se encuentra involucrada en varios juicios y demandas principalmente de tipo laboral y mercantil. Las demandas en las cuales está involucrada la Compañía son reservadas considerando el monto de los reclamos efectuados, la etapa del proceso legal y la experiencia de la entidad en situaciones similares. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el monto de la provisión de juicios y demandas legales asciende a \$ 278,309 y \$ 622,843, respectivamente.

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

e) De acuerdo con la Ley del Impuesto Sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas 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.

18. Capital contable

18.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital social de la Compañía consiste en un mínimo fijo de \$115,544, sin derecho a retiro y un capital variable de \$ 38,521,108. El capital social está representado por 155,003,381 acciones sin expresión de valor nominal debidamente suscritas y pagadas.

18.2 Transacciones asociadas a reestructura financiera y concurso mercantil

El 5 de febrero de 2016, en ejercicio de su derecho de preferencia ciertos accionistas de la Compañía suscribieron y pagaron: (a) 200 acciones de las 54,719'086 emitidas con motivo del primer tramo del aumento de capital social pagando por las mismas \$ 190, y (b) en adición a lo anterior suscribieron y pagaron 2,434'929 acciones de las 182,525'426 acciones emitidas con motivo del segundo tramo de dicho aumento de capital pagando por estas acciones \$ 25,915, las acciones remanentes de ambos tramos fueron conservadas en la tesorería de la Compañía.

Las acciones remanentes que permanecieron en custodia a esa fecha eran: (i) 54,718'886 acciones representativas del primer tramo del aumento de capital, y (ii) 180,090'497 representativas del segundo tramo del aumento de capital.

El 26 de mayo de 2016, la Compañía recibió aportaciones de sus nuevos inversionistas por \$ 886,778. Esta aportación fue realizada mediante la suscripción y pago de 79,209 millones de acciones de la Compañía, correspondientes al segundo tramo del aumento de capital.

La Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 21 de junio de 2016, resolvió llevar a cabo una concentración accionaria (split inverso) de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Compañía a un factor de conversión de una nueva acción por cada mil acciones existentes y la consecuente emisión de nuevas acciones, con los mismos derechos y características de las acciones existentes a esa fecha, libres de pago.

Durante 2016, un grupo de empleados de la alta dirección, decidió participar en la capitalización de la Compañía, por lo cual suscribieron y pagaron 3,548,756 acciones, las cuales fueron pagadas al mismo precio al cual fueron adquiridas por los nuevos inversionistas. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la participación accionaria de este grupo de empleados en el capital social contable de la Compañía, considerando el valor de sus acciones al momento de su suscripción y pago, es equivalente al 2%, respectivamente.

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

18.3 Instrumentos de capital propios

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

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

b) La Compañía estableció un programa de incentivo a acreedores por 13,320,115 acciones opcionales para ser otorgadas a los acreedores que aprobaron su convenio concursal. Las acciones opcionales podrán ser ejercidas en un plazo máximo de diez años a un precio de \$ 10.643 por acción. Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía ha suscrito con diversos acreedores convenios por 11,413,588 acciones opcionales, a través de los cuales ha otorgado el derecho y la opción de suscribir acciones de acuerdo a los plazos y precios previamente indicados. La valuación de estas opciones al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es de \$ 24,662, respectivamente.

18.4 Saldos y cambios en estructura de capital

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

	Acciones en circulación	Importe	Acciones en tesorería
Capital social antes de reestructura financiera	976,445	\$ 115,544	-
Capitalización de pasivos	38,081,366	36,470,836	15,839,872
Derecho de preferencia (suscripción de acciones)	2,435,129	26,105	-
Daciones en pago efectuadas a acreedores con garantía hipotecaria	797,648	757,389	-
Nuevas inversiones de capital	112,712,793	1,266,778	67,377,704
Instrumentos de capital propio	-	34,466	-
Saldo al 31 de diciembre de 2018 y 2017	155,003,381	\$ 38,671,118	83,217,576

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

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

18.5 Reserva legal

La Ley General de Sociedades Mercantiles requiere que un mínimo equivalente al 5% de la utilidad neta de cada año se destine a incrementar la reserva legal hasta que ésta sea igual al 20% del capital social emitido. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la reserva legal de la Compañía asciende a \$ 38,239 y se incluye en el renglón de resultados acumulados.

Hasta el 31 de diciembre de 2015, la Compañía sufrió pérdidas contables que originaron que las pérdidas acumuladas incrementaran, absorbiendo en su totalidad las utilidades acumuladas, de tal forma que al 31 de diciembre de 2015 existía un déficit en el capital contable de \$ 37,023,384 el cual representaba más de las dos terceras partes del capital social de la Compañía, lo cual según lo establecido en la Ley General de Sociedades Mercantiles, hubiera podido causar la disolución de la entidad a solicitud de sus acreedores, lo cual no ocurrió. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la capitalización de pasivos, suscripción de acciones y aportaciones de capital de los nuevos inversionistas permitieron que el déficit en el capital contable fuera absorbido por estos efectos, generando un capital contable de \$ 2,844,444 y \$ 3,331,381, respectivamente.

19. 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 escribure. Los gastos son deducibles para fines fiscales generalmente en forma devengada, con algunas excepciones, y siempre que se cumplan todos los requisitos establecidos en la LISR.

