

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	16
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	18
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	20
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	21
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	23
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual.....	25
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior.....	29
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	33
[700002] Datos informativos del estado de resultados	34
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	35
[800001] Anexo - Desglose de créditos	36
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	38
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	39
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	40
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	41
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto	45
[800500] Notas - Lista de notas.....	46
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	67
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	69

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Notas de la Dirección General

De acuerdo con las acciones previstas en su plan de transición el cual considera la reducción de sus operaciones de vivienda, una mayor concentración en la venta de tierra con servicios, así como la disminución de su estructura y gasto operativo, en el primer trimestre (1T21) Urbi generó ingresos por \$41.4 millones, 88% a través de la venta de tierra en las ciudades de Mexicali, Culiacán, Ciudad Juárez y Tecámac, principalmente, mientras que la venta de vivienda contribuyó con \$4.9 millones equivalente al 12% de los ingresos totales, en comparación con \$28.1 millones en 1T20, lo que significó una reducción del 83%.

Durante el 1T21 la Compañía, como parte de un proceso continuo, mantuvo los protocolos de salubridad e higiene a fin de mitigar los riesgos de contagio por COVID-19 y garantizar la seguridad de sus colaboradores y clientes.

En cuanto al cumplimiento de sus obligaciones financieras, la Empresa mantuvo el pago puntual de principal e intereses de su crédito para la conclusión de infraestructura, así como del préstamo de su acreedor privado para el proyecto de vivienda en Mexicali, el cual prevé liquidar en el corto plazo.

Asimismo, la Compañía se encuentra gestionando fondeo adicional en la modalidad de crédito puente para sus proyectos de vivienda ubicados en Mexicali y Tecámac, con buenas perspectivas para concretar hacia principios del segundo semestre del año.

En resumen, en el 1T21 la Compañía continuó llevando acciones como parte de su plan de transición, reduciendo sus operaciones de venta de vivienda e incrementando la concentración de sus operaciones en la venta de tierra con servicios, al tiempo que ha logrado mantener a su personal clave y con ello sus capacidades operativas. La Compañía espera que estas acciones la sitúen en una posición que le permita ejecutar los cambios necesarios en su estrategia y estructura, para posibilitar a sus accionistas decidir el mejor rumbo para proteger su valor.

Nota de protección legal:

Este documento contiene declaraciones sobre el futuro de la Empresa, incluyendo declaraciones sobre su situación financiera y resultados de operación futuros de la Empresa; su estrategia, planes, objetivos y metas; y otros datos que no constituyen información histórica. Tales declaraciones a futuro se basan en supuestos, planes, intenciones y expectativas de la administración de la Empresa y conllevan riesgos, incertidumbres y otros factores, conocidos o no,

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

algunos de los cuales están fuera del control de la Empresa. Dichas declaraciones no deben interpretarse con base en tendencias y actividades pasadas, como si las mismas fueran a continuar en el futuro. Las declaraciones a futuro aquí contenidas son válidas a la fecha de este documento.

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

Contacto:**Adalberto Ramírez Hernández**

Director de Relación con Inversionistas

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

adalberto.ramirez@urbi.com

ri.urbi.com

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

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

Desde el inicio de sus operaciones en 1981, la Empresa ha desarrollado, construido y vendido más de 430,000 viviendas, manteniendo una historia de más de 39 años de operaciones ininterrumpidas.

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

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

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Recursos

Capital Humano

Al 31 de marzo de 2021, el capital humano de la Empresa se componía por un total de 86 personas, de los cuales 37 ocupaban posiciones en el área de producción, 2 en el área comercial y 47 en administración y áreas de soporte.

Principales Activos

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

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

Al 31 de marzo de 2021, el valor contable neto de todos los terrenos, edificios, maquinaria y equipo propiedad de la Empresa (sin considerar los inventarios), era de aproximadamente \$15.0 millones. Los terrenos para desarrollo y obra en proceso constituyen los inventarios de la Empresa, y no se clasifican como activos fijos de la misma.

Al 31 de marzo de 2021, el valor contable neto de los inventarios (incluyendo inventarios de largo plazo consistentes en terrenos para la construcción) era de aproximadamente \$2,641.7 millones.

Asimismo, la Empresa mantiene activos conformados principalmente por inventario de terrenos, otorgados en garantía de pasivos y créditos bancarios. Al 31 de marzo de 2021, el valor contable de dichas garantías constituidas era de \$285.7 millones. En adición a lo anterior, algunos de los inventarios de la Empresa permanecen embargados de forma precautoria por algunos de sus acreedores; el monto de dichos inventarios al 31 de marzo de 2021 asciende a \$738.1 millones.

Riesgos Relacionados con el Negocio de la Empresa

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- La capacidad de la Empresa para generar ingresos suficientes para asegurar su viabilidad depende del financiamiento hipotecario de los sectores público y privado.
- Las operaciones de la Empresa dependen de su capacidad de obtener financiamiento.
- Las futuras caídas de la economía mexicana o de la economía global podrían afectar negativamente la demanda de los productos de la Empresa y de sus resultados de operación.
- El negocio de la Empresa requiere de inversiones de capital y los cambios extremos en los requerimientos de capital podrían afectar su situación financiera.
- La rentabilidad de la Empresa podría verse afectada negativamente como consecuencia de la estimación imprecisa de sus costos.
- Debido a los ciclos de financiamiento de algunos proveedores de créditos hipotecarios, la Empresa podría presentar variaciones en sus resultados trimestrales.
- 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.
- La competencia de otras compañías desarrolladoras de vivienda podría afectar adversamente la posición de mercado de la Empresa en la industria de la vivienda.
- La regulación en materia de construcción y uso de suelo, y la legislación ambiental podrían afectar adversamente el negocio, la situación financiera o los resultados de operación de la Empresa.
- El aumento en el número de reclamaciones realizadas al amparo de las garantías de construcción otorgadas por la Empresa podría afectarla negativamente.
- El incremento de los costos y la escasez de los materiales de construcción o de la mano de obra podrían afectar adversamente los resultados de la Empresa.
- La pérdida de funcionarios clave de la Empresa podría provocar alteraciones en las operaciones de la Empresa.
- El mal funcionamiento 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.
- Una parte sustancial del negocio de la Empresa se subcontrata, lo cual la expone a riesgos relativos al negocio de los subcontratistas.
- El nivel de deuda de la Empresa podría afectar su situación financiera.
- La Empresa podría requerir cantidades significativas de efectivo. La capacidad de la Empresa de generar efectivo depende de muchos factores y en periodos recientes la Empresa ha generado flujo de efectivo negativo.
- Urbi es una tenedora de acciones y depende de los flujos de efectivo provenientes de sus subsidiarias para financiar sus operaciones, cumplir con el servicio de sus deudas y, en su caso, pagar dividendos.

Relaciones más significativas

Clientes

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

Asimismo, la Empresa vende tierra para proyectos inmobiliarios y para uso comercial, además de brindar servicios de construcción a desarrolladores e inversionistas.

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

Materiales y Proveedores

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

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

Entre los principales proveedores de la Empresa, que la surten a través de distribuidores locales se cuentan, entre otros, a: 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 Hierro 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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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. 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.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Ventas

Las ventas totales en el 1T21 fueron de \$41.4 millones, una reducción de 45.3% en relación al mismo periodo del 2020. La venta de viviendas en proyectos propios generó \$2.5 millones, derivado de la venta de 3 viviendas a valor promedio de \$829 mil, la venta terrenos y servicios de gestión generaron \$ 36.5 millones, mientras que los servicios de construcción y comercialización generaron \$2.4 millones.

(Cifras en miles de pesos)

Línea de Negocio	Segmento	1T21		1T20		Var.
		\$	%	\$	%	
Vivienda	Venta de vivienda en proyectos propios	\$2,487	6%	\$28,121	37.2%	(91.2%)
	Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	2,369	6%	344	0.5%	588.7%
Terrenos y gestion	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	36,524	88%	47,188	62.4%	(22.6%)
	Servicios de gestión	-	0%	-	0.0%	0.0%
Total	Total	\$41,380	100.0%	\$75,653	100.0%	(45.3%)

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

(Cifras en miles de pesos)

Tipo de proyectos Línea A	1T21		1T20		Variación	
	\$	%	\$	%	\$	%
Propios	\$2,487	51.2%	\$28,121	98.8%	(\$25,634)	(91.2%)
Propiedad de terceros	\$2,369	48.8%	\$344	1.2%	\$2,025	588.7%
Ingresos Línea A	\$4,856	100.0%	\$28,465	100.0%	(\$23,609)	(82.9%)
Unidades - Proyectos propios	3		48		(45)	
Precio promedio - Proyectos propios	\$829		\$586		\$243	41.5%

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

A continuación, se muestra la información financiera seleccionada por segmento de negocio por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2021:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	VIS ⁽¹⁾	VM ⁽²⁾	VR ⁽³⁾	Tierra ⁽⁴⁾	SG ⁽⁵⁾	Servicios ⁽⁶⁾	Total
Ventas	248	2,239	-	36,524	-	2,369	\$41,380
Costo de ventas	(256)	(1,556)	-	(14,067)	-	0	(\$15,879)
Utilidad bruta	(\$8)	\$683	\$ -	\$22,457	\$ -	\$2,369	\$25,501

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

Gastos generales y de administración

En el 1T21 la Empresa realizó gastos ordinarios por un monto de \$23.9 millones que significó una disminución de \$8.9 millones respecto al 1T20 (-27.1% en comparación con el mismo periodo del año anterior o "AsA"), debido principalmente a la reducción de gastos de nómina, honorarios, servicios públicos, mantenimiento a fraccionamientos, promoción comercial (publicidad) y gastos de viaje.

(Cifras en miles de pesos)

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	1T21	1T20	Variación	
			\$	%
Sueldos, salarios y contribuciones	8,662	10,888	(2,226)	(20.4%)
Honorarios	5,806	7,052	(1,246)	(17.7%)
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	896	1,943	(1,047)	(53.9%)
Servicios públicos	797	949	(152)	(16.0%)
Seguros y fianzas	108	470	(362)	(77.0%)
Gastos de viaje y traslados	460	684	(224)	(32.8%)
Honorarios ex empleados	4,515	5,785	(1,270)	100.0%
Promoción comercial	79	746	(667)	(89.4%)
Otros impuestos y derechos	709	806	(97)	(12.1%)
Arrendamientos de equipo y oficinas	47	139	(92)	(66.0%)
Depreciación y amortización	84	364	(280)	(76.9%)
Otros	1,772	3,005	(1,232)	(41.0%)
Gastos ordinarios	23,935	32,831	(8,896)	(27.1%)
Provisiones y estimaciones	17,318	9,938	7,379	74.3%
Otras partidas no ordinarias	14,150	46,155	(32,004)	(69.3%)
Provisiones y partidas no ordinarias	31,468	56,093	(24,625)	(43.9%)
Total - Gastos generales y de administración	55,404	88,924	(33,521)	(37.7%)

Asimismo, en el 1T21 la Compañía reconoció provisiones y partidas no ordinarias por \$31.5 millones, principalmente asociadas al reconocimiento de estimación de cuentas incobrables, honorarios de índole fiscal y legal y provisión de liquidaciones de personal y otros beneficios de retiro y laborales.

Otros ingresos

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	1T21	1T20	Variación	
			\$	%
Otros ingresos, neto	\$27,222	\$95,405	(\$68,183)	(71.5%)

Los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021 muestran una disminución de \$68.2 millones (-71.5%), debido a que la liberación y cancelación de provisiones contables realizadas en este periodo fueron menores que en 2020. Para mayor detalle véase la Nota 18 a los Estados Financieros.

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

En el 1T21 la UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) de Urbi fue positiva por \$1.6 millones debido principalmente al monto de gastos no recurrentes asociados con provisiones contables, según se indicó previamente.

La UAFIDA no es una partida regulada por las NIIF sin embargo es mostrada por la Compañía en este reporte debido a que algunos inversionistas consideran que puede ser de utilidad para comparar el desempeño operativo de la Empresa a distintas fechas y en relación a otras entidades de la industria, debido a que presenta sus resultados de operación independientemente de su estructura de capital.

La Compañía recomienda que la UAFIDA sea analizada tomando en consideración el resultado del periodo y los flujos de efectivo generados o usados en el mismo, de acuerdo con lo indicado en sus estados financieros. Cabe indicar que la forma en que se calcula esta partida puede diferir de otras empresas, ya que cada una puede tomar en consideración diferentes elementos al momento de efectuar su cálculo.