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

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

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

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

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Saldo al inicio del año	\$ -	\$ 103,233
Efecto reconocido en resultados	165	(102,992)
Efecto reconocido en otras partidas del resultado integral	(165)	(241)
Saldo al final del año	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

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

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

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

g) La Compañía tiene pérdidas fiscales que pueden amortizarse contra utilidades fiscales que se generen en los próximos diez años. El monto de dichas pérdidas puede actualizarse siguiendo ciertos procedimientos establecidos en la LISR. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2018 son:

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

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

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

20. Saldos en moneda extranjera

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los estados financieros consolidados incluyen derechos y obligaciones denominados en dólares de los Estados Unidos de América (EUA) como sigue:

	(Cifras en miles de dólares)	
	2018	2017
Total activo	US\$ 2,113	US\$ 7,404
Total pasivo	(4,043)	(3,167)
Posición monetaria activa, neta	<u>US\$ (1,930)</u>	<u>US\$ 4,237</u>

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

21. Gastos generales y de administración

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

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Sueldos, salarios y contribuciones relacionadas	\$ 251,987	\$ 261,058
Provisiones y estimaciones	137,284	291,888
Honorarios	55,788	77,840
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	27,364	46,535
Servicios públicos	17,415	21,112
Otros impuestos y derechos	6,826	11,768
Seguros y fianzas	18,470	10,559
Arrendamiento de equipo y oficinas	3,431	6,070
Depreciación y amortización	1,674	3,550
Otros gastos	16,453	31,674
	<u>\$ 536,692</u>	<u>\$ 762,054</u>

22. Otros ingresos

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

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

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

23. Información por segmentos

23.1 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.

23.2 Características de los segmentos

La industria de la vivienda en general ofrece tres tipos de vivienda, las cuales son clasificadas en función al costo de construcción: vivienda de interés social, vivienda media y vivienda residencial, la Compañía edifica y comercializa los tres tipos de vivienda. Las viviendas de interés social desarrolladas por la Compañía típicamente incluyen cocina, sala-comedor, de dos a tres recámaras y un baño. La vivienda tipo media baja incluye cocina, comedor, sala, de dos a tres recámaras y dos baños. La vivienda media y residencial incluye como mínimo cocina, sala, comedor, estancia, de tres a cuatro recámaras y de dos a tres baños.

El número de viviendas construidas en los fraccionamientos desarrollados por la Compañía varían considerablemente dependiendo de su ubicación y el tipo de vivienda a construir. Los precios de las viviendas vendidas por la Compañía varían dependiendo de diversos factores muchos de ellos fuera del alcance de la Compañía. El precio de la vivienda de interés social se considera que fluctúa en un rango de \$ 1 a \$ 400, el precio de la vivienda media se estima que fluctúa entre \$ 401 a \$ 1,350 y las viviendas tipo residencial se considera que su precio comienza a partir de los \$ 1,350.

El segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios incluye los ingresos derivados de la venta de terrenos, lotes comerciales, lotes para edificación de vivienda y terrenos para construcción de centros comerciales.

El segmento de servicios de construcción y comercialización agrupa principalmente los ingresos derivados de administración de la construcción de viviendas y la comercialización de vivienda propiedad de terceros.

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

A continuación, se muestra la información más relevante por segmento de operación sin incluir los efectos de las partidas excepcionales indicadas en la Nota 24:

Al 31 de diciembre de 2018							
	Vivienda de interés social	Vivienda media	Vivienda residencial	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de construcción y comercialización	Servicios de gestión	Total
Unidades vendidas	274	415	12				
Precio promedio de venta	\$ 316	\$ 702	\$ 1,520				
Ventas	\$ 86,589	\$ 291,147	\$ 18,243	\$ 27,638	\$ 10,459	\$ 21,188	\$ 455,264
Costo de ventas	(66,256)	(182,418)	(9,370)	(14,173)	(14,545)	(6,084)	(292,846)
Partidas excepcionales	(6,140)	(231,799)	-	(166,647)	-	-	(404,586)
Utilidad (pérdida) bruta	14,193	(123,070)	8,873	(153,182)	(4,086)	15,104	(242,168)
Gastos generales y de administración	(117,359)	(394,607)	(24,726)	-	-	-	(536,692)
Otros ingresos, neto	115,996	390,024	24,439	-	-	-	530,459
Utilidad (pérdida) de operación	12,830	(127,653)	8,586	(153,182)	(4,086)	15,104	(248,401)
Resultado integral de financiamiento	(3,190)	(14,579)	(672)	-	-	-	(18,441)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	\$ 9,640	\$ (142,232)	\$ 7,914	\$ (153,182)	\$ (4,086)	\$ 15,104	\$ (266,842)

Al 31 de diciembre de 2017

	Vivienda de interés social	Vivienda media	Vivienda residencial	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de construcción y comercialización	Servicios de gestión	Total
Unidades vendidas	574	408	5				
Precio promedio de venta	\$ 351	\$ 658	\$ 1,828				
Ventas	\$ 201,335	\$ 268,351	\$ 9,140	\$ 98,296	\$ 21,645	\$106,930	\$ 705,697
Costo de ventas	(133,725)	(157,999)	(3,546)	(75,911)	(12,293)	(19,672)	(403,146)
Utilidad bruta	67,610	110,352	5,594	22,385	9,352	87,258	302,551
Gastos generales y de administración*	(323,574)	(431,278)	-	-	-	-	(754,852)
Otros ingresos, neto	236,259	314,901	-	-	-	-	551,160
(Pérdida) utilidad de operación*	(19,705)	(6,025)	5,594	22,385	9,352	87,258	98,859
Resultado integral de financiamiento*	(1,379)	(1,838)	-	-	-	-	(3,217)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	(21,084)	(7,863)	5,594	22,385	9,352	87,258	95,642

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

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

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

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

24. Partidas excepcionales

El rubro de partidas excepcionales incluye gastos que, a juicio de la administración, deben revelarse por separado debido a que son partidas materiales, tanto por su monto como por su naturaleza, que requieren dicho tratamiento a fin de permitir el entendimiento del rendimiento financiero de la entidad y evitar la distorsión de la comparabilidad de la información financiera entre periodos. Las partidas de gastos considerados por la administración como partidas excepcionales incluyen los gastos relacionados con la disminución del valor de sus inventarios y ciertos gastos que por sus características se consideran partidas asociadas a la reorganización de sus operaciones.

El análisis de las partidas excepcionales es como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2017
Costo de ventas:	
Deterioro de inventarios	\$ 11,134
Gastos generales y de administración:	
Liquidaciones	435
Honorarios	6,767

25. Venta de subsidiarias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

26. Partes relacionadas

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

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

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

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

Las 26 notas anteriores son parte integrante de los estados financieros consolidados que se acompañan.

Informe Anual de Actividades
Comité de Auditoría y Prácticas Societarias
Urbi Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.

Mexicali, B.C. a 22 de abril de 2020

Estimados miembros del Consejo,

A nombre de los integrantes del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias (en lo sucesivo el "Comité") de Urbi Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. (en lo sucesivo, la "Sociedad" o "Urbi") y en mi carácter de presidente del mismo, me permito presentar a ustedes el informe anual por el ejercicio social 2019, previsto por el artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores (en lo sucesivo, la "LMV").

El presente informe ha sido presentado al propio Comité, el cual ha validado su contenido, alcance y conclusiones. Este informe se entrega al Consejo de Administración para que sea presentado, por su conducto a la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de la Sociedad, en cumplimiento a lo señalado por el Artículo 28, fracción IV, inciso a) de la LMV.

El Comité celebró cuatro sesiones trimestrales, desahogando los temas que por disposición legal está obligado y tuvimos reuniones periódicas y continuas con la Administración, así como con los auditores externos, llevando a cabo las siguientes actividades:

En materia de auditoría:

1. El Consejo de Administración aprobó la contratación por segundo año consecutivo de KPMG como auditor externo para el ejercicio fiscal 2019 así como los honorarios cotizados, conforme a la recomendación del Comité. El presidente del Comité informó oportunamente a KPMG de la decisión de continuar con sus servicios como auditor externo. El Comité evaluó el Plan Anual del Auditor Externo y analizó el perfil de los miembros del equipo de auditoría externa designados para atender el compromiso y concluimos que reúnen los requisitos personales, profesionales y de independencia necesarios para realizar el trabajo que les fue encomendado. A esta fecha estamos en proceso de obtener por parte de KPMG la declaración sobre el cumplimiento de independencia y la manifestación sobre el cumplimiento de la norma de control de calidad correspondiente al ejercicio auditado.

2. Mantuvimos una comunicación constante y directa con el Auditor Externo, para conocer su punto de vista respecto de los asuntos importantes por él identificados y de cómo impactan en el enfoque de la auditoría externa y solicitamos a la Administración atención especial a asegurar que el Auditor Externo contara con toda la documentación necesaria y de forma oportuna para realizar sus funciones.
3. Recibimos de KPMG el informe que requiere el artículo 35 de la CUAE. Con apoyo de los auditores externos y para opinar sobre los estados financieros verificamos que los criterios, políticas contables y la información utilizados por la Administración para preparar la información financiera fueran adecuados y suficientes y se hayan aplicado en forma consistente con el ejercicio anterior, considerando los cambios aplicables tanto en el año como para el año anterior, relacionados con las Normas Internacionales de Información Financiera.
4. Las personas y funcionarios de la Sociedad responsables de rubricar sus Estados Financieros Básicos dictaminados han presentado una declaración manifestando los conceptos requeridos por el artículo 32 de la CUAE.
5. El Comité analizó los estados financieros de la Sociedad, preparados por la Administración y presentados por el Director General en su informe anual, así como la opinión sin salvedades expresada por KPMG, en su dictamen sobre los estados financieros correspondientes al ejercicio 2019. Revisamos con el Auditor Externo Independiente, los resultados de los trabajos de auditoría externa, a fin de comprender el razonamiento en que basaron sus conclusiones.
6. Con base en dicha información mencionada en el punto anterior y de conformidad con el artículo 42, fracción II, inciso e) de la Ley del Mercado de Valores, la opinión del Comité sobre el contenido del Informe del Director General es la siguiente:
 - Las políticas y criterios contables y de información seguidas por la Sociedad en la formulación de la información financiera, según se presentan en el informe correspondiente y que son incluidas en las notas a los estados financieros dictaminados, son adecuadas y suficientes, tomando en consideración las circunstancias particulares de la misma.
 - Las políticas y criterios contables han sido aplicados consistentemente en la información presentada por el Director General de la Sociedad.
 - Como consecuencia de lo anterior, la información presentada por el Director General refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Sociedad, por lo que el Comité recomienda al Consejo de Administración la aprobación de los estados financieros correspondientes al ejercicio fiscal de 2019, así como las políticas y

criterios contables seguidos por la Sociedad en la preparación de la información financiera.