A continuación, se presenta el cálculo de la UAFIDA al 31 de marzo de 2021 y 2020:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	1T21	1T20
(Pérdida) utilidad de operación	(\$2,681)	\$41,205
(+) Provisiones	\$17,318	\$9,938
(+) Partidas no ordinarias en gastos	\$14,150	\$46,155
(+) Depreciación y amortización	\$84	\$364
(-) Otros ingresos	\$27,222	\$95,405
UAFIDA	\$1,649	\$2,257

Resultado de financiamiento

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	1T21	1T20	Variación	
			\$	%
Gastos financieros	(\$4,224)	(\$5,081)	(\$857)	(16.9%)
Productos financieros	13	336	(323)	(96.1%)
Utilidad (pérdida) cambiaria	(\$4,777)	\$5,285	(10,062)	(190.4%)
Resultado de financiamiento	(\$8,988)	\$540	\$9,528	(1764.4%)

En el 1T21, la Compañía generó un costo integral de financiamiento neto de \$9.0 millones, derivado principalmente del efecto de los intereses pagados por sus pasivos bancarios y documentos por pagar de \$4.2 millones y el efecto negativo derivado de la variación en el tipo de cambio por \$4.8 millones.

Pérdida neta

En el 1T21, la Compañía tuvo una pérdida neta de \$11.7 millones, originada en gran medida por el reconocimiento de estimaciones contables de manera preventiva y partidas no ordinarias por \$31.5 millones, dentro de las cuales destacan la estimación de cuentas incobrables, honorarios legales y fiscales y provisión de liquidaciones de personal y otros beneficios de retiro y laborales.

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

Posición financiera al 31 de marzo de 2021

Activos totales

Al 31 de marzo de 2021, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$2,767.4 millones, el cual representa un incremento de \$691 mil respecto del 31 de diciembre de 2020. Esta variación se explica principalmente por el cambio en los siguientes rubros:

Efectivo y equivalentes

Al 31 de marzo de 2021 el monto del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo fue de \$11.6 millones, lo cual representó un incremento de \$3.8 millones, debido principalmente a anticipos de clientes para adquisición de terrenos y viviendas, en los fraccionamientos San Pedro Residencial y Cantabria ubicados en la ciudad de Mexicali.

Cuentas por cobrar a clientes

El saldo de las cuentas por cobrar, al 31 de marzo de 2021 fue de \$38.0 millones, el cual representa un incremento de \$3.5 millones (10.0%), derivado principalmente a cuentas pendientes de cobro asociados a venta de terrenos en la ciudad de Mexicali.

Inventarios

Al cierre del 1T21 el saldo del rubro de inventarios fue de \$2,641.7 millones, lo cual representó una reducción de \$6.7 millones (-0.25%), derivado del efecto del reconocimiento del costo de las ventas realizadas, neto de los costos incurridos en el periodo.

La Compañía ha otorgado en garantía de ciertos pasivos y créditos bancarios algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 31 de marzo de 2021 ascendió a \$285.7 millones.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Adicionalmente, algunos de los inventarios de la Compañía permanecen embargados de forma precautoria por algunos de sus acreedores. El monto de dichos inventarios al 31 de marzo de 2021 fue de \$738.1 millones.

Reserva territorial

Al 31 de marzo de 2021, la Empresa mantenía una reserva territorial de 2,974.7 hectáreas (ha.) de las cuales, una parte están destinadas a realizar operaciones relacionadas con su plan de negocio. Esta reserva territorial cuenta con gestiones, factibilidades y, en algunos casos, autorizaciones e inversiones en infraestructura y obras de acometida, así como el inventario de vivienda en proceso de desarrollo.

La siguiente tabla muestra la reserva territorial por ubicación y superficie al 31 de marzo de 2021:

Reserva territorial		
Plaza	Has.	%
Tijuana	1,395.15	46.9%
Guadalajara	628.26	21.1%
Mexicali	502.86	16.9%
Puerto Peñasco	171.34	5.8%
Ciudad Juárez	107.64	3.6%
Hermosillo	62.79	2.1%
Monterrey	50.91	1.7%
Ciudad Obregón	18.77	0.6%
Tecámac	12.70	0.4%
Chihuahua	7.73	0.3%
Huehuetoca	7.64	0.3%
Culiacán	4.54	0.2%
Ensenada	1.88	0.1%
Aguascalientes	1.22	0.0%
Cuatitlán	1.18	0.0%
Querétaro	0.06	0.0%
Los Mochis	0.01	0.0%
Total	2,974.7	100%

Pasivos totales

Los pasivos totales de la Compañía ascendieron a \$2,443.9 millones al 31 de marzo de 2021, lo cual representa un incremento de \$12.4 millones, 0.51% en comparación al 31 de diciembre de 2020, según se explica a continuación:

Documentos por pagar

La Compañía mantiene un contrato de crédito bajo la figura de acreedor privado para su proyecto inmobiliario ubicado en la ciudad de Mexicali. Durante el trimestre se realizaron pagos de principal e intereses asociados a este crédito por \$5.7 millones. El saldo de este pasivo al 31 de marzo de 2021 fue de \$1.6 millones.

Pasivos no financieros

Al cierre del 1T21, los pasivos no financieros de la Compañía, ascendieron a \$2,061.0 millones, importe que representa un incremento de \$18 millones (0.9%). Lo anterior se debió a un efecto neto entre la disminución de provisiones contables y el incremento de cuentas por pagar, debido principalmente al incremento de los anticipos de clientes recibidos por venta de terrenos.

A continuación, se muestra el análisis del rubro de los pasivos no financieros al cierre del 1T21 y su comparativo al 31 de diciembre de 2020:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Proveedores para la construcción	\$21,853	\$23,734
Cuentas por pagar	341,354	314,182
Provisiones	1,682,175	1,688,837
Impuestos por pagar	14,003	14,595
Obligaciones laborales	1,577	1,611
Total	\$2,060,962	\$2,042,959

Capital contable

Al 31 de marzo de 2021, el capital contable fue de \$323.5 millones, lo que representa una disminución de \$11.7 millones (-3.5%), debido a la pérdida neta generada en el trimestre.

Fuentes de capital y liquidez

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

Al 31 de marzo de 2021 y 2020 la Compañía presentó la siguiente posición de flujo de efectivo y equivalentes:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	1T21	1T20	Variación	
			\$	%
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	\$13,696	\$2,556	\$11,140	(435.8%)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(\$9,898)	(\$10,590)	\$692	(6.5%)
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	\$3,798	(\$8,034)	\$11,832	147.3%

Flujo libre de efectivo

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Como parte del presente reporte la Compañía incluye la revelación del flujo libre de efectivo, que se define como el efectivo neto utilizado y/o generado por actividades de operación y el efectivo neto utilizado y/o generado en actividades de inversión, ambos flujos derivados de operaciones continuas. Lo anterior no significa que el flujo libre de efectivo, calculado según se indicó previamente, sea una partida disponible para pagar dividendos, deuda o inversiones. El flujo libre de efectivo no debe considerarse como un sustituto o indicador de rendimiento superior, sino como un elemento de información adicional a lo mostrado en el estado consolidado de flujos de efectivo, así como de otros indicadores de liquidez y rendimiento, derivados de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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

A continuación, se muestra el flujo libre de efectivo de la Compañía al 31 de marzo de 2021 y 2020:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	1T21	1T20	Variación	
			\$	%
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	\$13,696	\$2,556	\$11,140	(435.8%)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	-	-	-	-
Flujo libre de efectivo	\$13,696	\$2,556	\$11,140	(435.8%)

Control interno [bloque de texto]

No aplica.

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

No aplica.

Clave de Cotización: URBI	Trimestre: 1 Año: 2021
---------------------------	------------------------

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[110000] Información general sobre estados financieros

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

Periodo cubierto por los estados financieros:	2021-01-01 al 2021-03-31
---	--------------------------

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2021-03-31
--	------------

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

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

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

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

Número De Trimestre:	1
----------------------	---

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

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

Descripción de la naturaleza de los estados financieros:

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

No aplica.

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2021-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2020-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	11,557,000	7,759,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	41,794,000	38,104,000
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	317,327,000	316,159,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	370,678,000	362,022,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	370,678,000	362,022,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	57,265,000	57,265,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	2,324,345,000	2,332,226,000
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	14,982,000	15,066,000
Propiedades de inversión	0	0
Activos por derechos de uso	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	179,000	179,000
Total de activos no circulantes	2,396,771,000	2,404,736,000
Total de activos	2,767,449,000	2,766,758,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	377,210,000	352,511,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	382,941,000	388,434,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	1,682,175,000	1,688,837,000
Total provisiones circulantes	1,682,175,000	1,688,837,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	2,442,326,000	2,429,782,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2021-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2020-12-31
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	2,442,326,000	2,429,782,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	150,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	1,577,000	1,611,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	1,577,000	1,611,000
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	1,577,000	1,761,000
Total pasivos	2,443,903,000	2,431,543,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	38,738,817,000	38,738,817,000
Prima en emisión de acciones	4,903,722,000	4,903,722,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	(43,314,955,000)	(43,303,286,000)
Otros resultados integrales acumulados	(4,038,000)	(4,038,000)
Total de la participación controladora	323,546,000	335,215,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	323,546,000	335,215,000
Total de capital contable y pasivos	2,767,449,000	2,766,758,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2021-01-01 - 2021-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2020-01-01 - 2020-03-31
Resultado de periodo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Ingresos	41,380,000	75,653,000
Costo de ventas	15,879,000	40,929,000
Utilidad bruta	25,501,000	34,724,000
Gastos de venta	0	0
Gastos de administración	55,404,000	88,924,000
Otros ingresos	27,222,000	95,405,000
Otros gastos	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	(2,681,000)	41,205,000
Ingresos financieros	13,000	5,621,000
Gastos financieros	9,001,000	5,081,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	(11,669,000)	41,745,000
Impuestos a la utilidad	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(11,669,000)	41,745,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(11,669,000)	41,745,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(11,669,000)	41,745,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]	-1	3.59
Utilidad por acción básica [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	(1.0)	3.59
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	(1.0)	3.59
Utilidad por acción diluida [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	(1.0)	3.59
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	(1.0)	3.59

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2021-01-01 - 2021-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2020-01-01 - 2020-03-31
Estado del resultado integral [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(11,669,000)	41,745,000
Otro resultado integral [sinopsis]		
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Efecto por conversión [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]		

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2021-01-01 - 2021-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2020-01-01 - 2020-03-31
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral	0	0
Resultado integral total	(11,669,000)	41,745,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]		
Resultado integral atribuible a la participación controladora	(11,669,000)	41,745,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2021-01-01 - 2021-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2020-01-01 - 2020-03-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(11,669,000)	41,745,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	4,211,000	4,745,000
+ Gastos de depreciación y amortización	84,000	364,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	(11,237,000)	(40,906,000)
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	4,777,000	(5,285,000)
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	(53,000)	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	6,713,000	30,346,000
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(8,849,000)	(21,705,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(208,000)	(8,107,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	30,519,000	35,965,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(592,000)	(34,606,000)
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	25,365,000	(39,189,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) operaciones	13,696,000	2,556,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	13,696,000	2,556,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2021-01-01 - 2021-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2020-01-01 - 2020-03-31
- Compras de propiedades, planta y equipo	0	0
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	0	0
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	0	0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	0	0
- Reembolsos de préstamos	5,453,000	4,535,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- Intereses pagados	4,445,000	6,055,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(9,898,000)	(10,590,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	3,798,000	(8,034,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	3,798,000	(8,034,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	7,759,000	23,739,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	11,557,000	15,705,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	38,738,817,000	4,903,722,000	0	(43,303,286,000)	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(11,669,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(11,669,000)	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(11,669,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	38,738,817,000	4,903,722,000	0	(43,314,955,000)	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	(4,038,000)	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	(4,038,000)	0	0	0
---------------------------------------	---	---	---	---	---	-------------	---	---	---

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	(4,038,000)	335,215,000	0	335,215,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	(11,669,000)	0	(11,669,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	(11,669,000)	0	(11,669,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	(11,669,000)	0	(11,669,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	(4,038,000)	323,546,000	0	323,546,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	38,738,817,000	4,903,722,000	0	(42,138,536,000)	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	41,745,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	41,745,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	41,745,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	38,738,817,000	4,903,722,000	0	(42,096,791,000)	0	0	0	0	0

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	(4,140,000)	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	(4,140,000)	0	0	0
---------------------------------------	---	---	---	---	---	-------------	---	---	---

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	(4,140,000)	1,499,863,000	0	1,499,863,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	41,745,000	0	41,745,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	41,745,000	0	41,745,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	41,745,000	0	41,745,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	(4,140,000)	1,541,608,000	0	1,541,608,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2021-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2020-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	38,738,817,000	38,738,817,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	7	8
Numero de empleados	79	82
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	11,625,289	11,625,289
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	2,699,000	2,699,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2021-01-01 - 2021-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2020-01-01 - 2020-03-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Depreciación y amortización operativa	84,000	364,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual	Año Anterior
	MXN 2020-04-01 - 2021-03-31	MXN 2019-04-01 - 2020-03-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Ingresos	224,552,000	423,200,000
Utilidad (pérdida) de operación	(1,191,625,000)	(1,312,138,000)
Utilidad (pérdida) neta	(1,218,164,000)	(1,329,710,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(1,218,164,000)	(1,329,710,000)
Depreciación y amortización operativa	9,114,000	1,491,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]										
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]				
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]				
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]
Bancarios [sinopsis]															
Comercio exterior (bancarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)															
BANORTE CCGH 1	NO	2012-04-02	2018-11-17	TIIE 28 + 3.5		44,679,000									
BANORTE CCGH 3	NO	2012-04-02	2018-12-07	TIIE 28 + 3.5		59,121,000									
SANTANDER CCGH 1	NO	2012-08-17	2018-08-09	TIIE 28 + 3.8		66,866,000									
BANORTE CCGH 2	NO	2012-04-02	2018-11-30	TIIE 28 + 3.5		58,768,000									
TOTAL					0	229,434,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Banca comercial															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios															
TOTAL					0	229,434,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]															
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]															
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															
FIDEICOMISO F/10943 (BANCO INTERACCIONES)	NO	2016-12-26	2021-12-26		151,862,000	0	0								
PROGRAMA DE ACREEDORES PRIVADOS	NO	2018-11-23	2020-01-23			1,645,000									
TOTAL					151,862,000	1,645,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															
TOTAL					151,862,000	1,645,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]															

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]										
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]				
					Intervalo de tiempo [eje]										
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]
Proveedores															
VARIOS PROVEEDORES	NO	2021-03-31	2022-03-31			22,841,000									
TOTAL					0	22,841,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores															
TOTAL					0	22,841,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]															
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos															
TOTAL					151,862,000	253,920,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

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

	Monedas [eje]				Total de pesos [miembro]
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	51,000	1,051,000	0	0	1,051,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	51,000	1,051,000	0	0	1,051,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	8,522,000	175,593,000	0	0	175,593,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	8,522,000	175,593,000	0	0	175,593,000
Monetario activo (pasivo) neto	(8,471,000)	(174,542,000)	0	0	(174,542,000)

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

Principales productos o línea de productos [partidas]		Tipo de ingresos [eje]			
Principales marcas [eje]	Principales productos o línea de productos [eje]	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
URBI	Servicios de gestión	0	0	0	0
URBI	Vivienda de interés social	248,000	0	0	248,000
URBI	Vivienda residencial	0	0	0	0
URBI	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	36,524,000	0	0	36,524,000
URBI	Servicios de construcción y comercialización	2,369,000	0	0	2,369,000
URBI	Vivienda media	2,239,000	0	0	2,239,000
TODAS	TODOS	41,380,000	0	0	41,380,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

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

Al 31 de marzo de 2021 la Compañía no tiene contratados instrumentos financieros derivados.

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

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

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

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2021-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2020-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	2,949,000	5,532,000
Total efectivo	2,949,000	5,532,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	8,608,000	2,227,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	8,608,000	2,227,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	11,557,000	7,759,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	21,005,000	17,554,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	14,773,000	14,621,000
Gastos anticipados circulantes	5,678,000	5,454,000
Total anticipos circulantes	20,451,000	20,075,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	338,000	475,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	41,794,000	38,104,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	317,327,000	316,159,000
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	317,327,000	316,159,000
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	17,000,000	17,000,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2021-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2020-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	40,265,000	40,265,000
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	57,265,000	57,265,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	14,750,000	14,750,000
Edificios	202,000	202,000
Total terrenos y edificios	14,952,000	14,952,000
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	30,000	114,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	14,982,000	15,066,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2021-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2020-12-31
explotación		
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	22,841,000	24,722,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	548,000	821,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	13,455,000	13,774,000
Otras cuentas por pagar circulantes	340,366,000	313,194,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	377,210,000	352,511,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	229,434,000	229,434,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	153,507,000	159,000,000
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	382,941,000	388,434,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	0	0
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	150,000
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	0	150,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2021-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2020-12-31
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	1,682,175,000	1,688,837,000
Total de otras provisiones	1,682,175,000	1,688,837,000
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	(4,038,000)	(4,038,000)
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	(4,038,000)	(4,038,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	2,767,449,000	2,766,758,000
Pasivos	2,443,903,000	2,431,543,000
Activos (pasivos) netos	323,546,000	335,215,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	370,678,000	362,022,000
Pasivos circulantes	2,442,326,000	2,429,782,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(2,071,648,000)	(2,067,760,000)

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2021-01-01 - 2021-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2020-01-01 - 2020-03-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]		
Ingresos [sinopsis]		
Servicios	2,369,000	344,000
Venta de bienes	39,011,000	75,309,000
Intereses	0	0
Regalías	0	0
Dividendos	0	0
Arrendamiento	0	0
Construcción	0	0
Otros ingresos	0	0
Total de ingresos	41,380,000	75,653,000
Ingresos financieros [sinopsis]		
Intereses ganados	13,000	336,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	5,285,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Otros ingresos financieros	0	0
Total de ingresos financieros	13,000	5,621,000
Gastos financieros [sinopsis]		
Intereses devengados a cargo	4,224,000	5,081,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	4,777,000	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Otros gastos financieros	0	0
Total de gastos financieros	9,001,000	5,081,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]		
Impuesto causado	0	0
Impuesto diferido	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0

[800500] Notas - Lista de notas

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

Información corporativa

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

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

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

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

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

Bases de preparación

1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados condensados por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2021 han sido preparados de acuerdo con la NIC 34, *Información Financiera a Fechas Intermedias*. Estos estados financieros consolidados condensados no incluyen toda la información y revelaciones que se requieren en los estados financieros consolidados anuales, por lo que se deberán leer en conjunto con los estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2020. Los estados financieros incluyen notas selectas que facilitan el entendimiento de las principales transacciones y eventos significativos que tuvieron un impacto en la situación financiera de la Compañía y su desempeño financiero desde la fecha en que se emitieron los últimos estados financieros anuales.

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos y sus notas fueron aprobados para su emisión por el Consejo de Administración el 26 de abril de 2021.

2 Bases de medición y presentación

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

2.1 Presentación del estado consolidado condensado de resultados integrales

La Compañía presenta el estado consolidado condensado de resultados y otras partidas de utilidad integral en un sólo estado denominado estado consolidado condensado 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 el resultado de operación, para un mejor entendimiento del desempeño operativo del negocio.

2.2 Presentación del estado consolidado condensado de flujos de efectivo

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

2.3 Moneda de reporte

Los estados financieros consolidados condensados 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 en los estados financieros consolidados anuales.

Negocio en marcha

Al determinar la base apropiada para la preparación de los estados financieros, la administración realiza una serie de evaluaciones para determinar si la Compañía podrá continuar realizando sus operaciones comerciales en el futuro cercano.

La administración sigue teniendo la expectativa razonable de que la Compañía cuenta con los recursos adecuados para continuar en funcionamiento por lo menos durante los próximos 12 meses y que el principio de negocio en marcha para la preparación de sus estados financieros consolidados sigue siendo la apropiada.

Al 31 de marzo de 2021, la Compañía registró una pérdida neta de \$ 11,669, debido principalmente al impacto de los eventos derivados de la pandemia provocada por COVID-19. Los activos corrientes netos a esta fecha son de \$ 367,979. El grupo poseía al 31 de marzo flujos de efectivo disponibles para operación de \$ 8,858, los cuales se integran de efectivo y equivalentes de efectivo.

A la fecha de autorización de los estados financieros consolidados condensados sigue existiendo incertidumbre sobre como la evolución futura del brote de coronavirus (COVID-19) afectará las cadenas de suministro y la demanda por parte de los consumidores y/o clientes.

La adopción futura del principio de negocio en marcha para la preparación de los estados financieros dependerá de la disponibilidad continua de recursos financieros y materiales para hacer frente a sus obligaciones contractuales principalmente pasivos bancarios y el cumplimiento de las restricciones y compromisos establecidos en los contratos respectivos. A la fecha de los estados financieros consolidados condensados el grupo tiene pasivos bancarios por \$ 381,296 (incluyendo intereses), los cuales están al corriente respecto al pago de intereses, principal y cuyo pago está garantizado con inventarios inmobiliarios y cuentas por cobrar.

Los presupuestos de operación realizados por la Compañía reflejan los resultados que la Administración considera más probable, basados en la información disponible a la fecha de los estados financieros consolidados adjuntos. Dichos presupuestos incluyen la aplicación de las medidas de seguridad exigidas por las autoridades federales en respuesta a la pandemia de coronavirus (COVID-19), los ajustes a los esquemas de crédito de financiamiento para trabajadores otorgado por el INFONAVIT y las adecuaciones efectuadas por los bancos privados en sus esquemas de financiamiento para adquisición de vivienda.

Los presupuestos de la Compañía fueron sensibilizados con la intención de evaluar su capacidad de respuesta ante escenarios adversos fuera de su control, como son el deterioro de la economía y del sector inmobiliario debido a la pandemia por COVID-19 y a la respuesta por parte del gobierno federal ante esta situación para incentivar la economía y los sectores productivos. Este ejercicio incluyó un escenario razonable del peor de los casos en el que los principales riesgos del negocio se materializan a un nivel razonablemente posible. Este escenario considera que el volumen de ventas y el precio promedio de venta de las viviendas y terrenos caen por debajo de los niveles anteriores al brote de la pandemia de COVID-19 en un 25% y un 10%, respectivamente, los costos de construcción y promoción de venta de vivienda y terrenos aumentan en un 5% y que la Compañía se ve imposibilitada de operar dos meses como consecuencia del rebrote del coronavirus (COVID-19).

Estos efectos se modelaron a lo largo de un periodo de dos años, que corresponde al periodo de viabilidad del negocio revisado por la Administración, así mismo fueron incluidas las medidas de mitigación que serían tomadas ante estos supuestos y que incluyen la reducción de inversiones, costos y gastos, incentivar las ventas a través de descuentos y ventas a plazos menores a doce meses, así como las medidas adicionales que fueron tomadas durante el periodo en que fue obligatorio el cese de operaciones. En los escenarios descritos anteriormente, incluyendo el escenario razonable del peor de los casos, la entidad es capaz de cumplir con sus obligaciones contractuales. En consecuencia, la administración considera que no existe incertidumbre significativa que ponga en duda la capacidad del grupo de continuar como negocio en marcha.

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

Juicios y estimaciones críticas contables

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

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

1 Estimaciones críticas contables y fuentes clave de incertidumbre en estimaciones

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

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas estimaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, 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.

Los estados financieros consolidados anuales incluyen información adicional sobre los supuestos hechos al estimar el valor razonable de los instrumentos financieros.

1.2 Pérdida crediticia esperada (PCE)

La Compañía utiliza el enfoque simplificado para el reconocimiento de la pérdida crediticia esperada asociada a sus cuentas por cobrar, por lo cual el uso del juicio basado en la experiencia en materia de riesgo crediticio especialmente al considerar información razonable y fundamentada de carácter prospectivo, incluidos factores macroeconómicos, es esencial para evaluar el riesgo de crédito y estimar las pérdidas crediticias esperadas (Ver Nota 5). En respuesta al brote de la pandemia de coronavirus (COVID-19), la administración monitorea de forma más estrecha y frecuente los cálculos relacionados con esta estimación y sobre todo de aquellos clientes cuyas actividades se han visto afectadas de forma severa.

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.

Ante el brote de la pandemia por coronavirus (COVID-19) la compañía realizó un análisis detallado del valor contable de sus inventarios inmobiliarios cuyos resultados han sido reconocidos en los estados financieros consolidados adjuntos.

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 su amortización en el corto plazo.

1.5 Vida útil estimada de inmuebles, maquinaria y equipo

La Compañía deprecia sus inmuebles, maquinaria y equipo con base en una vida útil estimada sobre las condiciones particulares de operación y mantenimiento esperado. Las estimaciones se basan en la experiencia histórica con activos similares, anticipaciones de cambios tecnológicos y

volúmenes de construcción, todo ello considerando las prácticas de otras compañías del mismo sector. Cada año la Compañía revisa la vida útil estimada para determinar si la misma debe modificarse. Ante el brote del coronavirus (COVID-19) la compañía realizó una evaluación temprana de su impacto en la vida útil estimada de sus inmuebles, maquinaria y equipo concluyendo que no era necesario realizar modificación alguna, debido a su uso futuro, su importe y vida remanente.

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.

1.7 Costos por incurrir

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

1.8 Costos de infraestructura por realizar y donaciones

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

1.9 Provisiones

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

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

2 Juicios

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

2.1 Negocio en marcha

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

2.2 Contingencias mercantiles, laborales y fiscales

La Compañía está sujeta a varias demandas y contingencias sobre procesos legales de tipo mercantil, laboral y fiscal como se describe en la Nota 14. Debido a su naturaleza, esos procesos legales involucran incertidumbres inherentes, incluyendo, pero no limitado a resoluciones de la corte, negociaciones entre partes afectadas y acciones gubernamentales. La administración evalúa periódicamente la probabilidad de pérdida por esas contingencias y reconoce un pasivo y/o revela las circunstancias relevantes, según sea el caso. De acuerdo a lo establecido en la NIC 37 "Provisiones, pasivos, pasivos contingentes y activos contingentes", la Compañía reconoce un pasivo por pérdida estimada cuando considera probable que vaya a existir una resolución desfavorable de alguna demanda o proceso legal, siempre y cuando su monto pueda estimarse de forma razonable. Debido a la naturaleza subjetiva en que se basa el reconocimiento de la pérdida, la administración debe ejercer su juicio para determinar tanto la probabilidad de una pérdida como el importe estimado de la misma.