7. Durante el proceso de Auditoría Externa hemos evaluado el desempeño del Despacho y del Auditor Externo Independiente, así como la calidad del Informe de Auditoría Externa, con base en lo cual informamos lo siguiente:
 - KPMG ha hecho del conocimiento del Comité las políticas con que cuenta para garantizar la independencia del Despacho y del Auditor Externo Independiente, así como del personal que participó en la auditoría.
 - Tanto el Despacho como el Auditor Externo Independiente, cumplieron con los requisitos de independencia establecidos en el artículo 6 de la CUAE.
 - Revisamos el Informe de Auditoría Externa y los Estados Financieros Básicos que lo acompañan, el informe presenta la opinión independiente del Auditor Externo basada en sus criterios profesionales, corroborados dichos criterios a través del sistema de control de calidad de KPMG, por lo que consideramos que dicho informe cumple con la calidad requerida.
 - No existieron denuncias realizadas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero sobre temas relacionados con la auditoría externa.
8. Revisamos con las personas responsables de la preparación de los estados financieros trimestrales y anuales de la Sociedad, proporcionando al Consejo de Administración nuestra recomendación respecto a la aprobación y autorización para ser publicados.
9. El Comité aprobó el Plan Anual del Auditor Interno y revisó sus informes sobre los aspectos importantes en cuanto al Sistema de Control Interno, observados durante la ejecución de su Plan Anual, así como aquellos que fueron corregidos durante el año y los que quedaron pendientes, considerando adecuado su desempeño. De la misma forma, el Comité analizó las observaciones sobre el Control Interno reportadas durante su proceso de revisión por el Auditor Externo de la Sociedad.
10. Auditoría Interna apoyó al Comité en verificar que la Administración, en cumplimiento de sus responsabilidades en materia de control interno, haya establecido los lineamientos generales y los procesos necesarios para su aplicación y cumplimiento. Está en proceso la actualización de procesos y controles como consecuencia de la restructura orgánica que está llevando a cabo la Sociedad.
11. El sistema de control interno de la Sociedad tuvo un adecuado desempeño, según se desprende de la información proporcionada al

Comité por la Administración de la Sociedad y Auditoría Interna. No obstante, existen observaciones de la auditoría externa respecto al control interno y otros asuntos a los que el Comité dará seguimiento, para que la Administración de la Sociedad implemente las medidas preventivas y correctivas que se deriven de dichas observaciones.

12. No tuvimos conocimiento de ningún incumplimiento relevante a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable de la Sociedad, por lo que no se implementó ninguna medida preventiva o correctiva al respecto.
13. Con el apoyo del área legal y auditoría interna y externa, analizamos los mecanismos internos y externos con que cuenta la Sociedad para dar seguridad razonable al cumplimiento de las Leyes y Reglamentos que le son aplicables y revisamos periódicamente las diversas contingencias fiscales, legales y laborales existentes en la Sociedad vigilando la eficacia del procedimiento establecido para su identificación y seguimiento, así como su adecuada revelación y registro.
14. Nos cercioramos de la existencia de los procesos adecuados para el cumplimiento del Código de Ética, incluyendo su difusión al personal, actualización y aplicación de sanciones correspondientes en los casos de violaciones detectadas. Con el apoyo de Auditoría Interna revisamos las denuncias recibidas a través de la línea de denuncia establecida por la Sociedad, dando seguimiento a su correcta y oportuna atención. Fuimos informados sobre el cumplimiento del Código de Ética y de las denuncias recibidas por el Comité de Ética.
15. De conformidad con lo que nos informó la Administración de la Sociedad y las reuniones que sostuvimos con los auditores externos e internos, sin la presencia de funcionarios de la Sociedad, y hasta donde tenemos conocimiento, no hubo observaciones relevantes formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, ni denuncias realizadas por dichas personas sobre hechos irregulares en la Administración de la Sociedad.

En materia de prácticas societarias:

1. El Consejo de Administración de la Sociedad no otorgó ninguna dispensa para que algún consejero, directivo relevante o persona con poder de mando aprovechara oportunidades de negocio, para sí o en favor de terceros, que correspondan a la Sociedad. Por su parte, el Comité tampoco otorgó dispensas por las transacciones a que se refiere el inciso c) de la fracción III del artículo 28 de la Ley del Mercado de Valores.