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Efectivo	\$ 2,949	\$ 5,532
Equivalentes de efectivo	8,608	2,227
	11,557	7,759
Efectivo restringido ⁽¹⁾	(2,699)	(2,699)
Efectivo disponible	\$ 8,858	\$ 5,060

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

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

La Compañía está involucrada en varios procedimientos judiciales de índole mercantil, laboral y fiscal. Los litigios son evaluados periódicamente para determinar la probabilidad de que se materialicen como una obligación de pago, por lo cual considera su situación legal a la fecha de la estimación y la opinión de sus asesores legales, dichas evaluaciones son reconsideradas periódicamente. Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el monto de la provisión de juicios y demandas laborales, mercantiles y fiscales asciende a \$ 584,789 y \$ 584,110, respectivamente. La administración de la Compañía en conjunto con sus abogados considera que tiene probabilidades de éxito en estos procedimientos judiciales, con esta información la administración reconoce los posibles pagos asociados a estos procesos legales, no obstante, lo anterior, las resoluciones definitivas pudieran diferir.

Los procedimientos judiciales que enfrenta la compañía derivan de actividades realizadas en el curso normal del negocio, reestructura financiera, recortes de personal y revisiones de impuestos pagados en periodos anteriores practicadas por las autoridades fiscales. En estos litigios la Compañía mantiene el argumento de la falta de fundamentos por la parte demandante y en la mayoría de ellos aún está pendiente alguna resolución o decisión final por parte de los tribunales. Los asesores legales de la Compañía consideran remota la probabilidad de realizar alguna erogación en el futuro cercano para liquidar las partidas en litigio.

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

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

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

Pasivos bancarios

1 Integración y características

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

Los pasivos bancarios de la Compañía se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
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	\$ 162,568

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominados en pesos. Pagadero con los bienes que garantizan el crédito, de acuerdo a sentencia de aprobación de convenio concursal.

66,866

66,866

Crédito simple con el Fideicomiso F/10943 en el cual Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones tiene el carácter de fiduciario. Este crédito genera intereses a la tasa TIIE a 28 días más 667 puntos base. Los intereses ordinarios por pagar al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 son de \$ 2,125 y de \$ 2,222, respectivamente. Este crédito vence en diciembre de 2021.

151,862

152,012

\$	381,296	\$	381,446
----	---------	----	---------

2 Intereses

Durante el año terminado el 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 la Compañía devengó intereses por \$ 4,030 y \$ 18,223, respectivamente. En adición a lo anterior la Compañía pagó intereses de \$ 4,127 y \$ 18,970, respectivamente.

3 Aavales

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

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

	Deuda	Deudor	Aval
?	Crédito puente para capital de trabajo con Banco Mercantil del Norte, S.A., denominado en pesos.	(2)	(1), (3), (4), (5), (8), (9)
?	Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A.	(2),(3),(4)	(1)
?	Crédito simple con el Fideicomiso F/10943 en el cual Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones tiene el carácter de fiduciario en primer lugar.	(2)	(1),(5),(6),(7),(8),(9),(10),(12), (13), (14),(15),(16),(17)

Las entidades consolidadas y la nomenclatura utilizada para efectos de identificación de deudor y aval, es como sigue:

(1) URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.	(11) Fideicomiso AAA Urbi
(2) CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.	(12) Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V.
(3) Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.	(13) Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V.
(4) Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.	(14) Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V.
(5) Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.	(15) Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V.
(6) TEC Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V.	(16) Lufro Desarrolladora del Bajío, S.A. de C.V.
(7) Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V.	(17) Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S.A. de C.V.
(8) Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V.	(18) Flujos Empresariales, S.A. de C.V.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

4 Restricciones y compromisos financieros y operativos

Los contratos de crédito establecen una serie de obligaciones que deben observarse, que en caso de no cumplirse son causa de vencimiento anticipado. Algunas de estas obligaciones, entre otras, son: pago puntual de capital e intereses de los préstamos recibidos, dar aviso anticipado antes de incurrir en deuda adicional de largo plazo, no vender, gravar o disponer los bienes dados en garantía, no permitir que sean embargados, cumplimiento de manuales operativos, no dejar de cumplir con algún pago de capital o interés, y entrega de información financiera. Al 31 de marzo de 2021, 31 de diciembre de 2020 y 26 de abril de 2021, los requisitos y obligaciones de dichos acuerdos han sido cumplidos.

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

Información por segmentos

1 Segmentos

La NIIF 8, Segmentos de operación, requiere que la información financiera sea presentada en las notas a los estados financieros considerando las mismas bases sobre la que es revisada internamente. La administración de la Compañía tradicionalmente toma decisiones estratégicas considerando cinco segmentos de operación: (i) vivienda de interés social, (ii) vivienda media, (iii) vivienda residencial, (iv) venta de tierra para proyectos inmobiliarios, (v) servicios de construcción y comercialización y (vi) servicios de gestión.

Estos segmentos de negocio le permiten a la administración de la Compañía: i) medir el desempeño del negocio, ii) evaluar los riesgos y beneficios de la operación y, iii) la correcta toma de decisiones. La Compañía no genera reportes individuales por cada uno de estos segmentos, la siguiente información por segmentos se presenta acorde con la información que utiliza la administración para efectos de toma de decisiones.

Los segmentos de vivienda utilizados por la Compañía coinciden con los niveles en los que la mayoría de las instituciones financieras categorizan sus financiamientos y en general con la agrupación efectuada por la industria de la vivienda.

2 Características de los segmentos

La industria de la vivienda en general ofrece tres tipos de vivienda, las cuales son clasificadas en función al costo de construcción: vivienda de interés social, vivienda media y vivienda residencial, la Compañía edifica y comercializa los tres tipos de vivienda. Las viviendas de interés social desarrolladas por la Compañía típicamente incluyen cocina, sala-comedor, de dos a tres recámaras y un baño. La vivienda tipo media baja incluye cocina, comedor, sala, de dos a tres recámaras y dos baños. La vivienda media y residencial incluye como mínimo cocina, sala, comedor, estancia, de tres a cuatro recámaras y de dos a tres baños.

El número de viviendas construidas en los fraccionamientos desarrollados por la Compañía varían considerablemente dependiendo de su ubicación y el tipo de vivienda a construir. Los precios de las viviendas vendidas por la Compañía varían dependiendo de diversos factores muchos de ellos fuera del alcance de la Compañía. El precio de la vivienda de interés social se considera que fluctúa en un rango de \$ 1 a \$ 400, el precio de la vivienda media se estima que fluctúa entre \$ 401 a \$ 1,350 y las viviendas tipo residencial se considera que su precio comienza a partir de los \$ 1,350.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios incluye los ingresos derivados de la venta de terrenos, lotes comerciales, lotes para edificación de vivienda y terrenos para construcción de centros comerciales.

El segmento de servicios de construcción y comercialización agrupa principalmente los ingresos derivados de administración de la construcción de viviendas y la comercialización de vivienda propiedad de terceros.

El segmento de servicios de gestión agrupa los ingresos derivados de los servicios de intermediación en la venta de terrenos propiedad de terceros

A continuación, se muestra la información más relevante por segmento de operación:

	Al 31 de marzo de 2021				
	Vivienda de interés social	Vivienda media	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de construcción y comercialización	Total
Unidades vendidas	1	2			
Precio promedio de venta	\$ 248	\$ 1,272			
Ventas	\$ 248	\$ 2,239	\$ 36,524	\$ 2,369	\$ 41,380
Costo de ventas	(256)	(1,556)	(14,067)	-	(15,879)
Utilidad bruta	(8)	683	22,457	2,369	25,501
Gastos generales y de administración ⁽¹⁾⁽²⁾	(352)	(3,180)	(51,872)	-	(55,404)
Otros ingresos, neto ⁽²⁾	173	1,562	25,487	-	27,222
Utilidad de operación	(187)	(935)	(3,928)	2,369	(2,681)
Resultado integral de financiamiento ⁽²⁾	(57)	(516)	(8,415)	-	(8,988)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ (244)	\$ (1,451)	\$ (12,343)	\$ 2,369	\$ (11,669)

(1) Incluye estimación preventiva para riesgos crediticios por \$ 687 (\$ 4 del segmento de viviendas de interés social, \$ 45 del segmento de vivienda media y \$ 638 del segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios) y provisiones por \$20,518 (\$ 131 del segmento de viviendas de interés social, \$ 1,344 del segmento de vivienda media y \$ 19,043 del segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios).

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

	Al 31 de diciembre de 2020				
	Vivienda de interés social	Vivienda media	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de construcción y comercialización	Total
Unidades vendidas	51	86			
Precio promedio de venta	\$ 300	\$ 754			
Ventas	\$ 15,291	\$ 64,817	\$177,881	\$ 836	\$258,825
Costo de ventas ⁽¹⁾	(10,700)	(96,197)	(1,044,649)	-	(1,151,546)
(Pérdida) utilidad, bruta	4,591	(31,380)	(866,768)	836	(892,721)
Gastos generales y de administración ⁽²⁾⁽³⁾	(34,419)	(145,800)	(400,194)	-	(580,413)
Otros gastos, neto ⁽³⁾	19,296	81,739	224,360	-	325,395
(Pérdida) utilidad de operación	(10,532)	(95,441)	(1,042,602)	836	(1,147,739)
Resultado integral de financiamiento ⁽³⁾	(1,005)	(4,265)	(11,741)	-	(17,011)

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(Pérdida) utilidad neta	\$ (11,537)	\$ (99,706)	\$ (1,054,343)	\$ 836	\$(1,164,750)
-------------------------	-------------	-------------	----------------	--------	---------------

- (1) Incluye reserva de valuación por \$ 995,917 (\$ 447 del segmento de viviendas de interés social, \$ 50,961 del segmento de vivienda media y \$ 944,509 del segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios).
- (2) Incluye estimación preventiva para riesgos crediticios por \$ 9,814 (\$ 582 del segmento de viviendas de interés social, \$ 2,466 del segmento de vivienda media y \$ 6,767 del segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios) y provisiones por \$ 278,398 (\$ 16,501 del segmento de viviendas de interés social, \$ 69,945 del segmento de vivienda media y \$ 191,953 del segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios).
- (3) Los gastos generales y de administración, otros gastos, neto y resultado integral de financiamiento fueron determinados con base en las ventas que representan cada segmento respecto del total de ventas acumuladas.

	Al 31 de marzo de 2020				
	Vivienda de interés social	Vivienda media	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de construcción y comercialización	Total
Unidades vendidas	23	25			
Precio promedio de venta	\$ 342	\$ 811			
Ventas	\$ 7,858	\$ 20,263	\$ 47,188	\$ 344	\$ 75,653
Costo de ventas	(4,922)	(14,693)	(21,314)	-	(40,929)
Utilidad bruta	2,936	5,570	25,874	344	34,724
Gastos generales y de administración ⁽¹⁾⁽²⁾	(9,279)	(23,926)	(55,719)	-	(88,924)
Otros ingresos, neto ⁽²⁾	9,955	25,670	59,780	-	95,405
Utilidad de operación	3,612	7,314	29,935	344	41,205
Resultado integral de financiamiento ⁽²⁾	56	145	339	-	540
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	3,668	7,459	30,274	344	41,745

- (1) Incluye estimación preventiva para riesgos crediticios por \$ 21,371 (\$ 2,230 del segmento de viviendas de interés social, \$ 5,750 del segmento de vivienda media y \$ 13,391 del segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios) y provisiones por \$ 9,303 (\$ 971 del segmento de viviendas de interés social, \$ 2,503 del segmento de vivienda media y \$ 5,829 del segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios).
- (2) Los gastos generales y de administración, otros ingresos, neto y resultado integral de financiamiento fueron determinados con base en las ventas que representan cada segmento respecto del total de ventas acumuladas.

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

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

Gastos generales y de administración

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

Al 31 de marzo de	
2021	2020

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Provisiones y estimaciones	\$	15,245	\$	-
Honorarios		19,016		52,022
Sueldos, salarios y contribuciones relacionadas		9,622		12,904
Mantenimiento a fraccionamientos pendientes de entrega y edificios		5,452		3,566
Seguros y fianzas		108		470
Estimación preventiva para riesgos crediticios		687		9,303
Depreciación y amortización		84		364
Servicios públicos		797		949
Otros impuestos y derechos		690		806
Gastos de viaje y traslados		460		684
Arrendamiento de equipo y oficinas		47		139
Otros gastos		3,196		7,717
	\$	55,404	\$	88,924

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

No aplica.

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

Impuestos a la utilidad

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

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

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

c) Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Compañía no ha reconocido activos por impuestos diferidos al 30% por las siguientes partidas temporales ya que no es probable que existan ganancias fiscales futuras contra las cuales pueda utilizar estos beneficios:

Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
---------------------------	-------------------------------

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Impuesto diferido activo:			
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	\$	4,490,692	\$ 4,482,416
Deterioro de cuentas por cobrar		19,534	19,485
Provisiones, anticipos de clientes e ingresos diferidos		82,112	113,983
Activo por impuestos diferidos no reconocidos		4,592,339	4,615,884
Estimación para impuestos a la utilidad diferidos activos		(4,592,339)	(4,615,884)
Activo por impuesto diferido, neto	\$	-	\$ -

d) Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2021, no hubo movimientos en el pasivo por impuestos diferidos ni fue reconocido costo por impuestos diferidos en el estado de resultados integral.

e) La Compañía tiene pérdidas fiscales que pueden amortizarse contra utilidades fiscales que se generen en los próximos diez años. El monto de dichas pérdidas puede actualizarse siguiendo ciertos procedimientos establecidos en la LISR. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de marzo de 2021 son:

Año de vencimiento	Importe por amortizar
2021	\$ 786
2022	2,182,233
2023	4,422,282
2024	5,693,057
2025	1,353,004
2026	780,074
2027	37,964
2028	215,712
2029	202,353
2030	81,509
	\$ 14,968,974

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.

El importe de las pérdidas fiscales de la Compañía sin considerar las correspondientes a sus subsidiarias asciende a \$ 11,005,019 y \$ 10,967,519 al 31 de marzo 2021 y al cierre del ejercicio 2020, respectivamente.

f) Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, no hubo movimientos en el pasivo por impuestos diferidos ni fue reconocido costo por impuestos diferidos en el estado de resultados integral.

g) Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, no se reconoció impuesto diferido en el estado de resultados.

h) Las tasas efectivas de ISR de 2021 y 2020 difieren de la tasa legal, debido principalmente a ciertas partidas permanentes, tales como efectos inflacionarios y gastos no deducibles.

i) 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 2016 están sujetos a posibles revisiones.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

Inventarios inmobiliarios

1 Integración y características

Los inventarios se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Terrenos disponibles para desarrollos	\$ 2,484,915	\$ 2,491,564
Obras en proceso	156,757	156,821
	2,641,672	2,648,385
Terrenos disponibles para desarrollos a largo plazo ⁽¹⁾	(2,324,345)	(2,332,226)
	\$ 317,327	\$ 316,159

⁽¹⁾ Incluye inventarios embargados precautoriamente por acreedores con litigios en proceso e inventarios en garantía (ver nota 6.3)

2 Deterioro de inventarios

Al 31 de diciembre de 2020 la Compañía llevó a cabo la revisión del valor en libros de sus inventarios inmobiliarios para verificar que reflejen su valor neto de realización y su capacidad de operación y generación de flujos por proyecto. Cuando es necesario crear una reserva de valuación esta se reconoce como parte del costo de ventas.

Debido a la falta de visibilidad y alta incertidumbre derivada de los efectos económicos negativos de la pandemia provocada por el coronavirus (COVID-19), así como los cambios en las políticas públicas sobre vivienda y suelo urbano, con impacto principalmente en las reservas territoriales del segmento de interés social y los cambios en la reglamentación de uso de tierra y certificación de desarrollos habitacionales, fue necesario reconocer durante 2020 un cargo contable a resultados sin efecto monetario en el rubro de costo de ventas por \$ 995,917, importe que representa el deterioro que sufrieron los inventarios inmobiliarios de la Compañía ubicados en diversas ciudades del país. Debido a su naturaleza el cargo por deterioro no tuvo ningún efecto en la liquidez, flujo de operación ni en las deducciones fiscales de la Compañía, sin embargo, disminuyeron sus activos totales, la utilidad neta y el capital contable del trimestre. Durante el periodo terminado al 31 de marzo de 2021 no fue necesario reconocer deterioro en los inventarios inmobiliarios.

3 Inventario inmobiliario otorgado en garantía y embargados

La Compañía ha otorgado en garantía de los pasivos y créditos bancarios indicados en las Notas 10 y 11 algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 asciende a \$ 285,741 y \$ 284,650, respectivamente. En adición a lo anterior, algunos de los inventarios de la Compañía han sido embargados de forma precautoria por algunos de sus acreedores con litigios en proceso; el monto de dichos inventarios al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es de \$ 738,103 y \$ 742,426, respectivamente.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Capital contable

1 Capital social

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el capital social de la Compañía consiste en un mínimo fijo de \$115 pesos, sin derecho a retiro y un capital variable de \$ 38,714. El capital social está representado por 11,625,289 acciones sin expresión de valor nominal debidamente suscritas y pagadas.

2 Agrupación (concentración) de acciones

En asamblea extraordinaria de accionistas con fecha 9 de enero de 2020 se autorizó la 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, 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 Compañía presentó a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la correspondiente solicitud de actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de las acciones representativas de su capital social, la cual fue autorizada el 15 de mayo de 2020. A partir del 2 de junio se inició el canje de las acciones de Urbi que estaban en circulación hasta el 28 de mayo. Considerando el efecto de esta concentración, el número de acciones representativas del capital social al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es de 11,625,289.

3 Instrumentos de capital propios

La Compañía estableció un programa de incentivos a acreedores por 898,406 (17,968,413 antes de la concentración accionaria) acciones opcionales para ser otorgadas a aquellos acreedores que apoyaron su plan de reestructura y aprobaron su convenio concursal. Las acciones opcionales podrán ser ejercidas en un plazo máximo de diez años a un precio de \$ 212.86 (\$ 10.643 por acción antes de la concentración accionaria). Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el total de opciones otorgadas a dichos acreedores es de 792,672 (15,853,626 antes de la concentración accionaria) cuyo valor asciende a \$ 24,662.

4 Reserva legal

La Ley General de Sociedades Mercantiles requiere que un mínimo equivalente al 5% de la utilidad neta de cada año se destine a incrementar la reserva legal hasta que ésta sea igual al 20% del capital social emitido. Al 31 marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la reserva legal de la Compañía asciende a \$ 38,239 y se incluye en el renglón de resultados acumulados.

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

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

	Al 31 de marzo de	
	2021	2020
Liberación y cancelación de provisiones	\$ 27,169	\$ 50,209
Utilidad en venta de equipos	53	-

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Otros ingresos, netos	-	45,196
	\$ 27,222	\$ 95,405

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

Pagos anticipados

Los pagos anticipados se analizan como sigue:

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Anticipos para compra de terrenos	\$ 40,265	\$ 40,265
Anticipo a proveedores y acreedores	20,451	20,075
	60,716	60,340
Anticipos para compra de terrenos a corto plazo	(20,451)	(20,075)
Anticipos para compra de terrenos a largo plazo	\$ 40,265	\$ 40,265

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

Inmuebles, maquinaria y equipo

1 Integración y características

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

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Terrenos y edificios	\$ 58,032	\$ 58,032
Maquinaria y equipo	43,506	43,718
Equipo de cómputo	81,841	81,841
	\$183,379	183,591
Menos:		
Depreciación acumulada	(159,965)	(160,093)
Deterioro	(8,432)	(8,432)
	\$ 14,982	\$ 15,066

2 Depreciación

El gasto por depreciación al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 fue de \$ 84 y \$ 9,394, respectivamente.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Partes relacionadas

Al 31 de marzo de 2021 se realizaron ventas de viviendas y terrenos a partes relacionadas por \$ 4,361 (\$ 7,535 al 31 de diciembre de 2020), y anticipos por los mismos conceptos de \$ 10,754 (\$ 10,724 en diciembre 2020).

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 al 31 de marzo de 2021 fue de aproximadamente \$ 9,267. 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.

Al 31 de marzo de 2021 un grupo de empleados y exempleados de la alta dirección poseían acciones de la Compañía, cuya participación accionaria en el capital social es menor al 1%. En consideración a lo anterior cualquier transacción realizada con ellos se considera como celebrada con partes relacionadas.

Al 31 de marzo de 2021 la Compañía tiene vigente un contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria por hasta \$14,000 con partes relacionadas. Estos contratos fueron celebrados dentro del marco de un programa de financiamiento de hasta \$ 60,000 para la construcción de viviendas. Durante 2021 no hubo créditos proporcionados a la Compañía al amparo de este programa.

Los intereses pagados al 31 de marzo de 2021 al amparo de este programa fueron de \$ 318 (\$ 1,707 en 2020).

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

Bases de preparación

1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados condensados por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2021 han sido preparados de acuerdo con la NIC 34, *Información Financiera a Fechas Intermedias*. Estos estados financieros consolidados condensados no incluyen toda la información y revelaciones que se requieren en los estados financieros consolidados anuales, por lo que se deberán leer en conjunto con los estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2020. Los estados financieros incluyen notas selectas que facilitan el entendimiento de las principales transacciones y eventos significativos que tuvieron un impacto en la situación financiera de la Compañía y su desempeño financiero desde la fecha en que se emitieron los últimos estados financieros anuales.

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos y sus notas fueron aprobados para su emisión por el Consejo de Administración el 26 de abril de 2021.

2 Bases de medición y presentación

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

2.1 Presentación del estado consolidado condensado de resultados integrales

La Compañía presenta el estado consolidado condensado de resultados y otras partidas de utilidad integral en un sólo estado denominado estado consolidado condensado 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 el resultado de operación, para un mejor entendimiento del desempeño operativo del negocio.

2.2 Presentación del estado consolidado condensado de flujos de efectivo

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

2.3 Moneda de reporte

Los estados financieros consolidados condensados 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 en los estados financieros consolidados anuales.

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

Los impuestos por pagar se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Impuestos federales y estatales	\$ 13,455	\$ 13,774
Contribuciones de seguridad social	548	821
	<u>\$ 14,003</u>	<u>\$ 14,595</u>

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

Proveedores, cuentas por pagar y provisiones

1 Integración y características

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Proveedores para la construcción	\$ 21,853	\$ 23,734
Cuentas por pagar	341,354	314,182
Provisiones	1,682,175	1,688,837
	\$ 2,045,382	\$ 2,026,753

2 Cuentas por pagar

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, las cuentas por pagar se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Honorarios	\$ 111,869	\$ 112,361
Acreedores diversos (1)	210,972	179,422
Otras cuentas por pagar	17,525	21,411
Acreedores por terrenos	988	988
	\$ 341,354	\$ 314,182

(1) Esta partida incluye anticipos de clientes por un monto de \$ 162,886 y \$ 116,663 al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, respectivamente.

3 Provisiones

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, las provisiones se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Infraestructura pendiente de realizar y gastos de regularización de terrenos	\$ 712,142	\$ 714,201
Procedimientos judiciales mercantiles, laborales y fiscales	584,789	584,110
Obligaciones con autoridades locales	269,457	274,581
Honorarios	76,697	77,539
Reclamaciones y garantías a clientes	32,784	32,544
Impuesto al valor agregado no cobrado	6,306	5,862
	\$ 1,682,175	\$ 1,688,837

Documentos por pagar

1 Integración y características

El rubro de documentos por pagar se analiza como sigue:

Al 31 de marzo	Al 31 de diciembre
----------------	--------------------

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	de 2021	de 2020
Programa de acreedores privados (ver Nota 20)	\$ 1,645	\$ 7,138

La Compañía celebró contratos de mutuo con interés y garantía hipotecaria por un total de \$ 37,000 con diversos acreedores para la edificación y conclusión de viviendas en las ciudades de Chihuahua, Guadalajara, Tecamac, San Luis Potosí y Mexicali. La celebración de estos contratos formó parte de un programa de financiamiento de hasta \$ 60,000 que sería financiado 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 la mayoría de estos documentos es de doce meses contados a partir de la fecha de firma. Al 31 de marzo de 2021 los intereses pendientes de pago eran de \$ 47 (\$ 140 en 2020) y los intereses pagados a esta fecha fueron de \$ 318 (\$ 1,707 en 2020).