2. El departamento de Capital Humano de la Sociedad presentó la nueva política para operaciones relacionadas con empleados por venta de activos y préstamos.
3. El departamento de Capital Humano de la Sociedad presentó el programa de recortes de personal el cual incluía la liquidación y reconstrucción de empleados de la empresa bajo el esquema de honorarios, permitiendo con esto la disminución de su gasto operativo y la alineación de su estructura operativa al cumplimiento de resultados. Sin embargo, se advirtió de las complicaciones que pudiera tener su implementación debido a los cambios que se dieron en la legislación laboral que protegen al empleado y busca penalizar los esquemas de subcontratación. Se indicó que actualmente varias empresas están incluyendo en sus nóminas a subcontratistas debido a los riesgos derivados de subcontratación y en el caso de la Sociedad, a través de este programa, se está haciendo lo contrario.
4. La dirección general proporcionó información de los avances del programa de recortes de costos y gastos que incluyen la masa salarial, donde se solicitó que se vigilara el mantener al personal que garantizara que la empresa pudiera seguir cumpliendo con sus obligaciones financieras, contables, fiscales y de índole legal.
5. En reuniones con el Consejo se solicitaron medidas que permitan una solución de fondo a la problemática de liquidez de la Sociedad.
6. El secretario del Consejo de Administración informó al Comité que se dio el debido seguimiento a los acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración correspondientes al ejercicio de 2019.

Aspectos administrativos:

1. Llevamos a cabo reuniones regulares del Comité con la Administración para mantenernos informados de la marcha de la Sociedad, las actividades, eventos relevantes y poco usuales. También nos reunimos con los auditores externos e internos, para comentar el desarrollo de su trabajo, las limitaciones que pudieran haber tenido para llevarlo a cabo y buscamos facilitar cualquier comunicación privada que desearan tener con el Comité. Celebramos reuniones ejecutivas con la participación exclusiva de los miembros del Comité, estableciéndose durante los mismos acuerdos y recomendaciones para la Administración.
2. El Presidente del Comité de Auditoría reportó trimestralmente al Consejo de Administración, las actividades que se desarrollaron a través de informes del Comité previamente comentados y aprobados por los miembros de este órgano colegiado, los cuales se basan en las actas en que se documentaron los trabajos que llevamos a cabo en cada reunión.

El presente informe se rinde con la finalidad de cumplir con los requisitos previstos en la LMV.

A nombre del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Valdés'.

Humberto Ramon Valdés Mier

Presidente del Comité de Auditoría y Practicas Societarias
Urbi Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.

Informe Anual de Actividades del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias al Consejo de Administración de Urbi Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.

Mexicali, B.C. a 29 de abril de 2019

Estimados miembros del Consejo,

A nombre de los integrantes del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias (en lo sucesivo el "Comité") de Urbi Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. (en lo sucesivo, la "Sociedad" o "Urbi") y en mi carácter de presidente del mismo, me permito presentar a ustedes el informe anual por el ejercicio social 2018, previsto por el artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores (en lo sucesivo, la "LMV").

El presente informe ha sido presentado al propio Comité, el cual ha validado su contenido, alcance y conclusiones. Este informe se entrega al Consejo de Administración para que sea presentado, por su conducto a la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de la Sociedad, en cumplimiento a lo señalado por el Artículo 28, fracción IV, inciso a) de la LMV.

El Comité celebró cuatro sesiones trimestrales, desahogando los temas que por disposición legal está obligado y tuvimos reuniones periódicas y continuas con la Administración, así como con los auditores externos, llevando a cabo las siguientes actividades:

En materia de auditoría:

1. El Consejo de Administración aprobó la contratación de KPMG como nuevo auditor externo para el ejercicio fiscal 2018 así como los honorarios cotizados, conforme a la recomendación del Comité. El presidente del Comité informó a Mazars de la decisión de sustitución de firma de auditoría y dio seguimiento a la emisión del evento relevante comunicando la asignación de nuevos auditores. El Comité evaluó el Plan Anual del Auditor Externo, incluyendo el plan de transición de firma de auditores, así como la coordinación con el auditor interno para facilitar el desarrollo de las actividades de auditoría externa. Analizamos el equipo de auditoría asignado, considerando que reúnen los requisitos personales, profesionales y de independencia necesarios para realizar el trabajo que les fue encomendado. Obtuvimos de KPMG una declaración sobre el cumplimiento de independencia y la manifestación sobre el cumplimiento de la norma de control de calidad correspondiente al ejercicio auditado.
2. Mantuvimos una comunicación constante y directa con el Auditor Externo, para conocer su punto de vista respecto de los asuntos importantes por él identificados y de cómo impactan en el enfoque de la auditoría externa y solicitamos a la Administración atención especial a asegurar que el Auditor Externo contara con toda la documentación necesaria y de forma oportuna para realizar sus funciones.

3. El Comité fue informado sobre la nueva Circular Única de Auditores (en lo subsecuente "CUAE") emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y en vigor a partir del 1º de agosto de 2018 y su impacto en los procesos del Comité y del Consejo de Administración; así como de la tercera versión actualizada del Código de Principios y Mejores Prácticas Corporativas presentada por el Consejo Coordinador Empresarial en julio 2018.
4. Previamente a la emisión del Informe de Auditoría Externa recibimos de KPMG el informe que requiere el artículo 35 de la CUAE. Con apoyo de los auditores externos y para opinar sobre los estados financieros verificamos que los criterios, políticas contables y la información utilizados por la Administración para preparar la información financiera fueran adecuados y suficientes y se hayan aplicado en forma consistente con el ejercicio anterior, considerando los cambios aplicables tanto en el año como para el año anterior, relacionados con las Normas Internacionales de Información Financiera.
5. Las personas y funcionarios de la Sociedad responsables de rubricar sus Estados Financieros Básicos dictaminados han presentado una declaración manifestando los conceptos requeridos por el artículo 32 de la CUAE.
6. El Comité analizó los estados financieros de la Sociedad, preparados por la Administración y presentados por el Director General en su informe anual, así como la opinión sin salvedades expresada por KPMG como nuevos Auditores Externos de Urbi, en su dictamen sobre los estados financieros correspondientes al ejercicio 2018. Revisamos con el Auditor Externo Independiente, los resultados de los trabajos de auditoría externa, a fin de comprender el razonamiento en que basaron sus conclusiones.
7. Con base en dicha información mencionada en el punto anterior y de conformidad con el artículo 42, fracción II, inciso e) de la Ley del Mercado de Valores, la opinión del Comité sobre el contenido del Informe del Director General es la siguiente:
 - Las políticas y criterios contables y de información seguidas por la Sociedad en la formulación de la información financiera, según se presentan en el informe correspondiente y que son incluidas en las notas a los estados financieros dictaminados, son adecuadas y suficientes, tomando en consideración las circunstancias particulares de la misma. A partir de este año se adoptó la NIIF 9, Instrumentos Financieros, cuyo impacto de adopción es revelado en las notas a los estados financieros y en un párrafo de énfasis del Auditor Externo.
 - Las políticas y criterios contables han sido aplicados consistentemente en la información presentada por el Director General de la Sociedad.
 - Como consecuencia de lo anterior, la información presentada por el Director General refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Sociedad, por lo que el Comité recomienda al Consejo de Administración la aprobación de los estados financieros correspondientes al ejercicio fiscal de 2018, así como las políticas y criterios contables seguidos por la Sociedad en la preparación de la información financiera.
8. Al término del encargo de auditoría externa, iniciamos el proceso de evaluación del desempeño del Despacho y del Auditor Externo Independiente, así como la calidad del Informe de Auditoría Externa, con base en lo cual informamos lo siguiente:

- KPMG ha hecho del conocimiento del Comité las políticas con que cuenta para garantizar la independencia del Despacho y del Auditor Externo Independiente, así como del personal que participó en la auditoría.
 - Tanto el Despacho como el Auditor Externo Independiente, cumplieron con los requisitos de independencia establecidos en el artículo 6 de la CUAE.
 - Revisamos el Informe de Auditoría Externa y los Estados Financieros Básicos que lo acompañan, el informe presenta la opinión independiente del Auditor Externo basada en sus criterios profesionales, corroborados dichos criterios a través del sistema de control de calidad de KPMG, por lo que consideramos que dicho informe cumple con la calidad requerida.
 - No existieron denuncias realizadas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero sobre temas relacionados con la auditoría externa.
9. Revisamos con las personas responsables de la preparación de los estados financieros trimestrales y anuales de la Sociedad, proporcionando al Consejo de Administración nuestra recomendación respecto a la aprobación y autorización para ser publicados.
 10. El Comité aprobó el Plan Anual del Auditor Interno y revisó sus informes sobre los aspectos importantes en cuanto al Sistema de Control Interno, observados durante la ejecución de su Plan Anual, así como aquellos que fueron corregidos durante el año y los que quedaron pendientes, considerando adecuado su desempeño. De la misma forma, el Comité analizó las observaciones sobre el Control Interno reportadas por el Auditor Externo de la Sociedad.
 11. Auditoría Interna apoyó al Comité en verificar que la Administración, en cumplimiento de sus responsabilidades en materia de control interno, haya establecido los lineamientos generales y los procesos necesarios para su aplicación y cumplimiento. Está en proceso la actualización de procesos y controles como consecuencia de la reestructura orgánica que se llevo a cabo como parte de la estrategia de reducción de costos de la Sociedad.
 12. Durante el ejercicio monitoreamos el sistema de control interno de la Sociedad pidiendo reportes frecuentes sobre los riesgos y las medidas tomadas para mitigarlos tanto a la Administración de la Sociedad como al responsable de Auditoría Interna. Aunque no se detectaron situaciones preocupantes en dicho monitoreo, existen observaciones relevantes de la auditoría externa respecto al control interno y otros asuntos a los que el Comité dará seguimiento, para que la Administración de la Sociedad implemente las medidas preventivas y correctivas que se deriven de dichas observaciones conforme al plan de acción a que se refiere el último párrafo del artículo 15 de la CUAE.
 13. No tuvimos conocimiento de ningún incumplimiento relevante a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable de la Sociedad, por lo que no se implementó ninguna medida preventiva o correctiva al respecto.
 14. Con el apoyo del área legal y auditoría interna y externa, analizamos los mecanismos internos y externos con que cuenta la Sociedad para dar seguridad razonable al cumplimiento de las Leyes y Reglamentos que le son aplicables y revisamos periódicamente

las diversas contingencias fiscales, legales y laborales existentes en la Sociedad vigilando la eficacia del procedimiento establecido para su identificación y seguimiento, así como su adecuada revelación y registro.