2 Restricciones y compromisos

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

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

Cuentas por cobrar, neto

1 Integración y características

Las cuentas por cobrar, neto se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Cientes por vivienda	\$ 28,407	\$ 7,088
Cientes por terrenos	33,555	50,736
	61,962	57,824
Estimación de pérdida crediticia esperada	(23,957)	(23,270)
	\$ 38,005	\$ 34,554
Cuentas por cobrar a largo plazo	(17,000)	(17,000)
	\$ 21,005	\$ 17,554

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

Las operaciones que dieron origen a las cuentas por cobrar a clientes por terrenos al 31 de marzo de 2021 y al cierre año 2020 corresponden a inmuebles que garantizaban diversos créditos puente otorgados por Banorte (ver Nota 10) antes del proceso de concurso mercantil y, tomando en consideración la sentencia de dicho concurso, Banorte tiene derecho a recibir el producto de la venta de las garantías reales en su calidad de acreedor hipotecario. Considerando los términos concursales, Banorte y la Compañía acordaron que los flujos de efectivo derivados de estas ventas, serían pagados directamente por el cliente a Banorte y, en consecuencia, la Compañía debería reconocer un derecho de compensación contra el saldo de los créditos puente indicados. El remanente posterior a la aplicación del derecho de compensación deberá ser cubierto con

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

acciones de la Compañía, tal como se establece en la sentencia de concurso mercantil. Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 el monto de la cuenta por cobrar derivada de la venta de estos terrenos es de \$ 27,750 y \$ 30,750, respectivamente y el importe de los derechos por compensar a esas fechas es de \$ 6,804 y \$ 3,804, respectivamente.

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

Las cuentas por cobrar al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 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. Derivado del brote de coronavirus (COVID-19) se ampliaron de forma temporal los términos de los créditos otorgados a los clientes, los cuales son monitoreados de forma más estrecha, lo cual resultó en el incremento de cuentas por cobrar y de las estimaciones para riesgo crediticio.

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

Los movimientos en la estimación para pérdidas crediticias esperadas por los periodos terminados al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, son como siguen:

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Saldo al inicio del año	\$ 23,270	\$ 79,394
Incrementos con cargo a gastos	687	9,814
Aplicaciones y cancelaciones	-	(65,938)
Saldo al final del periodo	<u>\$ 23,957</u>	<u>\$ 23,270</u>

Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Deudores diversos, neto	\$ 106	\$ 106
Otras cuentas por cobrar a empleados	232	369
	<u>\$ 338</u>	<u>\$ 475</u>

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el saldo de deudores diversos está disminuido por una estimación de cuentas de dudosa recuperación de \$ 23,150 y \$ 23,433, respectivamente.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

Bases de preparación

1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados condensados por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2021 han sido preparados de acuerdo con la NIC 34, *Información Financiera a Fechas Intermedias*. Estos estados financieros consolidados condensados no incluyen toda la información y revelaciones que se requieren en los estados financieros consolidados anuales, por lo que se deberán leer en conjunto con los estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2020. Los estados financieros incluyen notas selectas que facilitan el entendimiento de las principales transacciones y eventos significativos que tuvieron un impacto en la situación financiera de la Compañía y su desempeño financiero desde la fecha en que se emitieron los últimos estados financieros anuales.

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos y sus notas fueron aprobados para su emisión por el Consejo de Administración el 26 de abril de 2021.

2 Bases de medición y presentación

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

2.1 Presentación del estado consolidado condensado de resultados integrales

La Compañía presenta el estado consolidado condensado de resultados y otras partidas de utilidad integral en un sólo estado denominado estado consolidado condensado 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 el resultado de operación, para un mejor entendimiento del desempeño operativo del negocio.

2.2 Presentación del estado consolidado condensado de flujos de efectivo

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

2.3 Moneda de reporte

Los estados financieros consolidados condensados 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 en los estados financieros consolidados anuales.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020

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

1. Información corporativa

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

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

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

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

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

2. Bases de preparación

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados condensados por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2021 han sido preparados de acuerdo con la NIC 34, *Información Financiera a Fechas Intermedias*. Estos estados financieros consolidados condensados no incluyen toda la información y revelaciones que se requieren en los estados financieros consolidados anuales, por lo que se deberán leer en conjunto con los estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2020. Los estados financieros incluyen notas selectas que facilitan el entendimiento de las principales transacciones y eventos significativos que tuvieron un impacto en la situación financiera de la Compañía y su desempeño financiero desde la fecha en que se emitieron los últimos estados financieros anuales.

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos y sus notas fueron aprobados para su emisión por el Consejo de Administración el 26 de abril de 2021.

2.2 Bases de medición y presentación

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

2.2.1 Presentación del estado consolidado condensado de resultados integrales

La Compañía presenta el estado consolidado condensado de resultados y otras partidas de utilidad integral en un sólo estado denominado estado consolidado condensado 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 el resultado de operación, para un mejor entendimiento del desempeño operativo del negocio.

2.2.2 Presentación del estado consolidado condensado de flujos de efectivo

El estado consolidado condensado de flujos de efectivo se presenta utilizando el método indirecto, en el cual la 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 condensados 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 en los estados financieros consolidados anuales.

2.3 Juicios y estimaciones críticas contables

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

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

2.3.1 Estimaciones críticas contables y fuentes clave de incertidumbre en estimaciones

Las siguientes son las transacciones en las cuales la administración ha ejercido juicio profesional en el proceso de la aplicación de las políticas contables y que por sus características tienen un impacto importante en los montos registrados en los estados financieros consolidados. El siguiente análisis aborda sólo aquellos juicios y estimaciones que se consideran importantes con base en el grado de incertidumbre y la probabilidad de un impacto sustancial si se utilizara una estimación diferente. Los estados financieros consolidados incluyen otras estimaciones

sobre asuntos inciertos en los cuales el efecto razonablemente probable de usar estimaciones diferentes no es sustancial respecto de la presentación financiera.

2.3.1.1 Medición de los valores razonables

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

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

Los estados financieros consolidados anuales incluyen información adicional sobre los supuestos hechos al estimar el valor razonable de los instrumentos financieros.

2.3.1.2 Pérdida crediticia esperada (PCE)

La Compañía utiliza el enfoque simplificado para el reconocimiento de la pérdida crediticia esperada asociada a sus cuentas por cobrar, por lo cual el uso del juicio basado en la experiencia en materia de riesgo crediticio especialmente al considerar información razonable y fundamentada de carácter prospectivo, incluidos factores macroeconómicos, es esencial para evaluar el riesgo de crédito y estimar las pérdidas crediticias esperadas (Ver Nota 5). En respuesta al brote de la pandemia de coronavirus (COVID-19), la administración monitorea de forma más estrecha y frecuente los cálculos relacionados con esta estimación y sobre todo de aquellos clientes cuyas actividades se han visto afectadas de forma severa.

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.

Ante el brote de la pandemia por coronavirus (COVID-19) la compañía realizó un análisis detallado del valor contable de sus inventarios inmobiliarios cuyos resultados han sido reconocidos en los estados financieros consolidados adjuntos.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 su amortización 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. Ante el brote del coronavirus (COVID-19) la compañía realizó una evaluación temprana de su impacto en la vida útil estimada de sus inmuebles, maquinaria y equipo concluyendo que no era necesario realizar modificación alguna, debido a su uso futuro, su importe y vida remanente.

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.

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 obligaciones laborales, juicios legales y fiscales que se describen en la Nota 14.

2.3.2 Juicios

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

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 mercantiles, laborales y fiscales

La Compañía está sujeta a varias demandas y contingencias sobre procesos legales de tipo mercantil, laboral y fiscal como se describe en la Nota 14. Debido a su naturaleza, esos procesos legales involucran incertidumbres inherentes, incluyendo, pero no limitado a resoluciones de la corte, negociaciones entre partes afectadas y acciones gubernamentales. La administración evalúa periódicamente la probabilidad de pérdida por esas contingencias y reconoce un pasivo y/o revela las circunstancias relevantes, según sea el caso. De acuerdo a lo establecido en la NIC 37 "Provisiones, pasivos, pasivos contingentes y activos contingentes", la Compañía reconoce un pasivo por pérdida estimada cuando considera probable que vaya a existir una resolución desfavorable de alguna demanda o proceso legal, siempre y cuando su monto pueda estimarse de forma razonable. Debido a la naturaleza subjetiva en que se basa el reconocimiento de la pérdida, la administración debe ejercer su juicio para determinar tanto la probabilidad de una pérdida como el importe estimado de la misma.

2.4 Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados condensados 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 para determinar 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.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 condensados y la tenencia accionaria de la Compañía en su capital social al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 se muestran a continuación:

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

(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 de la Compañía.

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Los resultados de las subsidiarias vendidas en 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 en caso de aplicar a intereses no controladores (en la medida que sea posible su identificación) aun cuando resulte que los intereses no controladores tengan un déficit.

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.

Fideicomiso	Ciudad	Proyecto	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/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.

3. Negocio en marcha

Al determinar la base apropiada para la preparación de los estados financieros, la administración realiza una serie de evaluaciones para determinar si la Compañía podrá continuar realizando sus operaciones comerciales en el futuro cercano.

La administración sigue teniendo la expectativa razonable de que la Compañía cuenta con los recursos adecuados para continuar en funcionamiento por lo menos durante los próximos 12 meses y que el principio de negocio en marcha para la preparación de sus estados financieros consolidados sigue siendo la apropiada.

Al 31 de marzo de 2021, la Compañía registró una pérdida neta de \$ 11,669, debido principalmente al impacto de los eventos derivados de la pandemia provocada por COVID-19. Los activos corrientes netos a esta fecha son de \$ 367,979. El grupo poseía al 31 de marzo flujos de efectivo disponibles para operación de \$ 8,858, los cuales se integran de efectivo y equivalentes de efectivo.

A la fecha de autorización de los estados financieros consolidados condensados sigue existiendo incertidumbre sobre como la evolución futura del brote de coronavirus (COVID-19) afectará las cadenas de suministro y la demanda por parte de los consumidores y/o clientes.

La adopción futura del principio de negocio en marcha para la preparación de los estados financieros dependerá de la disponibilidad continua de recursos financieros y materiales para hacer frente a sus obligaciones contractuales principalmente pasivos bancarios y el cumplimiento de las restricciones y compromisos establecidos en los contratos respectivos. A la fecha de los estados financieros consolidados condensados el grupo tiene pasivos bancarios por \$ 381,296 (incluyendo intereses), los cuales están al corriente respecto al pago de intereses, principal y cuyo pago está garantizado con inventarios inmobiliarios y cuentas por cobrar.

Los presupuestos de operación realizados por la Compañía reflejan los resultados que la Administración considera más probable, basados en la información disponible a la fecha de los estados financieros consolidados adjuntos. Dichos presupuestos incluyen la aplicación de las medidas de seguridad exigidas por las autoridades federales en respuesta a la pandemia de coronavirus (COVID-19), los ajustes a los esquemas de crédito de financiamiento para trabajadores otorgado por el INFONAVIT y las adecuaciones efectuadas por los bancos privados en sus esquemas de financiamiento para adquisición de vivienda.

Los presupuestos de la Compañía fueron sensibilizados con la intención de evaluar su capacidad de respuesta ante escenarios adversos fuera de su control, como son el deterioro de la economía y del sector inmobiliario debido a la pandemia por COVID-19 y a la respuesta por parte del gobierno

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

federal ante esta situación para incentivar la economía y los sectores productivos. Este ejercicio incluyó un escenario razonable del peor de los casos en el que los principales riesgos del negocio se materializan a un nivel razonablemente posible. Este escenario considera que el volumen de ventas y el precio promedio de venta de las viviendas y terrenos caen por debajo de los niveles anteriores al brote de la pandemia de COVID-19 en un 25% y un 10%, respectivamente, los costos de construcción y promoción de venta de vivienda y terrenos aumentan en un 5% y que la Compañía se ve imposibilitada de operar dos meses como consecuencia del rebrote del coronavirus (COVID-19).

Estos efectos se modelaron a lo largo de un periodo de dos años, que corresponde al periodo de viabilidad del negocio revisado por la Administración, así mismo fueron incluidas las medidas de mitigación que serían tomadas ante estos supuestos y que incluyen la reducción de inversiones, costos y gastos, incentivar las ventas a través de descuentos y ventas a plazos menores a doce meses, así como las medidas adicionales que fueron tomadas durante el periodo en que fue obligatorio el cese de operaciones. En los escenarios descritos anteriormente, incluyendo el escenario razonable del peor de los casos, la entidad es capaz de cumplir con sus obligaciones contractuales. En consecuencia, la administración considera que no existe incertidumbre significativa que ponga en duda la capacidad del grupo de continuar como negocio en marcha.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Efectivo	\$ 2,949	\$ 5,532
Equivalentes de efectivo	8,608	2,227
	11,557	7,759
Efectivo restringido ⁽¹⁾	(2,699)	(2,699)
Efectivo disponible	\$ 8,858	\$ 5,060

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

5. Cuentas por cobrar, neto

5.1 Integración y características

Las cuentas por cobrar, neto se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Cientes por vivienda	\$ 28,407	\$ 7,088
Cientes por terrenos	33,555	50,736
	61,962	57,824
Estimación de pérdida crediticia esperada	(23,957)	(23,270)
	\$ 38,005	\$ 34,554
Cuentas por cobrar a largo plazo	(17,000)	(17,000)
	\$ 21,005	\$ 17,554

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Las operaciones que dieron origen a las cuentas por cobrar a clientes por terrenos al 31 de marzo de 2021 y al cierre año 2020 corresponden a inmuebles que garantizaban diversos créditos puente otorgados por Banorte (ver Nota 10) antes del proceso de concurso mercantil y, tomando en consideración la sentencia de dicho concurso, Banorte tiene derecho a recibir el producto de la venta de las garantías reales en su calidad de acreedor hipotecario. Considerando los términos concursales, Banorte y la Compañía acordaron que los flujos de efectivo derivados de estas ventas, serían pagados directamente por el cliente a Banorte y, en consecuencia, la Compañía debería reconocer un derecho de compensación contra el saldo de los créditos puente indicados. El remanente posterior a la aplicación del derecho de compensación deberá ser cubierto con acciones de la Compañía, tal como se establece en la sentencia de concurso mercantil. Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 el monto de la cuenta por cobrar derivada de la venta de estos terrenos es de \$ 27,750 y \$ 30,750, respectivamente y el importe de los derechos por compensar a esas fechas es de \$ 6,804 y \$ 3,804, respectivamente.