15. Nos cercioramos de la existencia de los procesos adecuados para el cumplimiento del Código de Ética, incluyendo su difusión al personal, actualización y aplicación de sanciones correspondientes en los casos de violaciones detectadas. Con el apoyo de Auditoría Interna revisamos las denuncias recibidas a través de la línea de denuncia establecida por la Sociedad, dando seguimiento a su correcta y oportuna atención. Fuimos informados sobre el cumplimiento del Código de Ética y de las denuncias recibidas por el Comité de Ética.
16. De conformidad con lo que nos informó la Administración de la Sociedad y las reuniones que sostuvimos con los auditores externos e internos, sin la presencia de funcionarios de la Sociedad, y hasta donde tenemos conocimiento, no hubo observaciones relevantes formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, ni denuncias realizadas por dichas personas sobre hechos irregulares en la Administración de la Sociedad.

En materia de prácticas societarias:

1. De acuerdo con la información proporcionada por la Administración, durante el ejercicio 2018 se analizaron y se recomendó al Consejo la aprobación de operaciones con partes relacionadas correspondientes al fondeo por accionistas como acreedores privados, las cuales se realizaron en condiciones de mercado conforme a revisión específica realizada por Auditoría Interna.
2. El Consejo de Administración de la Sociedad no otorgó ninguna dispensa para que algún consejero, directivo relevante o persona con poder de mando aprovechara oportunidades de negocio, para sí o en favor de terceros, que correspondan a la Sociedad. Por su parte, el Comité tampoco otorgó dispensas por las transacciones a que se refiere el inciso c) de la fracción III del artículo 28 de la Ley del Mercado de Valores.
3. Se examinaron los paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales del Director General, así como de los Directivos Relevantes, los cuales se apegan a la política aprobada por el Consejo de Administración. Conocimos en términos generales, cuáles fueron los criterios de asignación de las remuneraciones integrales a los directivos relevantes de la Sociedad; consideramos que son razonables y se ajustan a las condiciones del mercado.

El departamento de Capital Humano de la Sociedad presentó la situación de adeudos de la empresa al personal, incluyendo al equipo directivo, incluyendo los bonos por desempeño de la Dirección General, el Comité recomendó al Consejo la aprobación de los bonos correspondientes a los ejercicios 2016 y 2017, pero no para el ejercicio 2018.

El departamento de Capital Humano de la Sociedad presentó a consideración del Comité un plan de retención, cuyos aspectos legales están soportados formalmente con opiniones de abogados, el cual incluye otorgar bonos de retención a personal clave de la empresa. Recomendamos al Consejo la aprobación del plan de retención en el entendido de que este plan es considerado por la Dirección General como importante para lograr los objetivos del plan de negocios de la empresa.

4. En relación con el desempeño de la alta dirección, consideramos que este se ha visto afectado por la falta de liquidez originada al no concretarse supuestos relevantes del Plan de Negocios de la Sociedad, sin que hasta el momento se haya podido dar respuesta de forma suficiente a los retos de fondeo de la Sociedad.
5. A lo largo del año el Comité hizo un seguimiento puntual de la evolución de la liquidez de la Sociedad. Mostramos nuestra preocupación con que no se estaban logrando los planes de negocio y esto provocaba que la situación de liquidez de la compañía estuviera apretada. En ese sentido hicimos varios llamamientos a la Administración y al Consejo de Administración para que se resolviera la situación de liquidez de la Sociedad. Solicitamos se buscaran nuevas fuentes de liquidez a través de deuda o que los accionistas consideraran alguna alternativa para inyectar capital adicional al negocio. Aunque se han logrado algunas inyecciones de recursos, sentimos que pudieran resultar insuficientes, por lo que consideramos importante se sigan buscando alternativas y se plantee una inyección de recursos adicionales a la compañía por parte de los accionistas, así como que se informe al Comité constantemente respecto a las pláticas que se tenga con fuentes de financiamiento potenciales y con los accionistas para la inyección de recursos al negocio.
6. El Secretario del Consejo de Administración informó al Comité que se dio el debido seguimiento a los acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración correspondientes al ejercicio de 2018.

Aspectos administrativos:

1. Llevamos a cabo reuniones regulares del Comité con la Administración para mantenernos informados de la marcha de la Sociedad, las actividades, eventos relevantes y poco usuales. También nos reunimos con los auditores externos e internos, para comentar el desarrollo de su trabajo, las limitaciones que pudieran haber tenido para llevarlo a cabo y buscamos facilitar cualquier comunicación privada que desearan tener con el Comité. Celebramos reuniones ejecutivas con la participación exclusiva de los miembros del Comité, estableciéndose durante los mismos acuerdos y recomendaciones para la Administración.
2. El Presidente del Comité de Auditoría reportó trimestralmente al Consejo de Administración, las actividades que se desarrollaron a través de informes del Comité previamente comentados y aprobados por los miembros de este órgano colegiado, los cuales se basan en las actas en que se documentaron los trabajos que llevamos a cabo en cada reunión.

El presente informe se rinde con la finalidad de cumplir con los requisitos previstos en la LMV.

A nombre del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias,



Angel Fernández Rodríguez

PRESIDENTE DEL COMITÉ DE AUDITORÍA Y PRÁCTICAS SOCIETARIAS
URBI DESARROLLOS URBANOS, S.A.B. DE C.V.