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

Las cuentas por cobrar al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 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. Derivado del brote de coronavirus (COVID-19) se ampliaron de forma temporal los términos de los créditos otorgados a los clientes, los cuales son monitoreados de forma más estrecha, lo cual resultó en el incremento de cuentas por cobrar y de las estimaciones para riesgo crediticio.

5.2 Cambio en el saldo de la estimación para pérdidas crediticias esperadas

Los movimientos en la estimación para pérdidas crediticias esperadas por los periodos terminados al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, son como siguen:

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Saldo al inicio del año	\$ 23,270	\$ 79,394
Incrementos con cargo a gastos	687	9,814
Aplicaciones y cancelaciones	-	(65,938)
Saldo al final del periodo	<u>\$ 23,957</u>	<u>\$ 23,270</u>

6. Inventarios inmobiliarios

6.1 Integración y características

Los inventarios se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Terrenos disponibles para desarrollos	\$ 2,484,915	\$ 2,491,564
Obras en proceso	156,757	156,821
	<u>2,641,672</u>	<u>2,648,385</u>
Terrenos disponibles para desarrollos a largo plazo ⁽¹⁾	(2,324,345)	(2,332,226)
	<u>\$ 317,327</u>	<u>\$ 316,159</u>

⁽¹⁾ Incluye inventarios embargados precautoriamente por acreedores con litigios en proceso e inventarios en garantía (ver nota 6.3)

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

6.2 Deterioro de inventarios

Al 31 de diciembre de 2020 la Compañía llevó a cabo la revisión del valor en libros de sus inventarios inmobiliarios para verificar que reflejen su valor neto de realización y su capacidad de operación y generación de flujos por proyecto. Cuando es necesario crear una reserva de valuación esta se reconoce como parte del costo de ventas.

Debido a la falta de visibilidad y alta incertidumbre derivada de los efectos económicos negativos de la pandemia provocada por el coronavirus (COVID-19), así como los cambios en las políticas públicas sobre vivienda y suelo urbano, con impacto principalmente en las reservas territoriales del segmento de interés social y los cambios en la reglamentación de uso de tierra y certificación de desarrollos habitacionales, fue necesario reconocer durante 2020 un cargo contable a resultados sin efecto monetario en el rubro de costo de ventas por \$ 995,917, importe que representa el deterioro que sufrieron los inventarios inmobiliarios de la Compañía ubicados en diversas ciudades del país. Debido a su naturaleza el cargo por deterioro no tuvo ningún efecto en la liquidez, flujo de operación ni en las deducciones fiscales de la Compañía, sin embargo, disminuyeron sus activos totales, la utilidad neta y el capital contable del trimestre. Durante el periodo terminado al 31 de marzo de 2021 no fue necesario reconocer deterioro en los inventarios inmobiliarios.

6.3 Inventario inmobiliario otorgado en garantía y embargados

La Compañía ha otorgado en garantía de los pasivos y créditos bancarios indicados en las Notas 10 y 11 algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 asciende a \$ 285,741 y \$ 284,650, respectivamente. En adición a lo anterior, algunos de los inventarios de la Compañía han sido embargados de forma precautoria por algunos de sus acreedores con litigios en proceso; el monto de dichos inventarios al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es de \$ 738,103 y \$ 742,426, respectivamente.

7. Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Deudores diversos, neto	\$ 106	\$ 106
Otras cuentas por cobrar a empleados	232	369
	<u>\$ 338</u>	<u>\$ 475</u>

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el saldo de deudores diversos está disminuido por una estimación de cuentas de dudosa recuperación de \$ 23,150 y \$ 23,433, respectivamente.

8. Pagos anticipados

Los pagos anticipados se analizan como sigue:

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Anticipos para compra de terrenos	\$ 40,265	\$ 40,265
Anticipo a proveedores y acreedores	20,451	20,075
	<u>60,716</u>	<u>60,340</u>

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Anticipos para compra de terrenos a corto plazo	(20,451)	(20,075)
Anticipos para compra de terrenos a largo plazo	\$ 40,265	\$ 40,265

9. Inmuebles, maquinaria y equipo

9.1 Integración y características

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

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Terrenos y edificios	\$ 58,032	\$ 58,032
Maquinaria y equipo	43,506	43,718
Equipo de cómputo	81,841	81,841
	<u>\$183,379</u>	<u>183,591</u>
Menos:		
Depreciación acumulada	(159,965)	(160,093)
Deterioro	(8,432)	(8,432)
	<u>\$ 14,982</u>	<u>\$ 15,066</u>

9.2 Depreciación

El gasto por depreciación al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 fue de \$ 84 y \$ 9,394, respectivamente.

10. Pasivos bancarios

10.1 Integración y características

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

Los pasivos bancarios de la Compañía se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
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	\$ 162,568
Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominados en pesos. Pagadero con los bienes que garantizan el crédito, de acuerdo a sentencia de aprobación de convenio concursal.	66,866	66,866

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

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. Los intereses ordinarios por pagar al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 son de \$ 2,125 y de \$ 2,222, respectivamente. Este crédito vence en diciembre de 2021.

151,862

152,012

\$	381,296	\$	381,446
----	---------	----	---------

10.2 Intereses

Durante el año terminado el 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 la Compañía devengó intereses por \$ 4,030 y \$ 18,223, respectivamente. En adición a lo anterior la Compañía pagó intereses de \$ 4,127 y \$ 18,970, respectivamente.

10.3 Aavales

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

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

	Deuda	Deudor	Aval
?	Crédito puente para capital de trabajo con Banco Mercantil del Norte, S.A., denominado en pesos.	(2)	(1), (3), (4), (5), (8), (9)
?	Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A.	(2),(3),(4)	(1)
?	Crédito simple con el Fideicomiso F/10943 en el cual Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones tiene el carácter de fiduciario en primer lugar.	(2)	(1),(5),(6),(7),(8),(9),(10),(12), (13), (14),(15),(16),(17)

Las entidades consolidadas y la nomenclatura utilizada para efectos de identificación de deudor y aval, es como sigue:

(1) URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.	(11) Fideicomiso AAA Urbi
(2) CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.	(12) Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V.
(3) Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.	(13) Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V.
(4) Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.	(14) Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V.
(5) Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.	(15) Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V.
(6) TEC Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V.	(16) Lufro Desarrolladora del Bajío, S.A. de C.V.
(7) Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V.	(17) Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S.A. de C.V.
(8) Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V.	(18) Flujos Empresariales, S.A. de C.V.
(9) Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V.	(19) Finsete, S.A. de C.V.
(10) Financiera Urbi, S.A. de C.V.	

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

10.4 Restricciones y compromisos financieros y operativos

Los contratos de crédito establecen una serie de obligaciones que deben observarse, que en caso de no cumplirse son causa de vencimiento anticipado. Algunas de estas obligaciones, entre otras, son: pago puntual de capital e intereses de los préstamos recibidos, dar aviso anticipado antes de incurrir en deuda adicional de largo plazo, no vender, gravar o disponer los bienes dados en garantía, no permitir que sean embargados, cumplimiento de manuales operativos, no dejar de cumplir con algún pago de capital o interés, y entrega de información financiera. Al 31 de marzo de 2021, 31 de diciembre de 2020 y 26 de abril de 2021, los requisitos y obligaciones de dichos acuerdos han sido cumplidos.

11. Documentos por pagar

11.1 Integración y características

El rubro de documentos por pagar se analiza como sigue:

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Programa de acreedores privados (ver Nota 20)	\$ 1,645	\$ 7,138

La Compañía celebró contratos de mutuo con interés y garantía hipotecaria por un total de \$ 37,000 con diversos acreedores para la edificación y conclusión de viviendas en las ciudades de Chihuahua, Guadalajara, Tecámac, San Luis Potosí y Mexicali. La celebración de estos contratos formó parte de un programa de financiamiento de hasta \$ 60,000 que sería 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 la mayoría de estos documentos es de doce meses contados a partir de la fecha de firma. Al 31 de marzo de 2021 los intereses pendientes de pago eran de \$ 47 (\$ 140 en 2020) y los intereses pagados a esta fecha fueron de \$ 318 (\$ 1,707 en 2020).

11.2 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.

12. Proveedores, cuentas por pagar y provisiones

12.1 Integración y características

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

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Proveedores para la construcción	\$ 21,853	\$ 23,734
Cuentas por pagar	341,354	314,182
Provisiones	1,682,175	1,688,837
	\$ 2,045,382	\$ 2,026,753

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

12.2 Cuentas por pagar

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, las cuentas por pagar se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Honorarios	\$ 111,869	\$ 112,361
Acreeedores diversos (1)	210,972	179,422
Otras cuentas por pagar	17,525	21,411
Acreeedores por terrenos	988	988
	\$ 341,354	\$ 314,182

(1) Esta partida incluye anticipos de clientes por un monto de \$ 162,886 y \$ 116,663 al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, respectivamente.

12.3 Provisiones

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, las provisiones se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Infraestructura pendiente de realizar y gastos de regularización de terrenos	\$ 712,142	\$ 714,201
Procedimientos judiciales mercantiles, laborales y fiscales	584,789	584,110
Obligaciones con autoridades locales	269,457	274,581
Honorarios	76,697	77,539
Reclamaciones y garantías a clientes	32,784	32,544
Impuesto al valor agregado no cobrado	6,306	5,862
	\$ 1,682,175	\$ 1,688,837

13. Impuestos por pagar

Los impuestos por pagar se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Impuestos federales y estatales	\$ 13,455	\$ 13,774
Contribuciones de seguridad social	548	821
	\$ 14,003	\$ 14,595

14. Contingencias y compromisos

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 está involucrada en varios procedimientos judiciales de índole mercantil, laboral y fiscal. Los litigios son evaluados periódicamente para determinar la probabilidad de que se materialicen como una obligación de pago, por lo cual considera su situación legal a la fecha de la estimación y la opinión de sus asesores legales, dichas evaluaciones son reconsideradas periódicamente. Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el monto de la provisión de juicios y demandas laborales, mercantiles y fiscales asciende a \$ 584,789 y \$ 584,110, respectivamente. La administración de la Compañía en conjunto con sus abogados considera que tiene probabilidades de éxito en estos procedimientos judiciales, con esta información la administración reconoce los posibles pagos asociados a estos procesos legales, no obstante, lo anterior, las resoluciones definitivas pudieran diferir.

Los procedimientos judiciales que enfrenta la compañía derivan de actividades realizadas en el curso normal del negocio, reestructura financiera, recortes de personal y revisiones de impuestos pagados en periodos anteriores practicadas por las autoridades fiscales. En estos litigios la Compañía mantiene el argumento de la falta de fundamentos por la parte demandante y en la mayoría de ellos aún está pendiente alguna resolución o decisión final por parte de los tribunales. Los asesores legales de la Compañía consideran remota la probabilidad de realizar alguna erogación en el futuro cercano para liquidar las partidas en litigio.

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

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

15. Capital contable

15.1 Capital social

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el capital social de la Compañía consiste en un mínimo fijo de \$115 pesos, sin derecho a retiro y un capital variable de \$ 38,714. El capital social está representado por 11,625,289 acciones sin expresión de valor nominal debidamente suscritas y pagadas.

15.2 Agrupación (concentración) de acciones

En asamblea extraordinaria de accionistas con fecha 9 de enero de 2020 se autorizó la 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, 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 Compañía presentó a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la correspondiente solicitud de actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de las acciones representativas de su capital social, la cual fue autorizada el 15 de mayo de 2020. A partir del 2 de junio se inició el canje de las acciones de Urbi que estaban en circulación hasta el 28 de mayo. Considerando el efecto de esta concentración, el número de acciones representativas del capital social al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es de 11,625,289.

15.3 Instrumentos de capital propios

La Compañía estableció un programa de incentivos a acreedores por 898,406 (17,968,413 antes de la concentración accionaria) acciones

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

opcionales para ser otorgadas a aquellos acreedores que apoyaron su plan de reestructura y aprobaron su convenio concursal. Las acciones opcionales podrán ser ejercidas en un plazo máximo de diez años a un precio de \$ 212.86 (\$ 10.643 por acción antes de la concentración accionaria). Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el total de opciones otorgadas a dichos acreedores es de 792,672 (15,853,626 antes de la concentración accionaria) cuyo valor asciende a \$ 24,662.

15.4 Reserva legal

La Ley General de Sociedades Mercantiles requiere que un mínimo equivalente al 5% de la utilidad neta de cada año se destine a incrementar la reserva legal hasta que ésta sea igual al 20% del capital social emitido. Al 31 marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la reserva legal de la Compañía asciende a \$ 38,239 y se incluye en el renglón de resultados acumulados.

16. Impuestos a la utilidad

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

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

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

c) Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Compañía no ha reconocido activos por impuestos diferidos al 30% por las siguientes partidas temporales ya que no es probable que existan ganancias fiscales futuras contra las cuales pueda utilizar estos beneficios:

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Impuesto diferido activo:		
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	\$ 4,490,692	\$ 4,482,416
Deterioro de cuentas por cobrar	19,534	19,485
Provisiones, anticipos de clientes e ingresos diferidos	82,112	113,983
Activo por impuestos diferidos no reconocidos	4,592,339	4,615,884
Estimación para impuestos a la utilidad diferidos activos	(4,592,339)	(4,615,884)
Activo por impuesto diferido, neto	\$ -	\$ -

d) Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2021, no hubo movimientos en el pasivo por impuestos diferidos ni fue reconocido costo por impuestos diferidos en el estado de resultados integral.

e) La Compañía tiene pérdidas fiscales que pueden amortizarse contra utilidades fiscales que se generen en los próximos diez años. El monto de dichas pérdidas puede actualizarse siguiendo ciertos procedimientos establecidos en la LISR. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de marzo de 2021 son:

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Año de vencimiento	Importe por amortizar
2021	\$ 786
2022	2,182,233
2023	4,422,282
2024	5,693,057
2025	1,353,004
2026	780,074
2027	37,964
2028	215,712
2029	202,353
2030	81,509
	\$ 14,968,974

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.

El importe de las pérdidas fiscales de la Compañía sin considerar las correspondientes a sus subsidiarias asciende a \$ 11,005,019 y \$ 10,967,519 al 31 de marzo 2021 y al cierre del ejercicio 2020, respectivamente.

f) Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, no hubo movimientos en el pasivo por impuestos diferidos ni fue reconocido costo por impuestos diferidos en el estado de resultados integral.

g) Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, no se reconoció impuesto diferido en el estado de resultados.

h) Las tasas efectivas de ISR de 2021 y 2020 difieren de la tasa legal, debido principalmente a ciertas partidas permanentes, tales como efectos inflacionarios y gastos no deducibles.

i) 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 2016 están sujetos a posibles revisiones.

17. Gastos generales y de administración

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

	Al 31 de marzo de	
	2021	2020
Provisiones y estimaciones	\$ 15,245	\$ -
Honorarios	19,016	52,022
Sueldos, salarios y contribuciones relacionadas	9,622	12,904
Mantenimiento a fraccionamientos pendientes		

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

de entrega y edificios	5,452	3,566
Seguros y fianzas	108	470
Estimación preventiva para riesgos crediticios	687	9,303
Depreciación y amortización	84	364
Servicios públicos	797	949
Otros impuestos y derechos	690	806
Gastos de viaje y traslados	460	684
Arrendamiento de equipo y oficinas	47	139
Otros gastos	3,196	7,717
	<u>\$ 55,404</u>	<u>\$ 88,924</u>

18. Otros ingresos

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

	Al 31 de marzo de	
	2021	2020
Liberación y cancelación de provisiones	\$ 27,169	\$ 50,209
Utilidad en venta de equipos	53	-
Otros ingresos, netos	-	45,196
	<u>\$ 27,222</u>	<u>\$ 95,405</u>

19. Información por segmentos

19.1 Segmentos

La NIIF 8, Segmentos de operación, requiere que la información financiera sea presentada en las notas a los estados financieros considerando las mismas bases sobre la que es revisada internamente. La administración de la Compañía tradicionalmente toma decisiones estratégicas considerando cinco segmentos de operación: (i) vivienda de interés social, (ii) vivienda media, (iii) vivienda residencial, (iv) venta de tierra para proyectos inmobiliarios, (v) servicios de construcción y comercialización y (vi) servicios de gestión.

Estos segmentos de negocio le permiten a la administración de la Compañía: i) medir el desempeño del negocio, ii) evaluar los riesgos y beneficios de la operación y, iii) la correcta toma de decisiones. La Compañía no genera reportes individuales por cada uno de estos segmentos, la siguiente información por segmentos se presenta acorde con la información que utiliza la administración para efectos de toma de decisiones.

Los segmentos de vivienda utilizados por la Compañía coinciden con los niveles en los que la mayoría de las instituciones financieras categorizan sus financiamientos y en general con la agrupación efectuada por la industria de la vivienda.

19.2 Características de los segmentos

La industria de la vivienda en general ofrece tres tipos de vivienda, las cuales son clasificadas en función al costo de construcción: vivienda de interés social, vivienda media y vivienda residencial, la Compañía edifica y comercializa los tres tipos de vivienda. Las viviendas de interés social desarrolladas por la Compañía típicamente incluyen cocina, sala-comedor, de dos a tres recámaras y un baño. La vivienda tipo media baja incluye cocina, comedor, sala, de dos a tres recámaras y dos baños. La vivienda media y residencial incluye como mínimo cocina, sala, comedor, estancia, de tres a cuatro recámaras y de dos a tres baños.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El número de viviendas construidas en los fraccionamientos desarrollados por la Compañía varían considerablemente dependiendo de su ubicación y el tipo de vivienda a construir. Los precios de las viviendas vendidas por la Compañía varían dependiendo de diversos factores muchos de ellos fuera del alcance de la Compañía. El precio de la vivienda de interés social se considera que fluctúa en un rango de \$ 1 a \$ 400, el precio de la vivienda media se estima que fluctúa entre \$ 401 a \$ 1,350 y las viviendas tipo residencial se considera que su precio comienza a partir de los \$ 1,350.

El segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios incluye los ingresos derivados de la venta de terrenos, lotes comerciales, lotes para edificación de vivienda y terrenos para construcción de centros comerciales.

El segmento de servicios de construcción y comercialización agrupa principalmente los ingresos derivados de administración de la construcción de viviendas y la comercialización de vivienda propiedad de terceros.

El segmento de servicios de gestión agrupa los ingresos derivados de los servicios de intermediación en la venta de terrenos propiedad de terceros

A continuación, se muestra la información más relevante por segmento de operación:

	Al 31 de marzo de 2021				
	Vivienda de interés social	Vivienda media	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de construcción y comercialización	Total
Unidades vendidas	1	2			
Precio promedio de venta	\$ 248	\$ 1,272			
Ventas	\$ 248	\$ 2,239	\$ 36,524	\$ 2,369	\$ 41,380
Costo de ventas	(256)	(1,556)	(14,067)	-	(15,879)
Utilidad bruta	(8)	683	22,457	2,369	25,501
Gastos generales y de administración ⁽¹⁾⁽²⁾	(352)	(3,180)	(51,872)	-	(55,404)
Otros ingresos, neto ⁽²⁾	173	1,562	25,487	-	27,222
Utilidad de operación	(187)	(935)	(3,928)	2,369	(2,681)
Resultado integral de financiamiento ⁽²⁾	(57)	(516)	(8,415)	-	(8,988)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ (244)	\$ (1,451)	\$ (12,343)	\$ 2,369	\$ (11,669)

(1) Incluye estimación preventiva para riesgos crediticios por \$ 687 (\$ 4 del segmento de viviendas de interés social, \$ 45 del segmento de vivienda media y \$ 638 del segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios) y provisiones por \$20,518 (\$ 131 del segmento de viviendas de interés social, \$ 1,344 del segmento de vivienda media y \$ 19,043 del segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios).

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

	Al 31 de diciembre de 2020				
	Vivienda de interés social	Vivienda media	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de construcción y comercialización	Total
Unidades vendidas	51	86			
Precio promedio de venta	\$ 300	\$ 754			
Ventas	\$ 15,291	\$ 64,817	\$177,881	\$ 836	\$258,825
Costo de ventas ⁽¹⁾	(10,700)	(96,197)	(1,044,649)	-	(1,151,546)
(Pérdida) utilidad, bruta	4,591	(31,380)	(866,768)	836	(892,721)

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Gastos generales y de administración ⁽¹⁾	(34,419)	(145,800)	(400,194)	-	(580,413)
Otros gastos, neto ⁽¹⁾	19,296	81,739	224,360	-	325,395
(Pérdida) utilidad de operación	(10,532)	(95,441)	(1,042,602)	836	(1,147,739)
Resultado integral de financiamiento ⁽²⁾	(1,005)	(4,265)	(11,741)	-	(17,011)
(Pérdida) utilidad neta	\$ (11,537)	\$ (99,706)	\$(1,054,343)	\$ 836	\$(1,164,750)

- (1) Incluye reserva de valuación por \$ 995,917 (\$ 447 del segmento de viviendas de interés social, \$ 50,961 del segmento de vivienda media y \$ 944,509 del segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios).
- (2) Incluye estimación preventiva para riesgos crediticios por \$ 9,814 (\$ 582 del segmento de viviendas de interés social, \$ 2,466 del segmento de vivienda media y \$ 6,767 del segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios) y provisiones por \$ 278,398 (\$ 16,501 del segmento de viviendas de interés social, \$ 69,945 del segmento de vivienda media y \$ 191,953 del segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios).
- (3) Los gastos generales y de administración, otros gastos, neto y resultado integral de financiamiento fueron determinados con base en las ventas que representan cada segmento respecto del total de ventas acumuladas.

	Al 31 de marzo de 2020				
	Vivienda de interés social	Vivienda media	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de construcción y comercialización	Total
Unidades vendidas	23	25			
Precio promedio de venta	\$ 342	\$ 811			
Ventas	\$ 7,858	\$ 20,263	\$ 47,188	\$ 344	\$ 75,653
Costo de ventas	(4,922)	(14,693)	(21,314)	-	(40,929)
Utilidad bruta	2,936	5,570	25,874	344	34,724
Gastos generales y de administración ⁽¹⁾⁽²⁾	(9,279)	(23,926)	(55,719)	-	(88,924)
Otros ingresos, neto ⁽²⁾	9,955	25,670	59,780	-	95,405
Utilidad de operación	3,612	7,314	29,935	344	41,205
Resultado integral de financiamiento ⁽²⁾	56	145	339	-	540
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	3,668	7,459	30,274	344	41,745

- (1) Incluye estimación preventiva para riesgos crediticios por \$ 21,371 (\$ 2,230 del segmento de viviendas de interés social, \$ 5,750 del segmento de vivienda media y \$ 13,391 del segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios) y provisiones por \$ 9,303 (\$ 971 del segmento de viviendas de interés social, \$ 2,503 del segmento de vivienda media y \$ 5,829 del segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios).
- (2) Los gastos generales y de administración, otros ingresos, neto 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.

20. Partes relacionadas

a) Al 31 de marzo de 2021 se realizaron ventas de viviendas y terrenos a partes relacionadas por \$ 4,361 (\$ 7,535 al 31 de diciembre de 2020), y anticipos por los mismos conceptos de \$ 10,754 (\$ 10,724 en diciembre 2020).

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 al 31 de marzo de 2021 fue de aproximadamente \$ 9,267. Los funcionarios ejecutivos de la Compañía

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

son elegibles para los beneficios de jubilación y de separación exigidos por la legislación mexicana en los mismos términos que el resto de los empleados, y la Compañía no establece por separado, acumula o determina la cantidad de los costos que sea atribuible a los ejecutivos.

c) Al 31 de marzo de 2021 un grupo de empleados y exempleados de la alta dirección poseían acciones de la Compañía, cuya participación accionaria en el capital social es menor al 1%. En consideración a lo anterior cualquier transacción realizada con ellos se considera como celebrada con partes relacionadas.

d) Al 31 de marzo de 2021 la Compañía tiene vigente un contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria por hasta \$14,000 con partes relacionadas. Estos contratos fueron celebrados dentro del marco de un programa de financiamiento de hasta \$ 60,000 para la construcción de viviendas. Durante 2021 no hubo créditos proporcionados a la Compañía al amparo de este programa.

Los intereses pagados al 31 de marzo de 2021 al amparo de este programa fueron de \$ 318 (\$ 1,707 en 2020).

Las 20 notas anteriores son parte integrante de los estados financieros consolidados condensados que se acompañan.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

No aplica.

Dividendos pagados, acciones ordinarias

0

Dividendos pagados, otras acciones

0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0.0

Dividendos pagados, otras acciones por acción

0.0