**Informe Anual de Actividades del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias
al Consejo de Administración de
Urbi Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.**

Mexicali, B.C. a 25 de abril de 2018

Estimados miembros del Consejo,

De conformidad con lo previsto en el artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores (en lo sucesivo, la "LMV"), en mi carácter de presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de Urbi Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. (en lo sucesivo, la "Sociedad" o "Urbi"), me permito informarles sobre las principales actividades realizadas por este Comité por el ejercicio social 2017.

El presente informe ha sido presentado al propio Comité, el cual ha validado su contenido, alcance y conclusiones. Este informe se entrega al Consejo de Administración para que sea presentado, por conducto de éste a la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de la Sociedad, en cumplimiento a lo señalado por el Artículo 28, fracción IV, inciso a) de la LMV.

Celebramos cinco sesiones del Comité desahogando los temas que por disposición legal está obligado y llevando a cabo las siguientes actividades:

En materia de auditoría:

- Durante el año 2017 se llevó a cabo el concurso para elegir al auditor externo para los ejercicios 2017 y 2018 en el cual se invitó a participar a las cuatro grandes firmas (EY, KPMG, Deloitte y PwC), así como a Mazars, BDO y Grant Thornton, siendo Mazars el elegido para ser el auditor externo por el ejercicio 2017 y KPMG por 2018.
- Se conocieron las observaciones y recomendaciones de los Auditores Externos.
- Tomamos conocimiento de los resultados auto evaluación de riesgos de negocio llevada a cabo por el equipo directivo y del plan de auditoría interna basado en dichos riesgos.
- Se aprobó el plan de Auditoría Interna y se tomó conocimiento de los hallazgos relevantes identificados y los planes de acción acordados con la administración para la atención de los mismos.
- Revisamos con la Administración las principales riesgos y contingencias legales que han identificado para cerciorarnos de su adecuada revelación.
- Analizamos los estados financieros auditados correspondientes al ejercicio social de 2017, el informe de auditoría y las políticas de contabilidad utilizadas por la Sociedad y sus subsidiarias en dicho ejercicio.
- Tomamos conocimiento del plan de negocios para 2018.
- Durante el ejercicio 2017 se presentaron a consideración del Comité las siguientes propuestas de operaciones inusuales o no recurrentes a celebrarse por la Sociedad:
 - Venta de subsidiarias con patrimonio integrado por activos no estratégicos para la Compañía
 - Dación en pago de varios predios que formaban parte de la reserva territorial no estratégica, estableciendo como regla de que en ningún caso la dación en pago generara una pérdida, es decir que el valor en libros no fuese mayor al monto del adeudo cubierto; considerando que el valor en libro corresponde a la estimación del valor de mercado documentada por la empresa.

- Revisamos y analizamos el informe del Consejo de Administración respecto a la situación corporativa de la Sociedad, y verificamos que se dio seguimiento a los acuerdos adoptados en las Asambleas de Accionistas y por el propio Consejo de Administración.
- Dimos seguimiento a la recepción y tratamiento de observaciones en relación con la contabilidad y los controles internos. De conformidad con lo que nos informó la administración de la Sociedad y las reuniones que sostuvimos con los auditores externos e interno, sin la presencia de funcionarios de la Sociedad, y hasta donde tenemos conocimiento, no hubo observaciones relevantes formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, ni denuncias realizadas por dichas personas sobre hechos irregulares en la administración de la Sociedad.

En materia de prácticas societarias:

- En relación con el desempeño de la alta dirección, consideramos que este ha sido adecuado y eficiente, tomando en cuenta las circunstancias bajo las cuales han llevado a cabo su gestión.
- Revisamos las remuneraciones otorgadas al Director General y a los demás directivos relevantes consideramos que son razonables y se ajustan a las condiciones del mercado.
- Verificamos que la Sociedad no otorgó dispensas a sus consejeros, directivos relevantes o a algún otro funcionario o empleado de la Sociedad, para el aprovechamiento de oportunidades de negocio que le correspondieran a la Sociedad.
- Durante el ejercicio 2017 no se presentaron a consideración del Comité operaciones con partes relacionadas.
- Revisamos las políticas y directrices relacionadas con el uso de los bienes que constituyen el patrimonio de la Sociedad y de sus subsidiarias, por parte de las partes relacionadas, así como las políticas de concesión de préstamos o cualquier otro tipo de créditos o garantías.
- Analizamos los servicios proporcionados por profesionales independientes.

Después de haber analizado el reporte del Director General, respaldado por la firma de auditoría externa, este Comité esta en aptitud de recomendar al Consejo de Administración, se presenten a la Asamblea de Accionistas para su aprobación los estados financieros auditados de Urbi y sus subsidiarias correspondientes al ejercicio social de 2017, en los términos en que han sido preparados y presentados por la Administración de la Sociedad.

Este Comité considera que las políticas, criterios contables y de información seguidos por la Sociedad, fueron adecuadas y suficientes, y que dichas políticas y criterios se han aplicado de manera consistente en la información financiera presentada por el Director General, como se detalla en los estados financieros auditados del ejercicio 2017.

El presente informe se rinde con la finalidad de cumplir con los requisitos previstos en la LMV, haciéndose notar que, para su elaboración, se escuchó la opinión de los directivos relevantes de la Sociedad sin que se haya presentado diferencia de opinión alguna.



Atentamente,

C.P. Angel Fernández Rodríguez

Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias