

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	17
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	20
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	22
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	23
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	25
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual.....	27
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior.....	31
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	35
[700002] Datos informativos del estado de resultados	36
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	37
[800001] Anexo - Desglose de créditos	38
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	40
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	41
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	42
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	43
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto	47
[800500] Notas - Lista de notas.....	48
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	101
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	125

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Notas de la Dirección General

Tras haber concluido el proceso de sucesión anunciado en agosto de 2019, el 2 de enero de 2020 asumí el cargo de Director General de Urbi, en sustitución de Román Álvarez, a quien agradecemos su compromiso con la Empresa y le deseamos mucho éxito.

Los principales retos de Urbi durante el 2020 serán: i) la ejecución de su plan de acción para esta etapa de transición, minimizando la operación de desarrollo de vivienda y concentrándose en la venta de activos; ii) la reducción de su estructura y gasto operativo, manteniendo a su capital humano clave; y iii) continuar cumpliendo de manera oportuna los distintos compromisos con acreedores financieros y proveedores en general. Lo anterior con el objetivo de generar el flujo necesario para mantener a la Empresa en marcha, en tanto la política pública de vivienda brinde mayor información a sus accionistas para decidir el mejor rumbo para la Compañía.

Durante el 4T19 continuamos la comercialización de vivienda en desarrollos que ya se encontraban en operación, priorizamos el desplazamiento de proyectos consistentes en inventario de tierra con servicios que no forman parte de nuestro plan de desarrollo de vivienda, avanzamos en la reducción de nuestra estructura y gasto operativo y, dimos cumplimiento a nuestras diversas obligaciones.

En el acumulado de doce meses (12M19), Urbi alcanzó ingresos totales de \$439 millones, de los cuales, el 49% se generó a través de la venta de tierra y servicios de gestión mientras que la venta de vivienda contribuyó con el resto.

Por otro lado, al cierre del 4T19 la reducción de nuestra estructura operativa acumuló \$91 millones en el año, que se tradujo en una plantilla a esa misma fecha de 120 colaboradores, en comparación con 329 al 4T18, de los cuales, el 48% están relacionados con labores de vigilancia y servicios de mantenimiento. Asimismo, durante el 4T19 continuamos cumpliendo el pago puntual de nuestros compromisos financieros, finalizando el año con un saldo de \$237.8 millones de créditos puente, de los cuales \$232.1 millones corresponden a créditos pre Concurso Mercantil que serán liquidados en su momento a través de la dación en pago de los activos subyacentes, de acuerdo a lo establecido en el propio concurso; así como \$5.6 millones del crédito post Concurso Mercantil vigente con Banco Inmobiliario Mexicano, el cual esperamos liquidar en los próximos meses.

De igual manera, durante el 4T19 seguimos honrando nuestras obligaciones derivadas del fondeo por parte de acreedores privados, cuyo saldo disminuyó en \$14.0 millones para cerrar el año en \$24.1 millones. Además, respecto

al crédito para conclusión de infraestructura, realizamos el pago de principal e intereses de acuerdo a lo pactado, cerrando 2019 con un saldo de \$149.9 millones.

En relación a diversos temas corporativos, a finales de noviembre la Compañía informó sobre la aplicación de \$12.7 millones a la suscripción y pago de acciones, asociado al ejercicio del derecho de preferencia de uno de sus accionistas en julio pasado. Asimismo, a principios de diciembre, tras un proceso ordenado, transparente y consensuado, nuestro Consejo de Administración acordó mi designación como nuevo Director General de Urbi, en sustitución de Román Álvarez, efectivo a partir del 2 de enero de 2020.

El 9 de enero de 2020, la Compañía llevó a cabo asambleas general ordinaria y extraordinaria de accionistas. En la asamblea ordinaria se acordó, entre otros, la ratificación de nuestros nuevos consejeros, miembros a su vez del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, los señores Alejandro Rodríguez, Jean van de Walle y Humberto Valdés, este último además como presidente del referido comité, quienes habían sido designados consejeros provisionales por nuestro Consejo de Administración en octubre de 2019. Por su parte, en asamblea extraordinaria se resolvió llevar a cabo una concentración accionaria (split inverso) de la totalidad de las acciones representativas del capital social de Urbi, a un factor de conversión de 1 nueva acción por cada 20 acciones existentes. La Empresa dará efectos a dicha concentración accionaria, una vez que la CNBV autorice la correspondiente actualización de inscripción en el Registro Nacional de Valores (RNV).

En resumen, durante el cuarto trimestre continuamos la ejecución de nuestro plan de transición, concentrando cada vez más nuestra operación en la venta de proyectos que no son parte de nuestro plan de desarrollo de vivienda, la reducción de nuestra estructura operativa y gasto administrativo, así como el adecuado control y seguimiento de nuestros diversos compromisos. Lo anterior a fin de situar a la Compañía en una posición que permita a sus inversionistas decidir el mejor rumbo que maximice 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, algunos de los cuales están fuera del control de la Empresa. Dichas declaraciones no deben interpretarse con base en tendencias y actividades pasadas, como si las mismas fueran a continuar en el futuro. Las declaraciones a futuro aquí contenidas son válidas a la fecha de este documento.

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Contacto:**Adalberto Ramírez Hernández**

Director de Relación con Inversionistas

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

adalberto.ramirez@urbi.com

ri.urbi.com

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

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

Desde el inicio de sus operaciones en 1981, la Empresa ha desarrollado, construido y vendido más de 430,000 viviendas, manteniendo una historia de más de 38 años de operaciones ininterrumpidas.

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

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

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

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

Clave de Cotización: URBI Trimestre: 4D Año: 2019

URBI Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Recursos

Capital Humano

Al 31 de diciembre de 2019, el capital humano de la Empresa se componía por un total de 120 personas, de los cuales 47 ocupaban posiciones en el área de producción, 18 en el área comercial y 55 en administración y áreas de soporte.

Principales Activos

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

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

Al 31 de diciembre de 2019, el valor contable neto de todos los terrenos, edificios, maquinaria y equipo propiedad de la Empresa (sin considerar los inventarios), era de aproximadamente \$24.5 millones. Los terrenos para construcción, terrenos en proceso de desarrollo, materiales de obra y la construcción en proceso constituyen los inventarios de la Empresa, y no se clasifican como activos fijos de la misma.

Al 31 de diciembre de 2019, el valor contable neto de los inventarios (incluyendo inventarios de largo plazo consistentes en terrenos para la construcción) era de aproximadamente \$3,715.2 millones.

Asimismo, la Empresa mantiene activos conformados principalmente por inventario de terrenos, otorgados en garantía de pasivos y créditos bancarios. Al 31 de diciembre de 2019, el valor contable de dichas garantías constituidas era de \$509.5 millones. En adición a lo anterior, algunos de los inventarios de la Empresa han sido embargados de forma precautoria por algunos de sus acreedores; el monto de dichos inventarios al 31 de diciembre de 2019 asciende a \$654.0 millones.

Riesgos Relacionados con el Negocio de la Empresa

- La capacidad de la Empresa para generar ingresos suficientes para asegurar su viabilidad depende del financiamiento hipotecario de los sectores público y privado.
- Las operaciones de la Empresa dependen de su capacidad de obtener financiamiento.
- Las futuras caídas de la economía mexicana o de la economía global podrían afectar negativamente la demanda de los productos de la Empresa y de sus resultados de operación.
- El negocio de la Empresa requiere de inversiones de capital y los cambios extremos en los requerimientos de capital podrían afectar su situación financiera.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Relaciones más significativas

Clientes

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.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

Materiales y Proveedores

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

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

Entre los principales proveedores de la Empresa, que la surten a través de distribuidores locales se cuentan, entre otros, a: Ventanas Cuprum S.A. de C.V., Eco Haus S. de R.L. de C.V., Kuroda Norte, S.A. de C.V., Cemex S.A.B. de C.V., Comercial de Fierro y Acero S.A. de C.V., Masonite México S.A. de C.V., Home Depot México S. de R.L. de C.V., Assa Abloy S.A. de C.V., Capeco, S.A. de C.V., Block BCA, S.A. de C.V., CM Concretos, S.A. de C.V., Comex S.A. de C.V., Urbanización y Riego de Baja California, S.A. de C.V., Distribución Interceramic S.A. de C.V., Lamosa S.A. de C.V., Grupo Cementos de Chihuahua S.A.B. de C.V. y Fanosa, S.A. de C.V.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Ventas

Las ventas totales en los 12M19 fueron de \$439.4 millones, una reducción de 11.1% en relación al mismo periodo del 2018. La venta de viviendas en proyectos propios generó \$216.8 millones, derivado de la venta de 292 viviendas a valor promedio de \$742 mil, los servicios de construcción y comercialización generaron \$6.0 millones, mientras que la venta terrenos y servicios de gestión generaron \$216.7 millones.

(Cifras en miles de pesos)

Segmento	4T19		4T18		Var.	12M19		12M18		Var.
	\$	%	\$	%	%	\$	%	\$	%	%
Venta de vivienda en proyectos propios	\$81,958	60.8%	\$74,515	78.6%	10.0%	\$216,775	49.3%	\$395,979	80.1%	(45.3%)
Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	\$1,133	0.8%	\$1,783	1.9%	(36.5%)	\$5,978	1.4%	\$10,459	2.1%	(42.8%)
Venta de tierra para proyectos inmobiliarias	\$51,476	38.2%	\$18,401	19.4%	179.7%	\$202,426	46.1%	\$27,638	5.6%	632.4%
Servicios de gestión	\$176	0.1%	\$92	0.1%	0.0%	\$14,264	3.2%	\$21,188	4.3%	(32.7%)
Subtotal¹	\$134,743	100.0%	\$94,791	100.0%	42.1%	\$439,443	100.0%	\$455,264	92.1%	(3.5%)
Otros ingresos por venta de subsidiarias	-	0.0%	-	0.0%	0.0%	-	0.0%	39,315	7.9%	(100.0%)
Total	\$134,743	100.0%	\$94,791	100.0%	42.1%	\$439,443	100.0%	\$494,579	100.0%	(11.1%)

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

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

(Cifras en miles de pesos)

Tipo de proyectos Venta de Vivienda	12M19		12M18		Variación	
	\$	%	\$	%	\$	%
Propios	\$216,775	97.3%	\$395,979	97.4%	(\$179,204)	(45.3%)
Propiedad de terceros	\$5,978	2.7%	\$10,459	2.6%	(\$4,481)	(42.8%)
Ingresos por Venta de Vivienda	\$222,753	100.0%	\$406,438	100.0%	(\$183,685)	(45.2%)
Unidades - Proyectos propios	292		701		(409)	
Precio promedio - Proyectos propios	\$742		\$565		\$178	31.4%

A continuación, se muestra la información financiera seleccionada por segmento de negocio por el periodo de nueve meses terminados el 31 de diciembre de 2019:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	VIS ⁽¹⁾	VM ⁽²⁾	VR ⁽³⁾	Tierra ⁽⁴⁾	SG ⁽⁵⁾	Servicios ⁽⁶⁾	Total
Ventas	19,772	171,648	25,355	202,426	14,264	5,978	\$439,443
Costo de ventas ^(*)	(19,063)	(111,171)	(12,595)	(73,157)	(4,374)	(2,021)	(\$222,381)
Utilidad bruta	\$709	\$60,477	\$ 12,760	\$129,269	\$9,890	\$3,957	\$217,062

(*) Incluye reserva de valuación por \$821,088 (\$52,720 del segmento VIS, \$35,230 del segmento VM y \$733,138 del segmento Tierra).

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

Gastos generales y de administración

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M19	12M18	Variación	
			\$	%
Sueldos, salarios y contribuciones	99,393	161,087	(61,694)	(38.3%)
Honorarios	16,738	20,378	(3,640)	(17.9%)
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	8,884	9,723	(839)	(8.6%)
Servicios públicos	9,159	17,415	(8,256)	(47.4%)
Seguros y fianzas	10,324	18,470	(8,146)	(44.1%)
Gastos de viaje y traslados	1,900	6,686	(4,786)	(71.6%)
Honorarios ex empleados	5,543	-	5,543	100.0%
Promoción comercial	7,376	9,778	(2,401)	(24.6%)
Otros impuestos y derechos	2,941	7,071	(4,130)	(58.4%)
Arrendamientos de equipo y oficinas	947	3,373	(2,426)	(71.9%)
Depreciación y amortización	1,515	1,674	(159)	(9.5%)
Otros	12,907	15,029	(2,123)	(14.1%)
Gastos ordinarios	177,627	270,684	(93,057)	(34.4%)
Provisiones y estimaciones	241,898	142,326	99,572	70.0%
Otras partidas no ordinarias	127,976	123,682	4,294	3.5%
Provisiones y partidas no ordinarias	369,874	266,008	103,866	39.0%
Total - Gastos generales y de administración	547,501	536,692	10,809	2.0%

En los 12M19 la Empresa realizó gastos ordinarios por un monto de \$177.6 millones que significó una disminución de \$93.1 millones respecto a los 12M18 (-34.4% AsA), debido principalmente a la reducción de gastos de nómina, servicios públicos, seguros y fianzas, honorarios, promoción comercial (publicidad) y arrendamiento de equipo y oficinas.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Asimismo, en los 12M19 la Compañía reconoció provisiones y partidas no ordinarias por \$369.9 millones, principalmente asociadas con obras de infraestructura pendientes de entrega en fraccionamientos (desarrollos habitacionales), contingencias legales y provisión de liquidaciones de personal y otros beneficios a empleados.

Otros (gastos) ingresos

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M19	12M18	Variación	
			\$	%
Otros (gastos) ingresos, neto	(\$234,984)	\$530,459	(\$765,443)	(144.3%)

Los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2019 muestran una disminución de \$765.4 millones (-144.3%), debido al reconocimiento de la estimación para impuestos por recuperar de difícil realización por \$377.7 reconocido en este periodo, así como a una menor liberación y cancelación de provisiones contables en 2019 comparado con el año anterior. Para mayor detalle véase la Nota 22 a los Estados Financieros.

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

En los 12M19 la UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) de Urbi fue positiva por \$41.0 millones debido principalmente al monto de gastos no recurrentes asociados con provisiones contables y reservas de valuación reconocidas en el periodo, según se indicó previamente. La UAFIDA no es una partida regulada por las NIIF sin embargo es mostrada por la Compañía en este reporte debido a que algunos inversionistas consideran que puede ser de utilidad para comparar el desempeño operativo de la Empresa a distintas fechas y en relación a otras entidades de la industria, debido a que presenta sus resultados de operación independientemente de su estructura de capital.

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

A continuación, se presenta el cálculo de la UAFIDA al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M19	12M18
(Pérdida) utilidad de operación	(\$1,386,511)	(\$248,401)
(+) Costo de ventas asociado a partidas excepcionales	821,088	\$404,586
(+) Intereses capitalizados en el costo	-	\$604
(+) Depreciación y amortización	\$1,515	\$1,674
(+) Provisiones	\$241,898	\$142,326
(+) Partidas no ordinarias en gastos	\$127,976	\$123,682
(-) Otros ingresos	(\$234,984)	\$530,459
UAFIDA	\$40,950	(\$105,988)

Resultado de financiamiento

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M19	12M18	Variación	
			\$	%
Gastos financieros	(\$22,522)	(\$16,403)	\$6,119	37.3%
Productos financieros	2,184	3,709	(1,525)	(41.1%)
Pérdida cambiaria	(\$4,556)	(\$5,747)	1,191	(20.7%)
Resultado de financiamiento	(\$24,894)	(\$18,441)	\$6,453	35.0%

En los 12M19, la Compañía obtuvo un costo integral de financiamiento neto de \$24.9 millones, derivado principalmente del efecto de los intereses pagados por sus pasivos bancarios y documentos por pagar de \$22.5 millones.

Pérdida neta

En los 12M19, la Compañía tuvo una pérdida neta de \$1,411.4 millones, derivada principalmente del reconocimiento de una reserva de valuación contable por \$821.1 millones la cual fue determinada de acuerdo a lo establecido en la NIC 2- Inventarios (ver sección posición financiera a diciembre 2019) y al reconocimiento preventivo de las estimaciones contables, neto de liberaciones, por \$485.9 millones, dentro de las cuales destaca la estimación de impuestos por recuperar de difícil realización por \$377.7 millones.

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

Posición financiera a diciembre de 2019

Activos totales

A 31 de diciembre de 2019, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$3,830.7 millones, el cual representa una disminución de \$1,331.4 millones (-26%) respecto del 31 de diciembre de 2018. La variación de un periodo a otro se explica por los cambios en los siguientes rubros:

Clave de Cotización:	URBI	Trimestre:	4D	Año:	2019
----------------------	------	------------	----	------	------

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Inventarios

Al cierre del 4T19 el saldo del rubro de inventarios fue de \$3,715.2 millones, lo cual representó una reducción de \$896.6 millones (-19.4%), derivado principalmente del efecto del reconocimiento del costo de las ventas realizadas en el periodo, neto de los costos incurridos, por \$26.6 millones y al reconocimiento de la reserva de valuación asociada con inversiones efectuadas en plazas que no tendrán operación en un plazo previsible, así como con viviendas y terrenos que se encuentran fuera de condiciones que permitan integrarlas a un plan de negocio que haga viable su recuperación, por un monto de \$821.1 millones.

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

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

Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2019 el monto del rubro de otras cuentas por cobrar fue de \$0.4 millones, lo cual representó una disminución de \$400.8 millones (-99.9%), debido principalmente al reconocimiento de la estimación de impuestos por recuperar de difícil realización por \$377.7 millones, asociados a un saldo a favor de impuesto sobre la renta por pagos en exceso al impuesto anual, el cual se encuentra actualmente en litigio.

Reserva territorial

Al 31 de diciembre de 2019, la Empresa mantenía una reserva territorial de 2,982.9 hectáreas (ha.) de las cuales, una parte están destinadas a realizar operaciones relacionadas con su plan de negocio. Esta reserva territorial cuenta, en algunos casos, con gestiones, factibilidades, autorizaciones e inversiones en infraestructura y obras de acometida, así como el inventario de vivienda en proceso de desarrollo, las cuales son actualizadas en función del plan de negocio de la Compañía.

La siguiente tabla muestra la reserva territorial por ubicación y superficie al 31 de diciembre de 2019:

Reserva territorial		
Plaza	Superficie	
	Ha.	%
Tijuana	1,395.4	46.8%
Guadalajara	628.4	21.1%
Mexicali	503.9	16.9%
Puerto Peñasco	171.3	5.7%
Ciudad Juárez	107.6	3.6%
Hermosillo	62.8	2.1%
Monterrey	54.4	1.8%
Ciudad Obregón	18.8	0.6%
Tecámac	13.2	0.4%
Chihuahua	8.0	0.3%
Huehuetoca	7.6	0.3%
Culiacán	6.5	0.2%
Ensenada	1.9	0.1%
Aguas Calientes	1.2	0.0%
Cuautitlán	1.2	0.0%
Querétaro	0.6	0.0%
Los Mochis	0.0	0.0%
Total	2,982.9	100%

Pasivos totales

Los pasivos totales de la Compañía ascendieron a \$2,330.8 millones al 31 de diciembre de 2019 lo cual representa un incremento de \$13.2 millones (0.6%) en comparación al 31 de diciembre de 2018, según se explica a continuación:

Documentos por pagar

La Compañía mantiene diversos contratos de crédito bajo la figura de acreedor privado para proyectos inmobiliarios específicos en las ciudades de Mexicali, Querétaro y San Luis Potosí. El saldo de estos créditos al 31 de diciembre de 2019 fue de \$24.1 millones. Durante el año 2019 se recibieron préstamos relacionados con este esquema de financiamiento por \$32.1 millones, y se realizaron pagos de principal e intereses por \$58.1 millones, los cuales incluyen la liquidación de adeudos con acreedores privados de las plazas de Chihuahua, Guadalajara y Tecámac.

Pasivos no financieros

Al cierre del 4T19, los pasivos no financieros de la Compañía, ascendieron a \$1,919.0 millones, importe que representa un incremento de \$29.7 millones (1.6%). Lo anterior representa un efecto neto entre el incremento de provisiones contables reconocidas en el período y la disminución de cuentas por pagar.

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

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Al 31 de diciembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018	Variación	
			\$	%
Proveedores para la construcción	\$49,704	\$51,786	(2,082)	(4.0%)
Cuentas por pagar	377,362	434,884	(57,522)	(13.2%)
Provisiones	1,442,254	1,353,727	88,527	06.5%
Impuestos por pagar	47,867	46,078	1,789	03.9%
Obligaciones laborales	1,842	2,875	(1,033)	(35.9%)
Total	\$1,919,029	\$1,889,350	29,679	1.6%

Capital contable

Al 31 de diciembre de 2019, el capital contable fue de \$1,499.9 millones, una disminución de \$1,344.6 millones (-47.3%), debido principalmente al efecto neto entre el incremento del capital social derivado de las aportaciones de capital efectuadas por los accionistas y a la pérdida generada en el ejercicio.

Fuentes de capital y liquidez

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

Durante el 4T19 la Empresa aplicó \$12.7 millones a la suscripción y pago de acciones, los cuales habían sido aportados por uno de sus accionistas en ejercicio de su derecho de preferencia en julio 2019 y se encontraban condicionados a la autorización por parte de la CNBV de la excepción de realizar una oferta pública de adquisición forzosa.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Compañía presentó la siguiente posición de flujo de efectivo y equivalentes:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M19	12M18	Variación	
			\$	%
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(\$51,194)	(\$159,587)	\$108,393	67.9%
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado por actividades de inversión	\$15,273	\$39,166	(\$23,893)	(61.0%)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiamiento	\$34,891	\$51,075	(\$16,184)	(31.7%)
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(\$1,030)	(\$69,346)	\$68,316	98.5%

Flujo libre de efectivo

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

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

A continuación se muestra el flujo libre de efectivo de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M19	12M18	Variación	
			\$	%
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de Operación	(\$51,194)	(\$159,587)	\$108,393	67.9%
Flujos netos de efectivo (utilizados) generados por actividades de Inversión	\$15,273	\$39,166	(\$23,893)	(61.0%)
Flujo libre de efectivo	(\$35,921)	(\$120,421)	\$84,500	70.2%

Control interno [bloque de texto]

No aplica.

Clave de Cotización: URBI Trimestre: 4D Año: 2019

URBI Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

No aplica.

Clave de Cotización: URBI Trimestre: 4D Año: 2019

URBI Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[110000] Información general sobre estados financieros

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

Periodo cubierto por los estados financieros:	2019-01-01 al 2019-12-31
--	--------------------------

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2019-12-31
---	------------

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:	4D
-----------------------------	----

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.

Nombre de proveedor de servicios de Auditoria externa [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Nombre del socio que firma la opinión [bloque de texto]

C.P.C. Everardo Villarreal Badillo

Tipo de opinión a los estados financieros [bloque de texto]

Sin salvedades

Fecha de opinión sobre los estados financieros [bloque de texto]

23 de abril de 2020

Fecha de asamblea en que se aprobaron los estados financieros [bloque de texto]

30 de abril de 2020

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

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

Clave de Cotización: **URBI** Trimestre: **4D** Año: **2019**

URBI Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2019-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	23,739,000	24,769,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	26,519,000	75,361,000
Impuestos por recuperar	0	371,383,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	536,854,000	367,316,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	587,112,000	838,829,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	587,112,000	838,829,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	40,265,000	41,689,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	3,178,338,000	4,244,431,000
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	24,512,000	31,767,000
Propiedades de inversión	0	0
Activos por derechos de uso	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	472,000	5,346,000
Total de activos no circulantes	3,243,587,000	4,323,233,000
Total de activos	3,830,699,000	5,162,062,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	474,933,000	532,748,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	259,462,000	274,322,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	1,442,254,000	1,353,727,000
Total provisiones circulantes	1,442,254,000	1,353,727,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	2,176,649,000	2,160,797,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2019-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	2,176,649,000	2,160,797,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	152,345,000	153,946,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	1,842,000	2,875,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	1,842,000	2,875,000
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	154,187,000	156,821,000
Total pasivos	2,330,836,000	2,317,618,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	38,738,817,000	38,671,118,000
Prima en emisión de acciones	4,903,722,000	4,903,722,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	(42,138,536,000)	(40,727,131,000)
Otros resultados integrales acumulados	(4,140,000)	(3,265,000)
Total de la participación controladora	1,499,863,000	2,844,444,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	1,499,863,000	2,844,444,000
Total de capital contable y pasivos	3,830,699,000	5,162,062,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2019-10-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2018-10-01 - 2018-12-31
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	439,443,000	455,264,000	134,743,000	94,791,000
Costo de ventas	1,043,469,000	697,432,000	889,143,000	446,052,000
Utilidad bruta	(604,026,000)	(242,168,000)	(754,400,000)	(351,261,000)
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	547,501,000	536,692,000	188,905,000	160,954,000
Otros ingresos	0	530,459,000	0	231,786,000
Otros gastos	234,984,000	0	295,494,000	0
Utilidad (pérdida) de operación	(1,386,511,000)	(248,401,000)	(1,238,799,000)	(280,429,000)
Ingresos financieros	2,184,000	3,709,000	673,000	428,000
Gastos financieros	27,078,000	22,150,000	6,956,000	7,006,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	(1,411,405,000)	(266,842,000)	(1,245,082,000)	(287,007,000)
Impuestos a la utilidad	0	165,000	0	165,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(1,411,405,000)	(267,007,000)	(1,245,082,000)	(287,172,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(1,411,405,000)	(267,007,000)	(1,245,082,000)	(287,172,000)
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(1,411,405,000)	(267,007,000)	(1,245,082,000)	(287,172,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]	-7.64	-1.73	-7.14	-1.86
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	(7.64)	(1.73)	(7.14)	(1.86)
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	(7.64)	(1.73)	(7.14)	(1.86)
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	(7.64)	(1.73)	(7.14)	(1.86)
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	(7.64)	(1.73)	(7.14)	(1.86)

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2019-10-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2018-10-01 - 2018-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	(1,411,405,000)	(267,007,000)	(1,245,082,000)	(287,172,000)
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	(875,000)	(383,000)	(875,000)	(383,000)
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	(875,000)	(383,000)	(875,000)	(383,000)
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2019-10-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2018-10-01 - 2018-12-31
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	(875,000)	(383,000)	(875,000)	(383,000)
Resultado integral total	(1,412,280,000)	(267,390,000)	(1,245,957,000)	(287,555,000)
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	(1,412,280,000)	(267,390,000)	(1,245,957,000)	(287,555,000)
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(1,411,405,000)	(267,007,000)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	165,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	20,242,000	12,694,000
+ Gastos de depreciación y amortización	1,515,000	1,674,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	821,088,000	404,586,000
+ Provisiones	442,023,000	(305,123,000)
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	4,556,000	5,747,000
+ 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	(9,704,000)	(49,700,000)
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	(39,319,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	84,421,000	71,701,000
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	2,916,000	37,009,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	19,093,000	(17,670,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(26,695,000)	(18,432,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	1,789,000	1,762,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	(9,804,000)	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)	(1,033,000)	408,000
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	1,350,407,000	105,502,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(60,998,000)	(161,505,000)
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	1,918,000
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(60,998,000)	(159,587,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	39,315,000
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	15,285,000	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-12-31
- Compras de propiedades, planta y equipo	12,000	149,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	0	0
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	15,273,000	39,166,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	77,503,000	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	34,634,000	106,238,000
- Reembolsos de préstamos	36,428,000	38,517,000
- 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	31,014,000	16,646,000
+ (-) 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	44,695,000	51,075,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(1,030,000)	(69,346,000)
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	(1,030,000)	(69,346,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	24,769,000	94,115,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	23,739,000	24,769,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	38,671,118,000	4,903,722,000	0	(40,727,131,000)	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(1,411,405,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(1,411,405,000)	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	77,503,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	(9,804,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	67,699,000	0	0	(1,411,405,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	38,738,817,000	4,903,722,000	0	(42,138,536,000)	0	0	0	0	0

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	(3,265,000)	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	(875,000)	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	(875,000)	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	(875,000)	0	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	(3,265,000)	2,844,444,000	0	2,844,444,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	(1,411,405,000)	0	(1,411,405,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	(875,000)	(875,000)	0	(875,000)
Resultado integral total	0	0	0	0	(875,000)	(1,412,280,000)	0	(1,412,280,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	77,503,000	0	77,503,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	(9,804,000)	0	(9,804,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	(875,000)	(1,344,581,000)	0	(1,344,581,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	(4,140,000)	1,499,863,000	0	1,499,863,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	38,671,118,000	4,903,722,000	0	(40,460,010,000)	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(267,007,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(267,007,000)	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	(114,000)	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(267,121,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	38,671,118,000	4,903,722,000	0	(40,727,131,000)	0	0	0	0	0

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	(2,882,000)	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	(383,000)	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	(383,000)	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	(383,000)	0	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	(2,882,000)	3,111,948,000	0	3,111,948,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	(267,007,000)	0	(267,007,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	(383,000)	(383,000)	0	(383,000)
Resultado integral total	0	0	0	0	(383,000)	(267,390,000)	0	(267,390,000)
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	(114,000)	0	(114,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	(383,000)	(267,504,000)	0	(267,504,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	(3,265,000)	2,844,444,000	0	2,844,444,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2019-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	38,738,817,000	38,671,118,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	9	26
Numero de empleados	111	301
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	232,505,789	155,003,381
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	2,758,000	20,429,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2019-10-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2018-10-01 - 2018-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	1,515,000	1,674,000	373,000	390,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual	Año Anterior
	MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	MXN 2018-01-01 - 2018-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Ingresos	439,443,000	455,264,000
Utilidad (pérdida) de operación	(1,386,511,000)	(248,401,000)
Utilidad (pérdida) neta	(1,411,405,000)	(267,007,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(1,411,405,000)	(267,007,000)
Depreciación y amortización operativa	1,515,000	1,674,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]										
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]				
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]				
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]
Bancarios [sinopsis]															
Comercio exterior (bancarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)															
BANCO INMOBILIARIO MEXICANO CCGH 1	NO	2018-06-30	2021-07-30	TIIE 28 + 6.5			5,649,000								
BANORTE CCGH 2	NO	2012-04-02	2018-11-30	TIIE 28 + 3.5		58,768,000									
SANTANDER CCGH 1	NO	2012-08-17	2018-08-09	TIIE 28 + 3.8		66,866,000									
BANORTE CCGH 3	NO	2012-04-02	2018-12-07	TIIE 28 + 3.5		61,807,000									
BANORTE CCGH 1	NO	2012-04-02	2018-11-17	TIIE 28 + 3.5		44,679,000									
TOTAL					0	232,120,000	5,649,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Banca comercial															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios															
TOTAL					0	232,120,000	5,649,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]															
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]															
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															
FIDEICOMISO F/10943 (BANCO INTERACCIONES)	NO	2016-12-26	2021-12-26			3,221,000	146,696,000								
COMERCIAL ODER, S.A. DE C.V.	NO	2018-07-16	2019-11-13			11,219,000									
PROGRAMA DE ACREEDORES PRIVADOS	NO	2018-11-23	2020-01-23			12,902,000									
TOTAL					0	27,342,000	146,696,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
TOTAL					0	27,342,000	146,696,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																
Proveedores																
VARIOS PROVEEDORES	NO	2019-12-31	2020-12-31			50,692,000										
TOTAL					0	50,692,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores					0	50,692,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																
TOTAL					0	310,154,000	152,345,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

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

	Monedas [eje]				Total de pesos [miembro]
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	3,237,000	62,054,000	0	0	62,054,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	3,237,000	62,054,000	0	0	62,054,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	2,097,000	40,191,000	0	0	40,191,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	2,097,000	40,191,000	0	0	40,191,000
Monetario activo (pasivo) neto	1,140,000	21,863,000	0	0	21,863,000

[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	14,264,000	0	0	14,264,000
URBI	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	202,426,000	0	0	202,426,000
URBI	Servicios de construcción y comercialización	5,978,000	0	0	5,978,000
URBI	Vivienda residencial	25,355,000	0	0	25,355,000
URBI	Vivienda media	171,648,000	0	0	171,648,000
URBI	Vivienda de interés social	19,772,000	0	0	19,772,000
TODAS	TODOS	439,443,000	0	0	439,443,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

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

Al 31 de diciembre de 2019 la Compañía no tiene contratados instrumentos financieros derivados.

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

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

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

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2019-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	1,734,000	3,396,000
Total efectivo	1,734,000	3,396,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	22,005,000	21,373,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	22,005,000	21,373,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	23,739,000	24,769,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	1,277,000	8,645,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	22,040,000	31,532,000
Gastos anticipados circulantes	2,773,000	5,365,000
Total anticipos circulantes	24,813,000	36,897,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	429,000	29,819,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	26,519,000	75,361,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	536,854,000	367,316,000
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	536,854,000	367,316,000
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2019-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	40,265,000	41,689,000
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	40,265,000	41,689,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	14,957,000	20,538,000
Edificios	8,654,000	9,215,000
Total terrenos y edificios	23,611,000	29,753,000
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	901,000	2,014,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	24,512,000	31,767,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2019-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
explotación		
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	50,692,000	63,786,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	1,723,000	6,152,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	46,144,000	39,926,000
Otras cuentas por pagar circulantes	376,374,000	422,884,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	474,933,000	532,748,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	232,120,000	232,631,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	27,342,000	41,691,000
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	259,462,000	274,322,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	5,649,000	15,008,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	146,696,000	138,938,000
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	152,345,000	153,946,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2019-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2018-12-31
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	1,442,254,000	1,353,727,000
Total de otras provisiones	1,442,254,000	1,353,727,000
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	(4,140,000)	(3,265,000)
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	(4,140,000)	(3,265,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	3,830,699,000	5,162,062,000
Pasivos	2,330,836,000	2,317,618,000
Activos (pasivos) netos	1,499,863,000	2,844,444,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	587,112,000	838,829,000
Pasivos circulantes	2,176,649,000	2,160,797,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(1,589,537,000)	(1,321,968,000)

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2019-10-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2018-10-01 - 2018-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	20,242,000	31,647,000	1,309,000	1,875,000
Venta de bienes	419,201,000	423,617,000	133,434,000	92,916,000
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	0	0	0	0
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	439,443,000	455,264,000	134,743,000	94,791,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	2,184,000	3,709,000	673,000	428,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	2,184,000	3,709,000	673,000	428,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	22,522,000	16,403,000	5,725,000	5,235,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	4,556,000	5,747,000	1,231,000	1,771,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	27,078,000	22,150,000	6,956,000	7,006,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	165,000	0	165,000
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	165,000	0	165,000

[800500] Notas - Lista de notas

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

Información corporativa

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

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

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

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

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

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

Bases de preparación

1 Declaración de cumplimiento

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

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

2 Bases de medición y presentación

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

2.1 Presentación del estado consolidado de resultados integrales

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

2.2 Presentación del estado consolidado de flujos de efectivo

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

2.3 Moneda de reporte

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

Negocio en marcha

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

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

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

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reestructura financiera y concurso mercantil

En los últimos años, la Compañía logró administrar su liquidez a través de una serie de iniciativas que le permitieron reducir sus costos y gastos de operación, así como transacciones de financiamiento y venta de activos. Sin embargo, fue seriamente afectada por los cambios que ocurrieron en el modelo de negocio de la industria y la publicación en julio de 2013 de la política de vivienda en vigor a partir de esa

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

El conciliador presentó al juez concursal, en los tiempos establecidos para tal propósito, la lista provisional y definitiva de acreedores, de tal forma que el 7 de septiembre de 2015 el juez concursal dictó sentencia de reconocimiento, graduación y prelación de créditos.

El 28 de diciembre de 2015, se celebró asamblea general ordinaria anual de accionistas en la cual se aprobó que la Compañía suscribiera convenio concursal con los acreedores reconocidos en la lista de acreedores proveída por el conciliador.

El 4 de febrero de 2016, el juez concursal dictó sentencia de aprobación de convenio concursal. El convenio concursal estableció las condiciones bajo las cuales se pagarían y reestructurarían los créditos reconocidos durante el proceso de concurso mercantil, dando por concluido el estado de concurso mercantil.

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

Juicios y estimaciones críticas contables

En la aplicación de las políticas contables descritas en la Nota 4, la Compañía debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica, opiniones a las que llega la administración con base en la información que tiene disponible y otros factores que se consideran

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas estimaciones satisfacen los requerimientos de las IFRS, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse.

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

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

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

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

1.2 Pérdida crediticia esperada (PCE)

La Compañía utiliza el enfoque simplificado para el reconocimiento de la pérdida crediticia esperada asociada a sus cuentas por cobrar, por lo cual el uso del juicio basado en la experiencia en materia de riesgo crediticio especialmente al considerar información razonable y fundamentada de carácter prospectivo, incluidos factores macroeconómicos, es esencial para evaluar el riesgo de crédito y estimar las pérdidas crediticias esperadas (Ver Nota 7).

1.3 Recuperabilidad y valuación de los inventarios inmobiliarios

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

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

1.4 Recuperación de créditos fiscales derivados de pérdidas fiscales

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

1.5 Vida útil estimada de inmuebles, maquinaria y equipo

La Compañía deprecia sus inmuebles, maquinaria y equipo con base en una vida útil estimada sobre las condiciones particulares de operación y mantenimiento esperado. Las estimaciones se basan en la experiencia histórica con activos similares, anticipaciones de cambios tecnológicos y volúmenes de construcción, todo ello considerando las prácticas de otras compañías del mismo sector. Cada año la Compañía revisa la vida útil estimada para determinar si la misma debe modificarse (ver Nota 11).

1.6 Impuestos a la utilidad diferidos

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se determinan con base en las diferencias temporales entre los valores contables y bases fiscales de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente por todas las diferencias fiscales temporales. La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales esperadas, al final del periodo sobre el que se informa (ver Nota 19).

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.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

1.9 Provisiones

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

La Compañía tiene varios reclamos y contingencias relativas a impuestos, obligaciones laborales y juicios legales que se describen en la Nota 17.

2 Juicios

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

2.1 Negocio en marcha

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

2.2 Contingencias legales, laborales y fiscales

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

1 Integración y características

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
	\$	\$
Efectivo	1,734	3,396
Equivalentes de efectivo	22,005	21,373
	<u>23,739</u>	<u>24,769</u>
Efectivo restringido	(2,758)	(20,429)
Efectivo disponible	20,981	4,340
Efectivo restringido a corto plazo	-	17,750
	<u>\$ 20,981</u>	<u>\$ 22,090</u>

2 Efectivo restringido

El efectivo restringido se integra como sigue:

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

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

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

Cambios en políticas contables significativas

La Compañía aplicó por primera vez a partir del 1 de enero de 2019 la NIIF 16, *Arrendamientos*, y como resultado, ha cambiado su política contable para contratos de arrendamiento.

La Compañía aplicó la NIIF 16 utilizando el enfoque retrospectivo modificado, según el cual el efecto acumulativo de la aplicación inicial se reconoce en los resultados acumulados al 1 de enero de 2019. En consecuencia, la información comparativa presentada para 2018 no se actualiza, es decir, se presenta, como se informó anteriormente, bajo la NIC 17 e interpretaciones relacionadas. Adicionalmente, los requisitos de revelación de la NIIF 16 generalmente no se han aplicado a la información comparativa. Los detalles de los cambios en las políticas contables se revelan a continuación.

A. Definición de arrendamiento

Anteriormente, la Compañía determinaba al momento de celebrar un contrato si este era o contenía un arrendamiento según las interpretaciones dadas a conocer por la CINIIF 4, *Determinación de si un acuerdo contiene un Arrendamiento*. Actualmente la

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Compañía evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento basado en la definición de arrendamiento establecidas en la NIIF 16.

Durante el proceso de transición, la Compañía eligió aplicar la NIIF 16 solo a los contratos previamente identificados como arrendamientos. Los contratos que no fueron identificados como arrendamientos según la NIC 17, *Arrendamientos* y la CINIIF 4 no se reevaluaron para determinar si existía un arrendamiento según la definición de la NIIF 16. Por lo tanto, la definición de un arrendamiento según la NIIF 16 se aplicó solo a los contratos celebrados o modificados a partir del 1 de enero de 2019.

B. Como arrendatario

Como arrendatario, la Compañía solo arrienda espacios para conservar sus registros contables y equipo de copiado. La Compañía no clasificó estas partidas como arrendamientos en consideración a sus características de no transmisión a Urbi de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente.

Al comienzo o al modificarse un contrato que contiene un componente de arrendamiento, las políticas de la Compañía establecen que debe asignar la consideración identificada en el contrato a cada componente de arrendamiento con base en su precio independiente relativo.

i. Arrendamientos clasificados como arrendamientos operativos según NIC 17

Con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva norma, la Compañía clasificaba los arrendamientos operativos de acuerdo a los lineamientos establecidos por la NIC 17, *Arrendamientos*. La NIIF 16 establece que, durante la etapa de transición, los pasivos derivados del arrendamiento operativo se deben valorar al valor presente de los pagos de arrendamiento remanentes, descontados a la tasa de interés incremental de endeudamiento de la Compañía al 1 de enero de 2019.

NIIF 16 establece que los activos sobre los cuales se tiene el derecho de controlar su uso se valúan durante el periodo de transición por un monto equivalente a la obligación de arrendamiento, ajustado por el monto de cualquier pago de arrendamiento prepago o acumulado, el grupo aplico este enfoque a todos sus arrendamientos.

La NIIF 16 establece que durante el periodo de transición los activos sobre los cuales se tienen derecho de uso deben de ser verificados para determinar la existencia de deterioro.

La Compañía utilizó varias formas prácticas para aplicar la NIIF 16 a sus arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos de acuerdo con la NIC 17. En particular, la Compañía:

- No reconoció los activos y pasivos sobre los cuales tenía derecho de uso otorgado a través de contratos de arrendamiento cuyo plazo de uso finalizaba dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de entrada en vigor de la nueva norma.
- No reconoció los activos y pasivos sobre los cuales tenía derecho de uso de arrendamiento, de activos de bajo valor, y
- Excluyó los costos directos iniciales de la valuación del activo sobre los cuales tenía derecho de uso para arrendarlos a la fecha inicial de aplicación de la nueva norma.

En consideración a lo anterior, la entrada en vigor de la NIIF 16, no tuvo impacto alguno en la situación financiera de la Compañía o resultados del periodo.

ii. Arrendamientos clasificados como arrendamientos financieros según NIC 17

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los pronunciamientos relativos a arrendamientos financieros no le son aplicables a la Compañía ya que de acuerdo a los lineamientos de la NIC 17, no tiene activos bajo contratos de arrendamiento financiero o algún otro contrato con similares características.

C. Como arrendador

La Compañía no está obligada a realizar ningún ajuste en la transición a la NIIF 16 para arrendamientos en lo que actúa como arrendador, excepto para el subarrendamiento.

Bajo la NIC 17, los contratos de arrendamiento principal y subarrendamiento se clasificaron como arrendamientos operativos. La Compañía no tiene contratos de subarrendamiento por lo cual no le aplican los lineamientos respecto a esta clasificación.

D. Impacto en los estados financieros.

A la fecha de transición, la Compañía no reconoció activos adicionales por derecho de uso ni pasivos por arrendamiento adicionales, por lo cual no hubo impacto de transición que hubiera tenido que reconocerse en los estados financieros de la Compañía.

CINIIF 23 Incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos

El Grupo aplicó la CINIIF 23 Incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos con una fecha de aplicación inicial del 1 de enero de 2019. El grupo adoptó la norma sin ningún impacto ya que considera adecuado sus políticas de devengo para sus pasivos fiscales.

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

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

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

c) La Compañía se encuentra involucrada en varios juicios y demandas principalmente de tipo laboral y mercantil. Las demandas en las cuales está involucrada la Compañía son reservadas considerando el monto de los reclamos efectuados, y su experiencia en situaciones similares. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el monto de la provisión de juicios y demandas legales asciende a \$ 233,595 y \$ 230,365, respectivamente.

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

e) De acuerdo con la Ley del Impuesto Sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas al

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que estos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

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

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

Pasivos bancarios

1 Integración y características

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

Los pasivos bancarios de la Compañía se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Crédito puente para capital de trabajo con Banco Mercantil del Norte, S.A., denominado en pesos. Pagadero con los bienes que garantizan el crédito, de acuerdo a sentencia de aprobación de convenio concursal.	\$ 165,254	\$ 165,254
Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominados en pesos. Pagadero con los bienes que garantizan el crédito, de acuerdo a sentencia de aprobación de convenio concursal.	66,866	67,377
Crédito simple con el Fideicomiso F/10943 en el cual Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones tiene el carácter de fiduciario. Este crédito genera intereses a la tasa TIIE a 28 días más 667 puntos base, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son de \$ 2,719 y de \$ 2,730, respectivamente. Este crédito vence en diciembre de 2021.	149,917	139,030
Crédito simple con garantía hipotecaria con Banco Inmobiliario Mexicano, S.A. Institución de Banca Múltiple. Este crédito genera intereses a la tasa TIIE a 28 días más 6.5 puntos, al 31 de diciembre de 2019 el monto de intereses ordinarios pendientes de pago es de \$ 250 (\$181 en 2018).	5,649	15,008

Clave de Cotización: URBI Trimestre: 4D Año: 2019

URBI Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Este crédito vence en julio de 2021.

	\$	387,686	\$	386,669
Pasivos bancarios y porción circulante de largo plazo		(235,341)		(232,723)
Pasivos bancarios a largo plazo	\$	152,345	\$	153,946

2 Intereses

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2019 la Compañía devengó intereses por \$ 22,865 (\$ 17,543 en 2018), pagó intereses de \$ 22,903 (\$ 16,026 en 2018) y capitalizó intereses por \$ 1,370 (\$ 2,603 en 2018).

3 Transacciones en deuda a largo plazo que requirieron efectivo:

	Saldo inicial	Disposiciones	Pagos	Intereses devengados	Intereses pagados	Total de transacciones en efectivo	Porción circulante deuda a largo plazo	Saldo final
Préstamos a largo plazo	\$150,626	\$ 13,599	\$(12,543)	\$ -	\$ -	\$ 1,056	663	\$ 152,345
Intereses por préstamo a largo plazo	3,320	-	-	22,865	(22,903)	(38)	(3,282)	-
	\$153,946	\$ 13,599	\$(12,543)	\$ 22,865	\$(22,903)	\$ 1,018	\$(2,619)	\$ 152,345

4 Aavales

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

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

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

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

(1) URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.

(11) Fideicomiso AAA Urbi

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(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.	

5 Restricciones y compromisos financieros y operativos

Los contratos de crédito establecen una serie de obligaciones que deben observarse, que en caso de no cumplirse son causa de vencimiento anticipado. Algunas de estas obligaciones, entre otras, son: pago puntual de capital e intereses de los préstamos recibidos, dar aviso anticipado antes de incurrir en deuda adicional de largo plazo, no vender, gravar o disponer los bienes dados en garantía, no permitir que sean embargados, cumplimiento de manuales operativos, no dejar de cumplir con algún pago de capital o interés, y entrega de información financiera. Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 22 de abril de 2020, los requisitos y obligaciones de los contratos han sido cumplidos por la Compañía.

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

Saldos en moneda extranjera

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los estados financieros consolidados incluyen derechos y obligaciones denominados en dólares de los Estados Unidos de América (EUA) como sigue:

	(Cifras en miles de dólares)		
	2019	2018	
Total activo	US\$ 3,237	US\$ 2,113	Los tipos de cambio utilizados para convertir los activos y pasivos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron de \$18.8452 y \$ 19.6829 pesos por dólar de los EUA, respectivamente.
Total pasivo	(2,097)	(4,043)	
Posición monetaria activa, neta	US\$ (1,141)	US\$ (1,930)	

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

Información por segmentos

1 Segmentos

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Estos segmentos de negocio le permiten a la administración de la Compañía: i) medir el desempeño del negocio, ii) evaluar los riesgos y beneficios de la operación y, iii) la correcta toma de decisiones. La Compañía no genera reportes individuales por cada uno de estos segmentos, la siguiente información por segmentos se presenta acorde con la información que utiliza la administración para efectos de toma de decisiones. Los segmentos de vivienda utilizados por la Compañía coinciden con los niveles en los que la mayoría de las instituciones financieras categorizan sus financiamientos y en general con la agrupación efectuada por la industria de la vivienda.

2 Características de los segmentos

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

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

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

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

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

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

	Al 31 de diciembre de 2019						
	Vivienda de interés social	Vivienda media	Vivienda residencial	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de construcción y comercialización	Servicios de gestión	Total
Unidades vendidas	72	212	8				
Precio promedio de venta	\$ 275	\$ 810	\$ 3,169				
Ventas	\$ 19,772	\$ 171,648	\$ 25,355	\$ 202,426	\$ 5,978	\$ 14,264	\$ 439,443
Costo de ventas ^(a)	(71,783)	(146,401)	(12,595)	(806,295)	(2,021)	(4,374)	(1,043,469)
(Pérdida) utilidad, bruta	(52,011)	25,247	12,760	(603,869)	3,957	9,890	(604,026)
Gastos generales y de	(25,824)	(224,182)	(33,115)	(264,380)	-	-	(547,501)

Clave de Cotización: URBI Trimestre: 4D Año: 2019

URBI Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

administración ^(a)							
Otros gastos, neto ^(a)	(11,084)	(96,218)	(14,213)	(113,469)	-	-	(234,984)
(Pérdida) utilidad de operación	(88,919)	(295,153)	(34,568)	(981,718)	3,957	9,890	(1,386,511)
Resultado integral de financiamiento ^(a)	(1,174)	(10,193)	(1,506)	(12,021)	-	-	(24,894)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ (90,093)	\$ (305,346)	\$ (36,074)	\$ (993,739)	\$ 3,957	\$ 9,890	\$ (1,411,405)

^(a) Incluye reserva de valuación por \$ 821, 088 (\$ 52,720 del segmento de viviendas de interés social, \$ 35,230 del segmento de vivienda media y \$ 733,138 del segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios).

Al 31 de diciembre de 2018

	Vivienda de interés social	Vivienda media	Vivienda residencial	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de construcción y comercialización	Servicios de gestión	Total
Unidades vendidas	274	415	12				
Precio promedio de venta	\$ 316	\$ 702	\$ 1,520				
Ventas	\$ 86,589	\$ 291,147	\$ 18,243	\$ 27,638	\$ 10,459	\$ 21,188	\$ 455,264
Costo de ventas ^(a)	(72,396)	(414,217)	(9,370)	(180,820)	(14,545)	(6,084)	(697,432)
Utilidad bruta	14,193	(123,070)	8,873	(153,182)	(4,086)	15,104	(242,168)
Gastos generales y de administración ^(a)	(117,359)	(394,607)	(24,726)	-	-	-	(536,692)
Otros ingresos, neto	115,996	390,024	24,439	-	-	-	530,459
(Pérdida) utilidad de Operación ^(a)	12,830	(127,653)	8,586	(153,182)	(4,086)	15,104	(248,401)
Resultado integral de Financiamiento ^(a)	(3,190)	(14,579)	(672)	-	-	-	(18,441)
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 9,640	\$ (142,232)	\$ 7,914	\$ (153,182)	\$ (4,086)	\$ 15,104	\$ (266,842)

^(a) Incluye reserva de valuación por \$ 404,586 (\$ 6,140 del segmento de viviendas de interés social, \$ 231,799 del segmento de vivienda media y \$ 166,647 del segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios).

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

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Instrumentos Financieros – Valor razonable y administración de riesgos

Clasificaciones contables y valor razonable

Los siguientes cuadros muestran el valor en libros y el valor razonable de los activos y pasivos financieros, incluyendo el nivel de jerarquía al que pertenecen. No se incluye la información del valor razonable del activo o pasivo no financiero no medido a valor razonable si el valor en libros y el valor razonable son razonablemente cercanos, particularmente para la categoría Efectivo y equivalentes de efectivo.

31 de diciembre de 2019	Nota	Valor en Libros					Valor Razonable			
		Clasificados a valor razonable	Designados de cobertura	Cuentas por cobrar y por pagar	Activos financieros a costo amortizado	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros no medidos a valor razonable										
Efectivo y equivalentes de efectivo										
	6	23,739				23,739			23,739	23,739
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar										
	7			1,277		1,277			1,277	1,277
		23,739		1,277		25,016			25,016	25,016
Pasivos financieros no medidos a valor razonable										
Créditos simples										
	12					(387,686)			(359,946)	(359,946)
Total						(387,686)			(387,686)	(387,686)

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 diciembre de	
	2019	2018
Provisiones y estimaciones	\$ 198,522	\$ 137,284
Sueldos, salarios y contribuciones relacionadas	231,065	251,987
Honorarios	53,140	55,788
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	16,820	27,364
Seguros y fianzas	10,324	18,470

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Servicios públicos	9,159	17,415
Otros impuestos y derechos	3,100	6,826
Depreciación y amortización	1,515	1,674
Arrendamiento de equipo y oficinas	947	3,431
Otros gastos	22,909	16,453
	<u>\$ 547,501</u>	<u>\$ 536,692</u>

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 diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no ha reconocido activos por impuestos diferidos al 30% por las siguientes partidas temporales ya que no es probable que existan ganancias fiscales futuras contra las cuales pueda utilizar estos beneficios:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Impuesto diferido activo:		
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	\$ 4,868,814	\$ 4,656,632
Deterioro de cuentas por cobrar	403,095	312,971
Provisiones, anticipos de clientes e ingresos diferidos	277,843	104,280
Efecto diferido en otras partidas de resultado integral por obligaciones laborales	553	863
Activo por impuestos diferidos no reconocidos	<u>\$ 5,550,305</u>	<u>\$ 5,074,746</u>
Estimación para impuestos a la utilidad diferidos activos	<u>(5,550,305)</u>	<u>(5,074,746)</u>

Clave de Cotización: **URBI** Trimestre: **4D** Año: **2019****URBI** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Activo por impuesto diferido, neto	\$	-	\$	-
------------------------------------	----	---	----	---

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

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

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

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

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

g) La Compañía tiene pérdidas fiscales que pueden amortizarse contra utilidades fiscales que se generen en los próximos diez años. El monto de dichas pérdidas puede actualizarse siguiendo ciertos procedimientos establecidos en la LISR. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2019 son:

Año de vencimiento	Importe por amortizar
2020	\$ 1,547,696
2021	761
2022	2,111,909
2023	4,324,648
2024	5,438,434
2025	1,553,740
2026	805,047
2027	36,740
2027	208,760
2027	201,645
	\$ 16,229,381

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

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

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 diciembre de	
	2019	2018
Total terrenos	\$ 3,416,379	\$ 3,876,556
Obras en proceso	298,813	735,191
	3,715,192	4,611,747
Terrenos para desarrollos a largo plazo ⁽¹⁾	(3,178,338)	(4,244,431)
	\$ 536,854	\$ 367,316

⁽¹⁾ Incluye inventarios embargados precautoriamente por acreedores con litigios en proceso (ver nota 8.3)

2 Deterioro de inventarios

La Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018 llevó a cabo la revisión del valor en libros de los inventarios inmobiliarios, misma que dio como resultado la creación de una reserva de valuación por un monto de \$ 821,088 y \$ 404,586, respectivamente a efecto de que los inventarios inmobiliarios reflejen su valor neto de realización y su capacidad de operación y generación de flujos de un proyecto. La reserva de valuación se reconoce en el estado de resultados como parte del costo de ventas.

3 Inventario inmobiliario otorgado en garantía

La Compañía ha otorgado en garantía de los pasivos y créditos bancarios indicados en las Nota 13 algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 31 de diciembre de 2019 y 2018, asciende a \$ 509,538 y \$ 480,589, respectivamente. En adición a lo anterior, algunos de los inventarios de la Compañía han sido embargados de forma precautoria por algunos de sus acreedores; el monto de dichos inventarios al 31 de diciembre de 2019 asciende a \$ 653,964 y \$ 486,299 en 2018.

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Capital contable

1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital social de la Compañía consiste en un mínimo fijo de \$115.5, sin derecho a retiro y un capital variable de \$ 38,714,040. El capital social está representado por 232,505,789 acciones sin expresión de valor nominal debidamente suscritas y pagadas.

2 Aumento de capital social

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Con fecha 3 de julio de 2019 la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorizó a la Compañía el aumento de su capital social referido en los acuerdos tomados en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas celebrada el 30 de abril de 2019 en la cual se resolvió, entre otras cosas, aumentar el capital social, en su parte variable, en la cantidad total de \$15,857'503 mediante la emisión de un total de 183'217,576 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de libre suscripción y de Serie Única, en tres tramos diferenciados, a saber:

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

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

c) Un tercer tramo del aumento de capital por la cantidad de \$ 100'000, mediante la emisión de 100'000,000 de acciones, que se ofrecieron y se ofrecen a los accionistas para suscripción y pago en efectivo, a un precio de suscripción por acción de un peso 00/100 moneda nacional, teniendo derecho a suscribir y pagar 0.65 de acción, por cada 1 (una) acción de las que actualmente sean titulares los accionistas de la Sociedad; en el entendido de que las acciones emitidas en relación con este tercer tramo del aumento de capital, que no sean suscritas y pagadas por los accionistas, serán canceladas (con la correspondiente disminución del capital social autorizado en su parte variable).

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

3 Transacciones asociadas a reestructura financiera y concurso mercantil

El 5 de febrero de 2016, en ejercicio de su derecho de preferencia ciertos accionistas de la Compañía suscribieron y pagaron: (a) 200 acciones de las 54,719'086 emitidas con motivo del primer tramo del aumento de capital social pagando por las mismas \$ 190, y (b) en adición a lo anterior suscribieron y pagaron 2,434'929 acciones de las 182,525'426 acciones emitidas con motivo del segundo tramo de dicho aumento de capital pagando por estas acciones \$ 25,915, las acciones remanentes de ambos tramos fueron conservadas en la tesorería de la Compañía.

Las acciones remanentes que permanecieron en custodia a esa fecha eran: (i) 54,718'886 acciones representativas del primer tramo del aumento de capital, y (ii) 180,090'497 representativas del segundo tramo del aumento de capital.

El 26 de mayo de 2016, la Compañía recibió aportaciones de sus nuevos inversionistas por \$ 886,778. Esta aportación fue realizada mediante la suscripción y pago de 79,209 millones de acciones de la Compañía, correspondientes al segundo tramo del aumento de capital.

El 21 de junio de 2016 la Asamblea General de Accionistas resolvió llevar a cabo una concentración accionaria (split inverso) de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Compañía a un factor de conversión de una nueva acción por cada mil acciones existentes y la consecuente emisión de nuevas acciones, con los mismos derechos y características de las acciones existentes a esa fecha, libres de pago.

Clave de Cotización: **URBI** Trimestre: **4D** Año: **2019****URBI** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Durante 2016, un grupo de empleados de la alta dirección decidió participar en la capitalización de la Compañía, por lo cual suscribieron y pagaron 3,548,756 acciones, las cuales fueron pagadas al mismo precio al cual fueron adquiridas por los nuevos inversionistas. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la participación accionaria de este grupo de empleados en el capital social contable de la Compañía, considerando el valor de sus acciones al momento de su suscripción y pago, es equivalente al 2%, respectivamente.

4 Instrumentos de capital propios

a) En 2017 la Compañía confirió a cierto grupo de empleados de nivel directivo y gerencial un plan de acciones opcionales que les daba el derecho de suscribir acciones de la entidad a un precio de \$ 10.643 durante un plazo de diez años contados a partir del momento en que les fueran otorgadas. Las acciones opcionales serían otorgadas en cuatro tramos, cada uno de los cuales correspondía al ejercicio de un año de calendario. El plan establecía condiciones de servicio y desempeño que debían cumplirse para poder tener derecho a recibir dichas acciones opcionales, sin embargo, estas no podrían ejercerse si el valor promedio de las acciones representativas del capital social de la Compañía en las últimas veinte jornadas, respecto de la fecha en que se pretendía ejercer la opción, no alcanzaban un determinado precio, que dependiendo del tramo podía ser de \$ 24.36 a \$ 213.90. El número de opciones otorgadas a los empleados fue de 37,423,780 con un valor de \$ 9,804, Durante 2019 este programa fue cancelado.

b) La Compañía estableció un programa de incentivos a acreedores por 13,320,115 acciones opcionales para ser otorgadas a los acreedores que aprobaron su convenio concursal. Las acciones opcionales podrán ser ejercidas en un plazo máximo de diez años a un precio de \$ 10.643 por acción. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el total de acciones opcionales suscritas es de 11,413,588 cuyo valor asciende a \$ 24,662.

5 Saldos y cambios en estructura de capital social

Las principales transacciones que han afectado la estructura del capital social en los últimos años se muestran a continuación:

	Acciones en circulación	Importe	Acciones en tesorería
Capital social antes de reestructura financiera	976,445	\$ 115,544	-
Capitalización de pasivos por reestructura financiera	38,081,366	36,470,836	15,839,872
Aportaciones de capital social por reestructura Financiera	112,712,793	1,266,778	67,377,704
Pagos realizados a acreedores con garantía hipotecaria por reestructura financiera	797,648	757,389	-
Aumento de capital social	79,937,537	103,608	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	232,505,789	\$ 38,714,155	83,217,576

Los pasivos capitalizados como parte del proceso de reestructura financiera concluida en 2016 (concurso mercantil de 2016) fueron los siguientes:

Importe

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Deuda y pasivos bancarios	\$ 28,083,354
Arrendamientos financieros	719,507
Proveedores de tierra	794,356
Proveedores para la construcción	771,420
Programa de cadenas productivas	2,435,044
Líneas de crédito	281,314
Acreeedores diversos y gastos provisionados	3,385,841
Total capitalización de pasivo efectuada en 2016	\$ 36,470,836

6 Reserva legal

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

Durante 2015, la Compañía sufrió pérdidas contables que originaron que las pérdidas acumuladas incrementaran, absorbiendo en su totalidad las utilidades acumuladas, de tal forma que al 31 de diciembre de 2015 existía un déficit en el capital contable de \$ 37,023,384 el cual representaba más de las dos terceras partes del capital social de la Compañía, lo cual, según lo establecido en la Ley General de Sociedades Mercantiles, hubiera podido causar la disolución de la Compañía a solicitud de sus acreedores, lo cual no ocurrió. La capitalización de pasivos, suscripción de acciones y aportaciones de capital de los accionistas han permitido que el déficit en el capital contable que en algún momento mostro la Compañía fuera absorbido, generando un capital contable de \$ 1,442,349 y \$ 2,844,444, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente.

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

Otros (gastos) ingresos, netos

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

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Liberación y cancelación de provisiones (1)	\$ 80,388	\$ 442,407
Utilidad en venta de equipos	9,704	367
Estimación de impuestos por recuperar de difícil realización	(377,728)	-
Ingreso por pagos en especie (2)	-	49,333
Recuperación de anticipo por compra de terrenos	-	7,194
Utilidad por venta de entidades escindidas	-	39,319
Cancelación de provisiones de impuestos por pagar (3)	53,374	-
Otros gastos, netos	(722)	(8,161)
	\$ (234,984)	\$ 530,459

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(1) En la nota 14.3.1 se muestran los cambios en las provisiones que originaron estas liberaciones y cancelaciones.

(2) Durante 2018 se liquidaron cuentas por pagar a cargo de la Compañía con terrenos, la diferencia entre el valor de la cuenta por pagar y el terreno se reconoce como un ingreso por pago en especie.

(3) Durante 2019 se estuvieron creando provisiones por impuestos pendientes de pago asociados con nómina y otros beneficios laborales, los cuales al momento de definir el monto a pagar originó la cancelación de algunas de las provisiones indicadas.

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

Pagos anticipados

Los pagos anticipados se analizan como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Anticipos para compra de terrenos	\$ 40,265	\$ 41,689
Anticipo a proveedores y acreedores	24,613	36,869
Seguros pagados por anticipado	200	28
	<u>65,078</u>	<u>78,586</u>
Anticipos para compra de terrenos a corto plazo	(24,813)	(36,897)
	<u>\$ 40,265</u>	<u>\$ 41,689</u>

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

Inmuebles, maquinaria y equipo

1 Integración y características

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

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Terrenos y edificios	\$ 58,498	\$ 69,345
Maquinaria y equipo	45,034	50,846
Equipo de cómputo	82,024	82,024
	<u>185,556</u>	<u>202,215</u>
Menos:		
Depreciación acumulada	(151,919)	(159,879)
Deterioro	(9,125)	(10,569)
	<u>\$ 24,512</u>	<u>\$ 31,767</u>

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

2 Los movimientos de las partidas que integran el rubro de Inmuebles, maquinaria y equipo son los siguientes:

	Terrenos y edificios	Maquinaria y equipo	Equipo de cómputo	Total
Costo:				
Al 1 de enero de 2018	\$ 73,693	\$ 56,705	\$ 86,802	\$ 217,200
Adiciones	32	80	60	172
Bajas	(4,380)	(5,939)	(4,838)	(15,157)
Al 31 de diciembre de 2018	\$ 69,345	\$ 50,846	\$ 82,024	\$ 202,215
Adiciones	-	12	-	12
Bajas	(10,847)	(5,824)	-	(16,671)
Al 31 de diciembre de 2019	\$ 58,498	\$ 45,034	\$ 82,024	\$ 185,556
Depreciación y deterioro:				
Al 1 de enero de 2018	\$ 40,361	\$ 56,705	\$ 86,802	\$ 183,868
Depreciación del año	568	639	467	1,674
Bajas	(1,338)	(7,649)	(6,107)	(15,094)
Al 31 de diciembre de 2018	\$ 39,591	\$ 49,695	\$ 81,162	\$ 170,448
Depreciación del año	560	565	390	1,515
Bajas	(5,265)	(5,654)	-	(10,919)
Al 31 de diciembre de 2019	\$ 34,886	\$ 44,606	\$ 81,552	\$ 161,044
Importe neto en libros				
Al 31 de diciembre de 2019	\$ 23,612	\$ 428 472	\$ 24,512	\$
Al 31 de diciembre de 2018	\$ 29,754	\$ 1,151	\$ 862	\$ 31,767

3 Depreciación

El gasto por depreciación al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 fue de \$ 1,515 y \$ 1,674, respectivamente.

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Partes relacionadas

a) Por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2019 se realizaron ventas de terrenos a partes relacionadas por \$ 12,947 (venta de una vivienda por \$ 1,076 en 2018).

b) La Compensación total pagada a los directivos de la Compañía (incluyendo la compensación pagada a los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias), y a la alta dirección en 2019 fue de aproximadamente \$ 2,217 y \$ 48,674, respectivamente. La Compañía no proporciona una pensión, jubilación o similares a sus directores en su calidad de directivos. Los funcionarios ejecutivos de la Compañía son elegibles para los beneficios de jubilación y de separación exigidos por la legislación mexicana en los mismos términos que el resto de los empleados, y la Compañía no establece por separado, acumula o determina la cantidad de los costos que sea atribuible a los ejecutivos.

c) Durante 2016, un grupo de empleados de la alta dirección y directivos, suscribieron 3,548,756 acciones pagando por cada una de ellas el mismo precio que fue pagado por los nuevos inversionistas de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 estas acciones representan

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

menos del 2% del capital social en ambos años. A partir de que estos empleados adquirieron títulos representativos del capital social de la Compañía fueron considerados partes relacionadas.

d) Durante el último trimestre del año la Compañía celebró varios contratos de mutuo con interés y garantía hipotecaria por un total de \$38,000 con partes relacionadas. Estos contratos fueron celebrados dentro del marco de un programa de financiamiento de hasta \$ 60,000 para la construcción de viviendas. Al 31 de diciembre de 2018 el monto total de los préstamos otorgados a la Compañía al amparo de estos contratos fue \$ 23,000. Durante 2019 no hubo créditos proporcionados a la Compañía al amparo de este programa.

Los intereses devengados y pendientes de pago a la fecha de los estados financieros son de \$ 223 (\$ 218 en 2018).

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

Venta de subsidiarias

El 10 de julio de 2017 se celebró contrato de compra venta de las acciones de 16 subsidiarias a Queiron Empresas, S.A. de C.V., transmitiendo la totalidad de sus acciones de serie única, con un precio de venta por acción que fluctuó entre \$0.06 y \$0.52. A continuación se detallan los nombres de las subsidiarias cuyas acciones fueron vendidas:

Subsidiaria	Precio de venta por acción
Desarrollos Gradeo, S.A. de C.V.	\$ 0.10
Desarrolladora Aror, S.A. de C.V.	0.42
Desarrollos del Centro Areva, S.A. de C.V.	0.34
Constructora y Desarrolladora Loame, S.A. de C.V.	0.06
Desarrollos Constructivos Larg, S.A. de C.V.	0.32
Constructora Cinarly, S.A. de C.V.	0.41
Construcciones Rolema, S.A. de C.V.	0.12
Constructora Gilnes del Noroeste, S.A. de C.V.	0.16
Desarrollos Lialecor, S.A. de C.V.	0.11
Construcciones Juyasa, S.A. de C.V.	0.52
Desarrollos Areflo, S.A. de C.V.	0.12
Desarrollos Dasisto, S.A. de C.V.	0.28
Alche Desarrollos, S.A. de C.V.	0.15
Desarrollos Glicam, S.A. de C.V.	0.10
Constructora Mofru, S.A. de C.V.	0.26
Floliva Construcciones, S.A. de C.V.	0.29

Las subsidiarias incluidas en el cuadro anterior eran de reciente creación y no tenían operaciones. El patrimonio de estas entidades se integraba de activos no estratégicos los cuales fueron reasignados a estas entidades a través de una serie de escisiones con el objeto de tener un mejor control sobre los mismos.

De acuerdo a lo establecido en la NIIF 15, *Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes* y la NIIF 9, *Instrumentos Financieros*, las características de la venta de las acciones de las subsidiarias implican una gestión continuada de la Compañía sobre el futuro de las subsidiarias vendidas por lo que no pudieron ser reconocidas como ventas financieras. Durante el periodo de doce meses de enero a diciembre de 2018, dos subsidiarias cuyas acciones fueron vendidas en dicho periodo cumplieron con los requisitos exigidos por las NIIF para ser consideradas ventas para efectos financieros (ver Nota 5.1), de esta forma la Compañía reconoció una utilidad por venta de

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

subsidiarias de \$ 39,319 (\$80,160 al 31 de diciembre de 2017) mismos que se encuentran registrados dentro de la cuenta de otros ingresos. Las subsidiarias que fueron vendidas en el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2018 y que cumplieron los requisitos exigidos por las NIIF fueron Desarrollos Dasisto, S.A. de C.V. y Desarrollos Gradeo, S.A. de C.V.

A continuación, se muestra un análisis de los activos y pasivos cuyo control se perdió con las operaciones indicadas anteriormente:

	Desarrollos Dasisto	Desarrollos Gradeo
Activos totales	\$ 307	\$ 209
Pasivos totales	320	200
(Pasivos) activos netos vendidos	\$ (13)	\$ 9

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

	Desarrollos Dasisto	Desarrollos Gradeo
Contraprestación recibida	\$ 28,370	\$ 10,945
Más pasivos (menos activos) netos vendidos	13	(9)
Utilidad en venta	\$ 28,383	\$ 10,936

Al 31 de diciembre de 2019 no hubo ninguna venta de subsidiarias.

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

Resumen de las principales políticas contables

Las políticas contables que se muestran a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros que se presentan, y han sido aplicadas consistentemente por la Compañía, excepto por lo que se indica en la Nota 5 que incluye los cambios significativos en políticas contables.

1 Bases de consolidación

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

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

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

Clave de Cotización: **URBI** Trimestre: **4D** Año: **2019****URBI** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

Entidades estructuradas

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

Las subsidiarias que poseen los activos incluidos en los estados financieros consolidados y la tenencia accionaria de la Compañía en su capital social al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se muestran a continuación:

Subsidiaria	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Ingeniería y Obras, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Tec Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V. (2)	99.99%	99.99%
Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Financiera Urbi, S.A. de C.V. (3)	99.99%	99.99%
Fideicomiso AAA Urbi (4)	100.00%	100.00%
Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%

Clave de Cotización: **URBI** Trimestre: **4D** Año: **2019****URBI** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

2 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo es valuado a su valor nominal y consiste en depósitos bancarios en cuentas de cheques, las fluctuaciones en su valor se reconocen como ingresos por intereses conforme se devengan. Los equivalentes de efectivo se encuentran representados principalmente por inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimientos menores a tres meses a partir de su fecha de adquisición. Estas inversiones se presentan a su costo de adquisición más intereses devengados, importe que es similar a su valor de mercado.

La Compañía reconoce como efectivo restringido aquellos saldos bancarios que dejan de ser líquidos, que no pueden fácilmente ser convertidos en efectivo, que tienen un propósito de uso específico o que no pueden utilizarse para liquidar un pasivo.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, existen cuentas bancarias cuyo uso está restringido a consecuencia de 1) la celebración de contratos de mutuo en los cuales se establece la obligación de utilizar los recursos monetarios obtenidos a través de dichos contratos en la edificación y conclusión de vivienda y 2) cuentas bancarias que han sido embargadas debido a procedimientos de índole legal, como demandas y embargos, promovidos por algunos de sus acreedores. Los saldos que cumplen con estas características se identifican en las notas a los estados financieros y de acuerdo a sus características se clasifican como parte del activo no circulante.

3 Cuentas por cobrar y estimación de pérdida crediticia esperada

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valúan a costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

La Compañía reconoce como cuentas por cobrar circulantes aquellas que serán recuperadas o convertidas en efectivo en un período no mayor a doce meses. Todas aquellas cuentas cuya recuperación sea superior a este período o que las características de la cuenta no aseguren su recuperación en el corto plazo son reconocidas como partidas de largo plazo.

La Compañía reconoce de manera periódica en sus resultados una estimación de pérdida crediticia esperada por el periodo de vida de la cuenta por cobrar, basada principalmente en la antigüedad de las cuentas, segmento económico al cual pertenece el cliente, condición actual de las cuentas, experiencia histórica de pérdida y factores macroeconómicos prospectivos.

4 Inventarios inmobiliarios y costo de ventas

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

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

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

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

La Compañía capitaliza en sus inventarios inmobiliarios los intereses provenientes de créditos puente hipotecarios y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción. La Compañía capitalizó intereses por \$ 8,858 y \$ 2,603 al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

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

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

La Compañía revisa periódicamente el valor contable de sus inventarios inmobiliarios, ante la presencia de algún indicio de baja en valor que llegara a indicar que su valor en libros pudiera no ser recuperable, estimando el valor neto de realización, cuya determinación se basa en la evidencia más confiable disponible al momento en que se hace la estimación del importe en que se espera realizarlos. La baja en valor se registra si el valor neto de realización es menor que el valor en libros. Los indicios de deterioro que se consideran son, entre otros, baja en los precios de mercado, daño, estimaciones de costos totales de desarrollos inmobiliarios que exceden a los ingresos totales

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

estimados, compromisos de venta en firme, cambios en regulaciones gubernamentales, baja demanda y poca probabilidad de materializar los planes de desarrollo. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía reconoció deterioros de sus inventarios por \$ 821,088 y \$ 404,586, respectivamente (ver Nota 8).

5 Resultado integral de financiamiento

El resultado de financiamiento incluye los intereses y las diferencias en cambios, deducidos de los importes capitalizados. Las operaciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente en las fechas de celebración o liquidación. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera. Las diferencias en cambios incurridas en relación con activos o pasivos contratados en moneda extranjera se llevan a los resultados consolidados del ejercicio.

6 Pagos anticipados

Los pagos anticipados se reconocen por el monto pagado en el momento en que éste se realiza, siempre y cuando se estime que el beneficio económico futuro asociado fluya hacia la Compañía. Una vez que el bien o servicio es recibido, la Compañía reconoce el importe relativo a los pagos anticipados como un activo o gasto del período, dependiendo si se tiene o no la certeza de que el bien adquirido le generará un beneficio económico futuro.

7 Inmuebles, maquinaria y equipo

Los inmuebles, maquinaria y equipo se registran inicialmente al costo de adquisición y posteriormente se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro. El costo de adquisición incluye el precio de compra y cualquier costo directamente atribuible al traslado del activo a su ubicación final y al acondicionamiento necesario para que comience a operar.

Los desembolsos posteriores a la adquisición, incluyendo las mejoras mayores, se capitalizan y son incluidos en el valor en libros del activo o son reconocidos como un elemento por separado, cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados con el activo fluyan a la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Las reparaciones y mantenimientos se reconocen en el estado de resultados cuando se incurren. Las mejoras mayores son depreciadas durante la vida útil remanente del activo relacionado. Las mejoras a propiedades arrendadas se amortizan durante el plazo del arrendamiento o la vida útil, el que sea menor.

La depreciación se calcula tomando en cuenta el costo del activo menos su valor residual, si lo hubiera, considerando por separado cada uno de sus componentes. La depreciación se reconoce en resultados con base en el método de línea recta y aplicando tasas anuales que reflejan la vida útil estimada de los activos, a partir de que esté disponible para su uso.

Las vidas útiles estimadas de las propiedades, planta y equipo se resumen como sigue:

	Vida útil estimada en años
Edificios	5 a 20
Maquinaria	4
Equipo de transporte	4

Clave de Cotización: **URBI** Trimestre: **4D** Año: **2019****URBI** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Mobiliario y equipo de oficina	10
Equipo de cómputo	3 a 5

Las vidas útiles, los valores residuales y los métodos de depreciación de los inmuebles, maquinaria y equipo se revisan periódicamente y se ajustan prospectivamente en caso de ser necesario.

Cuando existen indicios de deterioro en el valor de los activos de larga duración, se estima su valor de recuperación, que es el mayor entre el precio estimado de venta de dichos activos y su valor de uso, el cual se calcula con base en flujos descontados. Cuando el valor de recuperación es inferior al valor neto en libros, la diferencia se reconoce en resultados como pérdida por deterioro. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no reconoció importe alguno derivado de deterioro de inmuebles, maquinaria y equipo.

Los componentes de inmuebles, maquinaria y equipo y cualquier parte significativa reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su disposición o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Cualquier ganancia o pérdida en el momento de dar de baja el activo (calculado como la diferencia entre el importe neto de la disposición y el importe en libros del activo), se incluye en el resultado del ejercicio cuando se da de baja el activo.

Las utilidades y pérdidas que surgen por la venta de inmuebles, maquinaria y equipo, se calculan como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconocen en el estado de resultados como parte del rubro de otros ingresos.

8 Arrendamientos

Política aplicable a partir del 1 de enero de 2019

El Grupo ha aplicado la NIIF 16 utilizando el enfoque retrospectivo modificado y, por lo tanto, la información comparativa no se ha reformulado y se sigue informando según la NIC 17 y la CINIIF 4. (Ver Nota 5)

Los detalles de las políticas contables según la NIC 17 y la CINIIF 4 se revelan por separado.

Al inicio de un contrato, la Compañía evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificable durante un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificable, la Compañía utiliza la definición de arrendamiento según la NIIF 16.

Esta política se aplica a los contratos celebrados a partir del 1 de enero de 2019.

i. Como arrendatario

Al comienzo o al realizar la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Compañía asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento en función de sus precios independientes relativos.

La Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, más los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos para dismantelar y eliminar el activo subyacente o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El activo por derecho de uso se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final del plazo del arrendamiento, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente a la Compañía al final del plazo del arrendamiento o el costo del activo por derecho de uso refleja que la Compañía ejercerá una opción de compra. En ese caso, el activo por derecho de uso se depreciará a lo largo de la vida útil del activo subyacente, que se determina sobre la misma base que los de inmuebles, maquinaria y equipo. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro, si corresponde, y se ajusta para ciertas nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no han sido pagados a la fecha de inicio, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no puede determinarse fácilmente, la tasa de interés incremental de los pasivos de la Compañía. Generalmente, el Grupo usa su tasa de interés incremental como tasa de descuento.

La Compañía determina su tasa de interés incremental obteniendo tasas de interés de varias fuentes de financiamiento externo y realiza ciertos ajustes para reflejar los términos del arrendamiento y el tipo de activo arrendado.

Los pagos de arrendamiento incluidos en la medición del pasivo de arrendamiento comprenden lo siguiente:

- pagos fijos, incluidos los pagos fijos en sustancia;
- pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos utilizando el índice o la tasa en la fecha de inicio;
- cantidades que se espera pagar bajo una garantía de valor residual; y
- el precio de ejercicio bajo una opción de compra que la Compañía está razonablemente segura de ejercer, los pagos de arrendamiento en un período de renovación opcional si la Compañía está razonablemente seguro de ejercer una opción de extensión y las penalizaciones por terminación anticipada de un arrendamiento a menos que la Compañía esté razonablemente seguro de no terminar antes de tiempo.

El pasivo por arrendamiento se mide al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se vuelve a medir cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que surgen de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación la Compañía del monto que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, si la Compañía cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, extensión o terminación o si hay un pago de arrendamiento fijo revisado en sustancia.

Cuando el pasivo por arrendamiento se vuelve a medir de esta manera, se realiza un ajuste correspondiente al importe en libros del activo por derecho de uso o se registra en resultados si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor.

La Compañía ha decidido no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos para contratos de arrendamiento de activos de bajo valor y arrendamientos a corto plazo, incluidos equipos de copiado y espacios para conservar sus registros contables. La Compañía reconoce los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

ii. Como arrendador

No existen cambios en los arrendamientos en los que se actúa como arrendador.

Política aplicable antes del 1 de enero de 2019

La determinación de si un contrato es o contiene un arrendamiento se basa en el fondo económico del acuerdo a la fecha de inicio del

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

arrendamiento. El contrato es, o contiene, un arrendamiento si el cumplimiento del mismo depende del uso de un activo o activos específicos y el acuerdo implica un derecho de uso del activo o activos, aunque dicho derecho no esté especificado explícitamente en el contrato.

Un arrendamiento que transfiere a la Compañía sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad se clasifica como un arrendamiento financiero.

Los arrendamientos financieros se capitalizan como activos de la Compañía al inicio del arrendamiento por el valor razonable del activo arrendado o, si es inferior, por el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. Los pagos por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos por intereses y la reducción del pasivo por arrendamiento de forma que se logre una tasa de interés constante para el saldo restante del pasivo. Los gastos por intereses se registran en el estado de resultados.

Los activos arrendados se deprecian durante el periodo de vida útil del activo. Sin embargo, si no hay certeza razonable de que la Compañía obtendrá la propiedad al final del periodo de arrendamiento, el activo se deprecia durante el periodo más corto entre la vida útil del bien arrendado y el periodo del arrendamiento.

Un arrendamiento operativo es cualquier acuerdo de arrendamiento distinto a un arrendamiento financiero. Los pagos por arrendamientos operativos se registran linealmente como gastos en el estado de resultados consolidados a lo largo del periodo del arrendamiento.

9 Anticipos de clientes

Esta partida representa el monto de los recursos recibidos de clientes interesados en adquirir una vivienda o terreno, que están en proceso de cumplir los requisitos exigidos para la adquisición de estos bienes, y que realizan estos depósitos en calidad de enganches y/o apartados a fin de que las viviendas o terrenos sean reservados a su nombre. Estos importes se reconocen como anticipos hasta que se transfiere el control de la vivienda o terreno al cliente. Esta partida también incluye los recursos recibidos de clientes que obtienen un financiamiento y liquidan el valor total de sus viviendas, las cuales se encuentran en proceso de entrega a la fecha de los estados financieros consolidados.

10 Provisiones

La Compañía reconoce provisiones cuando tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía esté obligada a liquidar dicha obligación, y pueda hacer una estimación confiable del importe de la obligación.

El monto reconocido como una provisión es la mejor estimación de la contraprestación requerida para liquidar la obligación presente al final del periodo, tomando en cuenta los riesgos e incertidumbres asociadas con la obligación. Cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada es determinada antes de impuestos y refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado consolidado de situación financiera y en su caso, el riesgo específico del pasivo correspondiente. En estos casos, el incremento en la provisión se reconoce como un gasto por intereses.

Cuando se espera que alguno o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión sean recuperados de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar si es virtualmente cierto que el reembolso será recibido y el monto de la cuenta por cobrar se puede medir confiablemente.

La Compañía reconoce una provisión por una pérdida contingente cuando es probable (es decir, la probabilidad de que el evento ocurra es mayor que la probabilidad de que no ocurra) que ciertos efectos relacionados con eventos pasados se materialicen y puedan ser cuantificados razonablemente. Estos eventos y su impacto financiero se revelan como una pérdida contingente en los estados financieros consolidados cuando el riesgo de pérdida se considera que no sea remoto. La Compañía no reconoce un activo contingente hasta que la ganancia se realiza.

10.1 Garantías

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La Compañía reconoce una provisión de garantías al momento de efectuar la venta de una vivienda la cual equivale al costo que estima incurrir para cubrir posibles defectos y/o fallas que aparecen en las viviendas por su uso normal, cuyo monto se determina considerando las características de la vivienda y la experiencia de atención de garantías en años anteriores. La garantía que la Compañía otorga a sus clientes tiene una duración de hasta dos años y cubre defectos y/o fallas en ciertos elementos estructurales de la vivienda, instalaciones eléctricas, impermeabilización, instalaciones hidráulicas, instalaciones sanitarias y de gas, etc.

La Compañía está cubierta por una póliza de seguros que cubre cualquier defecto, oculto o visible, que pudiera ocurrir durante la construcción de las viviendas, el cual también cubre un período de garantía. Asimismo, la Compañía retiene como fondo de garantía a sus contratistas ciertos montos que podrían ser destinados a cubrir eventuales reclamos de los clientes. Estos fondos son reembolsados a los contratistas una vez que el período de garantía llega a su fin.

Esta provisión también incluye reclamaciones efectuadas por clientes que están fuera del periodo cubierto por la garantía tradicional y que se relacionan principalmente a promociones ofrecidas al cliente y/o trámites asociados a escrituraciones de viviendas.

10.2 Infraestructura pendiente de realizar

La Compañía reconoce una provisión por obligaciones de infraestructura por realizar y donaciones conforme construye sus desarrollos habitacionales. Las obligaciones de infraestructura por realizar derivan de acuerdos celebrados con entidades gubernamentales (estados, municipios, organismos de agua, etc.) y son exigibles a partir del momento en que se otorgan los permisos y licencias de construcción. Las obligaciones de infraestructura consisten en realizar obras de urbanización e infraestructura en beneficio de los desarrollos habitacionales que serán construidos, las cuales una vez concluidas son entregadas a las entidades gubernamentales finalizando con esto el proceso de municipalización del fraccionamiento. La Compañía reconoce esta provisión cuando adquiere la obligación de hacer las obras de infraestructura y efectúa aplicaciones a la misma, conforme realiza la municipalización de los fraccionamientos.

10.3 Gastos de regularización de tierras

Esta provisión reconoce los costos en los cuales incurrirá la Compañía al momento de concluir la regularización de algunos de sus terrenos e incluye gastos notariales, licencias, derechos, gastos de inscripción ante dependencias gubernamentales e impuestos federales y locales. La Compañía reconoce esta provisión al momento de adquirir las tierras y la actualiza de forma mensual o conforme se efectúan las regularizaciones de los terrenos.

11 Beneficios a empleados

11.1 Beneficios a los empleados a corto plazo

La Compañía reconoce un pasivo conforme se devenga por los beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones, primas vacacionales, ausencia por enfermedades o incapacidades transitorias, en el periodo en el cual el servicio es prestado, por el importe no descontado de los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Adicionalmente, si la Compañía tiene una obligación legal o implícita presente por pagar, derivada de servicios prestados en el pasado por sus empleados y la obligación puede ser estimada de forma confiable, se reconoce como un pasivo.

11.2 Primas de antigüedad

De acuerdo con la Ley Federal del Trabajo, la Compañía proporciona beneficios de primas de antigüedad a sus empleados bajo ciertas circunstancias. Estos beneficios consisten en un pago único equivalente a 12 días de salario por cada año de servicio (al salario más reciente del empleado, pero sin exceder el doble del salario mínimo legal), pagadero a todos los empleados con 15 o más años de servicio, así como a ciertos empleados liquidados involuntariamente antes de la adjudicación de su beneficio de prima por antigüedad. La Compañía reconoce esta obligación como un beneficio post-empleo establecida en un plan de beneficios definidos.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El costo de proporcionar estos beneficios se determina utilizando el método del crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo. Los efectos de reajustes de las obligaciones por beneficios definidos tales como ganancias y pérdidas actuariales se reconocen directamente en otras partidas de la utilidad integral.

La Compañía presenta los costos por servicios dentro del costo de ventas y gastos de administración y ventas en el estado consolidado de resultados integrales. Una parte de los costos por servicios prestados en el año fueron capitalizados en el inventario, donde permanecen al cierre del año y posteriormente serán reconocidos como parte del costo de ventas de las viviendas vendidas.

La Compañía presenta el costo neto por interés dentro del gasto por intereses en el estado consolidado de resultados integrales. La obligación por beneficios proyectados reconocida en el estado de situación financiera representa el valor presente de la obligación por beneficios definidos al final de cada año.

11.3 Beneficios por terminación

Los beneficios por terminación son pagaderos como resultado de la decisión de la Compañía de terminar con la relación laboral antes de su fecha normal de retiro.

La Compañía reconoce los beneficios por terminación como un pasivo únicamente si tiene un plan formal detallado de la terminación y no existe posibilidad de cancelarlo. Los beneficios por terminación que no cumplen con este requisito se reconocen en el estado de resultados del período en que se incurren.

11.4 Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La Compañía tiene la política de considerar la PTU como compensación a sus empleados y, se determina con base en la utilidad fiscal, según lo indicado en el del Artículo 9 de la Ley del impuesto sobre la renta, reconociendo dicho monto como un gasto del período el cual se reconoce como parte del rubro de gastos de administración y venta.

12 Impuestos a la utilidad

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

12.1 Impuesto a la utilidad del período

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

12.2 Impuestos diferidos

El impuesto a la utilidad diferido se registra de acuerdo con el método de activos y pasivo y se determina sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, a la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias

temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen de un crédito mercantil o del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

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

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

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

13 Clasificación circulante contra clasificación de no circulante

La Compañía presenta activos y pasivos en el estado consolidado de posición financiera basados en la clasificación de activos circulantes y no circulantes. Un activo es circulante cuando: (i) se espera que sea realizado o destinado a ser vendido o consumido en el ciclo normal de la operación, (ii) se espera que sea realizado dentro de los doce meses después del período de presentación del informe, o (iii) se trata de efectivo o equivalente de efectivo a menos que se trate de efectivo restringido para ser intercambiado o utilizado para cancelar un pasivo por al menos doce meses después del período de presentación del informe. Todos los demás activos se clasifican como no circulantes.

Un pasivo se considera circulante cuando: (i) se espera que sea liquidado en el ciclo normal de operación, es destinado a ser liquidado dentro de los doce meses después del período de presentación del informe, o (iii) no existe un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos doce meses después del período de reporte. La Compañía clasifica todos los demás pasivos como no circulantes. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no circulantes.

14 Ingresos

La Compañía reconoce sus ingresos de acuerdo lo establecido en las políticas que ha desarrollado para tal propósito, las cuales siguen los lineamientos establecidos en la NIIF 15, Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, la cual establece cinco pasos que deben de cumplirse para reconocer un ingreso:

Paso 1.- Identificación del contrato o de los contratos con el cliente. La norma define un contrato como un acuerdo entre dos o más partes, el cual crea derechos y obligaciones exigibles y establece acuerdos que deben cumplirse. Los contratos pueden ser escritos, verbales o estar implícitos en las prácticas de negocios de la empresa. Los criterios que deben de cumplir los contratos son:

- a) Las partes del contrato lo han aprobado y se comprometen a cumplir sus respectivas obligaciones.
- b) Se pueden identificar los derechos de cada parte respecto de los bienes y servicios a transferir
- c) Se pueden identificar las condiciones de pago respecto de los bienes y servicios a transferir
- d) El contrato tiene sustancia económica, y
- e) Es probable que la entidad cobre el monto de la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes y servicios que transferirá al cliente.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Paso 2.- Identificación de las obligaciones de desempeño a cumplir. Al comienzo del contrato, una entidad evaluará los bienes y servicios comprometidos en un contrato e identificará como obligación de desempeño cada uno de los compromisos de transferir al cliente el control sobre un bien o servicio.

Paso 3.- Determinación del precio de la transacción. El precio de la transacción es el monto de la contraprestación al que la Compañía considera tener derecho a cambio de transferir el control de los bienes o servicios acordados con el cliente, excluyendo los importes recaudados en nombre de terceros.

Paso 4.- Asignación del precio de la transacción a cada obligación de desempeño. La Compañía debe asignar el precio de la transacción a cada obligación a cumplir por un monto que represente la parte de la contraprestación a la cual la Compañía considera tener derecho a cambio de transferir el control sobre cada uno de los bienes o servicios acordados con el cliente.

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

De acuerdo con la NIIF 15, la Compañía debe reconocer sus ingresos cuando se satisfacen las obligaciones de desempeño, lo cual ocurre cuando el control de los bienes o servicios subyacentes a la obligación particular de desempeño son transferidos al cliente. El control se define como la capacidad para dirigir el uso de un activo y obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes.

A continuación, se describen las principales actividades a través de las cuales la Compañía genera ingresos provenientes de contratos con clientes y cuando se reconocen contablemente:

Venta de viviendas

La Compañía reconoce los ingresos por venta de viviendas cuando son satisfechas las obligaciones de desempeño establecidas en los contratos con sus clientes, lo cual ocurre al momento de transferir el control sobre la vivienda, lo cual sucede cuando se entrega la vivienda. Las obligaciones de desempeño son satisfechas cuando la vivienda ha sido totalmente construida, el precio de la transacción ha sido pagado o es exigible, se transfiere el título de propiedad y la vivienda ha sido entregada y recibida por el cliente. Todos los elementos del precio de la transacción se asignan a una sola obligación de desempeño la cual se satisface en un momento determinado. Cuando la Compañía recibe alguna contraprestación por parte de algún cliente y las obligaciones de desempeño no han sido satisfechas en su totalidad, dicha contraprestación es reconocida como un pasivo, el cual se valúa por el monto de la contraprestación recibida.

Venta de terrenos

Los ingresos relacionados con terrenos derivan de la venta de proyectos inmobiliarios y lotes comerciales realizados principalmente con desarrolladores. Los ingresos por venta de terrenos se reconocen cuando se satisfacen las obligaciones de desempeño, lo cual ocurre cuando se transfiere la propiedad del terreno mediante la firma de la escritura de propiedad ante notario público y el resto de las condiciones del contrato se han cumplido. En este tipo de transacciones, por lo general, las obligaciones de desempeño se satisfacen al mismo tiempo. La duración de los contratos por venta de tierra varía, sin embargo, típicamente su duración es menor a un año.

Cuando se satisfacen las obligaciones de desempeño y existe incertidumbre en alguno de los componentes del precio de la transacción que no permite que sea determinada con certidumbre, los ingresos se reconocen en la medida en que sea altamente probable que no ocurra una reversión importante de su monto acumulado.

Prestación de servicios de administración de construcción, comercialización y de gestión

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los ingresos por la prestación de servicios de administración de construcción y comercialización se reconocen cuando se satisfacen las obligaciones de desempeño contempladas en los contratos de servicios, lo cual ocurre a lo largo del tiempo conforme se presta el servicio. Los ingresos por servicios de gestión son reconocidos en el momento en que se satisface la obligación de desempeño contemplada en el contrato.

15 Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan; es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente. Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al saldo insoluto y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a recibir a lo largo de la vida esperada del activo financiero y lo iguala con el importe neto en libros del activo financiero en su reconocimiento inicial.

16 Costos por préstamos

Los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo cuya puesta en marcha o venta requiere necesariamente un periodo sustancial de tiempo son izados como parte del costo del activo. El resto de los gastos por intereses se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren.

Los gastos financieros incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la Compañía en relación con el financiamiento obtenido.

Todos los otros costos por préstamos se reconocen en resultados durante el periodo en que se incurren.

El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados.

17 Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las diferencias en tipo de cambio se registran en el estado consolidado de resultados. En la Nota 20 se muestra la posición monetaria en moneda extranjera consolidada al final del ejercicio y el tipo de cambio utilizado para la conversión de dichos saldos.

18 Utilidad por acción

La Compañía presenta información sobre la utilidad por acción ("UPA") básica y diluida correspondiente a sus acciones ordinarias. La UPA básica se calcula dividiendo la utilidad o pérdida atribuible a los accionistas poseedores de acciones ordinarias del Grupo entre el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período, ajustado por las acciones propias que se poseen. La UPA diluida se determina ajustando la utilidad o pérdida atribuible a los accionistas poseedores de acciones ordinarias y el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación ajustada por las acciones propias que se poseen, por los efectos del potencial de dilución de todas las acciones ordinarias.

19 Segmentos operativos

La información por segmentos se presenta de acuerdo a la información que utiliza la administración para la toma de decisiones operativas. La información se presenta considerando los diferentes tipos de ingresos que recibe la Compañía.

La administración de la Compañía es responsable de decidir sobre los recursos que deben asignarse a los segmentos, así como evaluar su rendimiento.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

20 Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar al reconocimiento de un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra entidad.

i. Reconocimiento y valuación inicial

La Compañía reconoce sus cuentas por cobrar en el momento en que se originan. El resto de activos financieros se reconocen cuando la Compañía se convierte en parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros (a menos que sea una cuenta por cobrar sin un componente importante de financiamiento) se reconocen inicialmente a valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no se valúan a su valor razonable con cambios en resultados, los costos de la transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Las cuentas por cobrar sin un componente de financiamiento significativo se valúan inicialmente al valor de la transacción.

ii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros

En su reconocimiento inicial, un activo financiero es clasificado como valuado a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no pueden ser reclasificados a otra categoría, con posterioridad a su reconocimiento inicial, a menos que la Compañía cambie de modelo de negocio para la gestión de sus activos financieros, en cuyo caso reclasificará prospectivamente todos los activos financieros afectados desde la fecha de reclasificación. La Compañía no reexpresará las ganancias, pérdidas o intereses (incluidas las ganancias o pérdidas por deterioro de valor) previamente reconocidos.

Un activo financiero es valuado a costo amortizado si cumple las siguientes condiciones y no ha sido designado como un instrumento que se mida a valor razonable con cambios en resultados:

- a) el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales, y
- b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del monto principal pendiente.

Los activos financieros deberán de medirse a valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las siguientes condiciones y no han sido designados como instrumentos que se midan a valor razonable con cambios en resultados:

- a) el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros, y
- b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En su reconocimiento inicial, una entidad puede realizar una elección irrevocable para presentar en otro resultado integral los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión en un instrumento de patrimonio que no sea mantenida para negociar. Esta elección se realizará instrumento por instrumento (acción por acción).

Los activos financieros no clasificados como valuados a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral se clasifican como valuados a valor razonable con cambios en resultados. Sin perjuicio de lo señalado, la Compañía puede en el momento del reconocimiento inicial de forma irrevocable, designar un activo financiero, que por sus características debe ser medido a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral, como medido a valor razonable con cambios en resultados si con ello elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría, entre otros casos, de la valuación de activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de los mismos sobre bases diferentes.

Instrumentos financieros – Evaluación del modelo de negocio

La Compañía realiza una evaluación de los objetivos del modelo de negocio a través del cual un activo financiero es mantenido a nivel de portafolio debido a que refleja mejor la forma en la cual dichos activos son administrados para generar flujos de efectivo y obtener información para la toma de decisiones. Esta evaluación considera, entre otros, los siguientes aspectos:

- 1) Las políticas y objetivos establecidos para la administración del portafolio de activos financieros y su funcionamiento en la práctica. Esto incluye determinar si la estrategia de la Compañía se enfoca en obtener flujos de efectivo contractuales, mantener un perfil particular de tasa de interés, igualar la duración de los activos financieros con la duración de cualquier pasivo al que esté relacionado o flujo de efectivo esperado u obtener flujos de efectivo mediante la venta de los activos financieros.
- 2) Como se evalúa e informa al personal clave de la Compañía sobre los rendimientos obtenidos por el modelo de negocio y los activos financieros mantenidos en el mismo.
- 3) Los riesgos que afectan el rendimiento del modelo de negocio (y los activos mantenidos en dicho modelo) y, la forma en que se mitigan dichos riesgos,
- 4) Como se compensa a los administradores del modelo de negocio (por ejemplo, compensaciones basadas en el valor razonable de los activos administrados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos).
- 5) La frecuencia, valor y fecha de las ventas de activos financieros realizadas en periodos anteriores, las razones por las cuales se llevaron a cabo dichas ventas y las expectativas que existen de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para dar de baja el activo no son consideradas ventas para propósitos de evaluación del modelo de negocio.

Los activos financieros mantenidos para negociar o con propósitos de administración, cuyo rendimiento es medido sobre la base de valor razonable, deben valuarse a valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros – Evaluación de flujos de efectivo contractuales que únicamente son pagos de principal e intereses

Para efectos de esta evaluación, “principal” se define como el valor razonable del activo financiero al momento de su reconocimiento inicial. “Interés” se define como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo, por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente de cobro durante un periodo de tiempo determinado y por otros riesgos básicos y costos de préstamos (riesgo de liquidez y costos administrativos), así como también por un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de capital e intereses, la Compañía considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si el activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar la fecha de cobro o importe de los flujos de efectivo contractuales (por ejemplo, que el activo pueda pagarse por anticipado antes del vencimiento o puede ampliarse su duración), la Compañía debe determinar si los flujos de efectivo contractuales que podrían surgir a lo largo de la vida del instrumento debido a esa condición contractual son solo pagos de principal e intereses sobre el importe principal pendiente de cobro. Al hacer esta evaluación la Compañía considera:

- Eventos contingentes que podrían cambiar el monto o la fecha de cobro de los flujos de efectivo.
- Términos contractuales que pueden ajustar las tasas de interés, incluyendo las características de las tasas de interés variable,
- Opción de pagos anticipados y ampliaciones de plazo, y
- Términos que limitan los reclamos de la Compañía a flujos de efectivo de activos específicos

La posibilidad de pagos anticipados será consistente con el criterio de pagos únicos de principal e intereses, si el importe pagado por anticipado representa sustancialmente el importe principal y el interés contractual acumulado (o devengado) pendiente de pago, el cual puede incluir un descuento razonable por la terminación (pago) anticipada del contrato. Adicionalmente en el caso de los activos financieros adquiridos con una prima o descuento sobre el importe a la par contractual será consistente con el criterio de pagos únicos de principal e intereses, si el importe pagado por anticipado representa sustancialmente el importe principal y el interés contractual acumulado (o devengado) pendiente de pago, el cual puede incluir un descuento razonable por la terminación (pago) anticipada del contrato, siempre y cuando el valor razonable de los pagos anticipados sea insignificante.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Estos activos serán valuados con posterioridad a valor razonable. Las utilidades y pérdidas, incluyendo cualquier ingreso por interés o dividendo, se reconocerán en resultados.
Activos financieros a costo amortizado	Estos activos serán valuados con posterioridad a costo amortizado usando el método de intereses efectivo. El costo amortizado es reducido por pérdidas por deterioro. Ingresos por intereses, utilidades y pérdidas cambiarias y los deterioros serán reconocidos en resultados. Las ganancias o pérdidas derivadas de la baja de activos financieros son reconocidas en resultados tan pronto ocurren.
Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral	Estos activos serán valuados con posterioridad a valor razonable. Los intereses ganados que se determinen usando el método de interés efectivo, las utilidades y pérdidas cambiarias y el deterioro serán reconocidos en resultados. Las otras utilidades y pérdidas netas serán reconocidas en la otra utilidad integral. Al dar de baja el activo financiero, las utilidades y pérdidas acumuladas que fueron reconocidas en la otra utilidad integral serán reclasificadas a resultados.
Instrumentos de capital a valor razonable con cambios en otro resultado integral	Estos activos serán valuados con posterioridad a valor razonable. Las utilidades derivadas de los instrumentos de capital serán reconocidas como un ingreso en resultados a menos que la utilidad obtenida represente claramente la recuperación del costo de la inversión. Las otras utilidades y pérdidas serán reconocidas en la otra utilidad integral y nunca serán reclasificadas a resultados.

Pasivos financieros – Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o a valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero es clasificado como a valor razonable con cambios en resultados si se clasifica como mantenido para negociar, es un derivado o se designa como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se miden a valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden

posteriormente a costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los gastos financieros y resultados cambiarios son reconocidos en resultados. Las utilidades o pérdidas derivadas de su baja en registros contables son reconocidas en resultados.

iii. Baja de cuentas contables

Activos financieros

Un activo financiero se da de baja de registros contables cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo financiero expiran o los derechos son transferidos para recibir a cambio flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que sustancialmente los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero son transferidos o una transacción en la cual la Compañía no transfiere pero no retiene sustancialmente los riesgos y beneficios de propiedad, así como tampoco el control del activo financiero.

La Compañía realiza transacciones a través de las cuales transfiere activos reconocidos en su balance general, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y recompensas de los activos transferidos. Cuando ocurren estas situaciones los activos transferidos no se dan de baja de registros contables.

Pasivos financieros

Un pasivo financiero se da de baja de registros contables cuando cumple las obligaciones contractuales o cuando estas expiran o los pasivos financieros son cancelados. La Compañía también reconoce la baja de un pasivo financiero cuando se modifican los términos del instrumento y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente diferentes, en cuyo caso un nuevo pasivo financiero es reconocido a valor razonable con base en los nuevos términos.

Al darse de baja un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros que se extinguió y la contraprestación pagada (incluidos los activos no monetarios transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

iv. Compensación

El efecto neto de la compensación de activos y pasivos financieros se reconoce en el balance general cuando, y únicamente cuando, la Compañía posee un derecho legalmente exigible que le permite compensar ambas partidas y tiene la intención de liquidarlos a través de este proceso o de realizar el activo y liquidar el pasivo con los beneficios derivados de la realización del activo.

v. Deterioro de valor de los activos financieros

La Compañía reconoce las pérdidas crediticias esperadas (PCE) de sus activos financieros en resultados, aun cuando los mismos hayan sido recientemente originados o adquiridos. Esto aplica a sus activos financieros valuados a costo amortizado, activos derivados de contratos asociados con la NIIF 15, cuenta por cobrar por arrendamiento, instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral, no así a sus instrumentos de capital.

Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía consisten en cuentas por cobrar a clientes y otros deudores, y efectivo y equivalentes de efectivo.

La Compañía efectúa una estimación de pérdidas crediticias esperadas (incobrabilidad futura), considerando:

- a) La experiencia histórica de incobrabilidad,
- b) Las condiciones macroeconómicas actuales: y
- c) Las condiciones macroeconómicas para el futuro previsible

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El monto de las pérdidas crediticias esperadas es la estimación (aplicando una probabilidad ponderada) del valor actual de la falta de pago al momento del vencimiento, considerando un horizonte temporal, de los próximos 12 meses o bien durante la vida esperada del instrumento financiero.

Los horizontes temporales considerados en el cálculo de la PCE implican lo siguiente en cada caso:

- *PCE de los siguientes 12 meses:* Las pérdidas crediticias esperadas en este caso son aquellas que resultan de posibles eventos de incumplimiento que se darán en los 12 meses posteriores a la fecha de reporte de la información financiera.
- *PCE durante la vida del activo:* La pérdida crediticia esperada resulta de todos los posibles eventos de incumplimiento que podrían darse durante la vida estimada de un activo financiero.

La Compañía utiliza el modelo simplificado, que se basa en una matriz de incobrabilidad, para determinar las pérdidas crediticias esperadas de sus instrumentos financieros.

Enfoque simplificado

NIIF 9 permite que el importe de las pérdidas crediticias esperadas a) de las cuentas por cobrar comerciales y los activos de contratos que procedan de transacciones que están dentro del alcance de la NIIF 15 y que no contienen un componente financiero significativo o que contienen un componente financiero significativo y al mismo tiempo miden la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo; y b) de las cuentas por cobrar por arrendamiento que proceden de transacciones que están dentro del alcance de la NIIF 16, sean determinadas utilizando el enfoque simplificado.

Debido a las características de sus activos financieros la Compañía utiliza el enfoque simplificado para determinar la estimación de las pérdidas crediticias esperadas de sus activos financieros.

El cálculo de la PCE efectuado por la Compañía busca dar visibilidad futura de las pérdidas crediticias en las que incurrirá por lo cual considera los siguientes factores en su análisis:

- a) Experiencias históricas de incobrabilidad
- b) Condiciones macroeconómicas actuales
- c) Información razonable y documentada sobre condiciones macroeconómicas para el futuro previsible (flujos de efectivo futuros)

La Compañía utiliza en el cálculo de la PCE una matriz de provisiones para determinar las pérdidas crediticias esperadas. Esta matriz considera, entre otros factores, el riesgo de crédito asociado al cliente, la antigüedad de los saldos, las tasas históricas de incobrabilidad, el segmento económico o industria al que pertenece el cliente, tipos de clientes (mayorista o minorista), garantías otorgadas, etc.

Al evaluar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía considera la información razonable y sustentable que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado, que sea indicativa de incrementos en el riesgo de crédito. Esto incluye el análisis de información cuantitativa y cualitativa, que se deberá basar en la experiencia histórica, evaluaciones crediticias e información prospectiva.

La Compañía asume que el riesgo de crédito de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene más de 30 días de vencido.

La Compañía considera que un activo financiero esta vencido cuando:

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Es improbable que el deudor cubra las obligaciones de crédito que tiene con la Compañía, sin que tuviera que tomar alguna acción como pudiera ser la realización de la garantía del crédito (si existiera alguna).
- El activo financiero tiene un vencimiento superior a los 90 días.

Valuación de la PCE

Las pérdidas crediticias esperadas son una estimación de la probabilidad ponderada de que ocurran pérdidas crediticias a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero. Las pérdidas crediticias son valuadas al valor presente del déficit de efectivo (diferencia entre los flujos de efectivo adeudados a la Compañía de acuerdo con el contrato concertado entre las partes y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir). Las PCE son descontadas a la tasa de interés efectiva del instrumento financiero.

Deterioro crediticio de activos financieros

La Compañía evalúa cada que presenta su información financiera si los activos financieros son contabilizados a costo amortizado y si los instrumentos de deuda que se reconocen a valor justo con cambios en el resultado integral están deteriorados. Un instrumento financiero posee deficiencia crediticia cuando ocurre uno o más eventos que tienen un impacto negativo en los flujos de efectivo futuros.

Presentación del deterioro

La pérdida por deterioro de un activo financiero es valuada al costo amortizado y es deducida del monto bruto del instrumento financiero.

Las pérdidas por deterioro relacionadas con cuentas por cobrar a clientes y a otros deudores son presentadas en el estado de resultados como parte de gastos de venta y administración.

Medición de los valores razonables

Los siguientes cuadros muestran las técnicas y metodologías empleadas en la estimación del valor razonable de los instrumentos financieros categorizados en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

Instrumentos financieros no medidos a valor razonable		
Tipo	Técnica de valuación	Insumos significativos no observables
Pasivos financieros, préstamos bancarios	Flujos de efectivo descontados: Se estiman los flujos futuros, y la tasa de interés de referencia si es necesario, y se descuentan con una estructura de tasas de interés	No aplica

21 Administración del riesgo financiero y del capital

21.1 Gestión de riesgo financiero

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito;
- Riesgo de liquidez; y
- Riesgo de mercado

21.2 Marco de gestión de riesgos

El consejo de Administración tiene la responsabilidad general de la creación y supervisión de un marco de administración de riesgos. El Comité de Auditoría, es responsable del monitoreo de las políticas de administración de riesgos de la Compañía, supervisa la manera en que la administración monitorea el cumplimiento de las políticas de administración de riesgos y periódicamente informa al Consejo sobre sus actividades con relación a dicho monitoreo.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía tienen como propósito identificar y analizar los riesgos que la Compañía enfrenta, establecer límites y controles de riesgo adecuados. Las políticas de administración de riesgos son revisadas periódicamente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y las actividades de la Compañía.

21.3 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes e instrumentos de inversión a favor de la Compañía.

Respecto a los clientes, el riesgo de crédito surge principalmente por la insolvencia de los clientes que les puede impedir realizar el pago de la diferencia entre el precio de venta de las viviendas y los créditos otorgados por el INFONAVIT (comúnmente denominados enganches o apartados), a pesar de esto se mantiene una cartera de clientes con un nivel de endeudamiento acotado a cada uno de ellos con base en estudios individuales de su capacidad de endeudamiento. Asimismo, en el caso de las ventas de terreno el riesgo de crédito se refiere a la posibilidad que existe de que el cliente que adquirió el terreno incumpla los pagos establecidos en los contratos de venta respectivos.

Exposición al riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía tiene la siguiente exposición al riesgo de crédito:

	2019	2018
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 20,981	\$ 4,340
Efectivo restringido	2,758	20,429
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	1,706	409,847
	<u>\$ 25,445</u>	<u>\$ 434,616</u>

21.4 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía encuentre dificultad para cumplir con las obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

Los inventarios inmobiliarios no son tan líquidos como muchos otros activos y tal falta de liquidez puede limitar la capacidad de reaccionar de forma rápida ante cualquier cambio en las condiciones económicas, de mercado u otras condiciones con impactos similares. En consecuencia, la capacidad de vender los inventarios inmobiliarios en cualquier momento puede ser limitada, por la falta de financiamiento a través de créditos bancarios o aportaciones de los accionistas para la construcción de los desarrollos inmobiliarios.

Las fuentes de financiamiento de la Compañía consisten en: créditos simples con garantía hipotecaria constituida sobre los terrenos (créditos puente), obras y viviendas de los desarrollos financiados con estos créditos y préstamos de sus accionistas y socios inmobiliarios. La Compañía para satisfacer sus requerimientos de efectivo, financiamiento de sus desarrollos inmobiliarios, construcción de viviendas y compra de terrenos, recurre frecuentemente al financiamiento a través de préstamos bancarios (créditos puente) y préstamos de accionistas y socios inmobiliarios.

La actividad principal de la Compañía consiste en la construcción y venta de viviendas de interés social, media y residencial, sin embargo, la

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

venta de terrenos complementa las necesidades de flujo de efectivo de la Compañía. La venta de los terrenos depende de factores que están más allá de su control, incluyendo la competencia y la demanda.

Exposición al riesgo de liquidez

La siguiente tabla detalla los vencimientos contractuales restantes de los pasivos financieros. Los flujos de efectivo se presentan brutos y no descontados, e incluyen los pagos de intereses contractuales al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

31 de diciembre de 2019	Valor en libros	Flujos contractuales	2 meses o menos	3-12 meses	2 años
Pasivos financieros no derivados					
Créditos simples	(387,686)	(429,708)	(3,862)	(249,883)	(175,963)
	(387,686)	(429,708)	(3,862)	(249,883)	(175,963)

Al 31 de diciembre de 2019

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Total
Pasivos bancarios	\$ 235,341	\$ 152,345	\$ 387,686
Documentos por pagar	24,121	-	24,121
Proveedores para la construcción	49,704	-	49,704
Cuentas por pagar	377,362	-	377,362
Impuestos por pagar	47,867	-	47,867
Provisiones y acreedores diversos	1,442,254	1,842	1,444,096
	\$ 2,176,649	\$ 154,187	\$ 2,330,836

Al 31 de diciembre de 2018

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Total
Pasivos bancarios	\$ 232,723	\$ 153,946	\$ 386,669
Documentos por pagar	41,599	-	41,599
Proveedores para la construcción	51,786	-	51,786
Cuentas por pagar	386,940	-	386,940
Impuestos por pagar	46,078	-	46,078
Provisiones y acreedores diversos	1,401,671	2,875	1,404,546
	\$ 2,160,797	\$ 156,821	\$ 2,317,618

Los flujos de entrada/(salida) revelados en la tabla anterior representan los flujos de efectivo contractuales no descontados relacionados con los pasivos financieros mantenidos para propósitos de administración de riesgo y que por lo general no se cierran antes del vencimiento contractual.

21.5 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en las tasas de cambio, tasas de interés o precios de las acciones, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la gestión del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

optimizar la rentabilidad.

Los clientes de la Compañía en su mayoría reciben financiamiento para la adquisición de viviendas de interés social y media de entidades del sector público como el INFONAVIT, que es una institución gubernamental con amplias facultades discrecionales respecto a la asignación y momento de desembolso de los créditos hipotecarios. Por lo anterior, los resultados financieros de la Compañía pudieran verse afectados por cambios en las políticas o procedimientos que modifiquen o establezcan estas entidades gubernamentales. En adición a lo anterior, la industria de la vivienda está sujeta a un gran número de regulaciones en materia de construcción y uso de suelo, cuya aplicación compete a autoridades federales, estatales y municipales. Estas autoridades definen las reglas de operación de la política nacional de vivienda y regulan la adquisición, el desarrollo de terrenos, las actividades de construcción y ciertas negociaciones con clientes, por lo que cualquier cambio que se realice a las mismas, tienen un efecto en los compradores finales de la vivienda (clientes de la compañía) y por lo tanto en las operaciones y situación financiera de la Compañía.

Revelaciones cualitativas y cuantitativas sobre riesgos de mercado

La Compañía está expuesta a riesgos de mercado durante el curso normal de sus operaciones provenientes de cambios en tasas de interés e inflación que pudieran afectar su situación financiera y resultados futuros de operación.

A continuación, se presenta un análisis de los principales riesgos asociados al riesgo de mercado:

a) Riesgo financiero. – En el curso normal de los negocios la Compañía entra periódicamente en acuerdos de préstamos con ciertas instituciones financieras para financiar la construcción de sus desarrollos inmobiliarios. Condiciones económicas desfavorables podrían incrementar sus costos de financiamiento relacionados, limitar su acceso a los mercados de deuda y evitar que la Compañía obtenga crédito.

No hay garantía de que los acuerdos de préstamo o capacidad de obtener financiamiento seguirán disponibles en el futuro, o de estar disponibles, estén en términos y condiciones que sean aceptables para la Compañía.

La disminución del valor de mercado de los activos de la Compañía pudiera tener consecuencias adversas cuando se obtengan préstamos respaldados por el valor de mercado de dichos activos. La disminución en el valor de mercado de los activos de la Compañía podría provocar que los acreedores financieros pudieran requerir que se proporcione un mayor número de garantías colaterales para alcanzar a garantizar el importe de los préstamos.

b) Riesgo de tasas de interés. – Las tasas de interés son sensibles a muchos factores, tales como las políticas fiscales, monetarias y gubernamentales, consideraciones económicas y políticas de índole nacional e internacional y otros factores fuera del control de la Compañía.

El riesgo de tasa de interés está asociado a los pasivos financieros que devengan intereses a tasa variable; la Compañía tiene pasivos financieros con tasas de interés variable. En la medida que la Compañía contrate mayor endeudamiento a tasas variables, estará expuesta al riesgo de variaciones del mercado en las tasas de interés. La Compañía tiene la opción de utilizar instrumentos de cobertura para protegerse contra las variaciones de las tasas de interés.

Al 31 de diciembre de 2019, los contratos de deuda con tasas de interés variable que la Compañía tiene son por créditos garantizados con Fideicomiso F/10943 y Banco Inmobiliario Mexicano, S.A., y asciende a:

31 de diciembre de 2019	Resultados	
	Incremento	Decremento
Pasivos		
Préstamos bancarios	(1,568)	1,568
	(1,568)	1,568

Análisis de sensibilidad de valor razonable para instrumentos de tasa fija

Clave de Cotización: **URBI** Trimestre: **4D** Año: **2019****URBI** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La Compañía no contabiliza activos y pasivos financieros a tasa fija a valor razonable con cambios en resultados, y la Compañía tampoco designa derivados como instrumentos de cobertura según un modelo de contabilización de cobertura de valor razonable. Por lo tanto, una variación en el tipo de interés a la fecha de balance no afectaría el resultado.

Análisis de sensibilidad de créditos con tasas variables

Históricamente, las tasas de interés han mostrado ciertos niveles de volatilidad. Con base en esta historia observada, de acuerdo al año analizado, la Compañía considera los siguientes incrementos / decrementos en las tasas como razonablemente posibles:

	TIIE	
	Vigente	Δ
2019	7.45%	1.00%
2018	8.63%	1.00%

Una variación en las tasas de acuerdo con estos movimientos habría incrementado (disminuido) capital y resultados en los montos mostrados a continuación. Este análisis asume que todas las otras variables, particularmente tipos de cambio, se mantienen constantes.

Al 31 diciembre de 2019	Resultados	
	Incremento	Decremento
Pasivos		
Préstamos bancarios	(1,568)	1,568
	\$ (1,568)	\$ 1,568

Al 31 diciembre de 2018	Resultados	
	Incremento	Decremento
Pasivos		
Préstamos bancarios	(1,100)	1,100
	\$ (1,100)	\$ 1,100

A continuación, se muestran los saldos de los créditos contratados por la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los cuales son a tasas variables, utilizando como base para la determinación de los intereses la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) al periodo acordado más la sobretasa concertada en cada caso:

Institución financiera	Tipo de deuda	Vencimiento	Interés	2019	2018
Fideicomiso F/10943	Crédito simple	Largo plazo	TIIE 28 días más 667 puntos base.	149,917	139,030
Banco Inmobiliario Mexicano, S.A.	Crédito simple	Largo plazo	TIIE 28 días más 6.5 puntos.	5,649	15,008

c) Riesgo cambiario. – La Compañía considera que no tiene exposición relevante a riesgos de moneda extranjera, ya que los saldos de las partidas denominadas en moneda extranjera son poco materiales.

d) Inflación. – Los contratos celebrados con terceros para la construcción de los desarrollos son a precio alzado, los cuales contienen disposiciones destinadas a mitigar los efectos negativos de la inflación. Estas partidas generalmente aumentan el valor anualizado de los precios durante los términos de los contratos.

En el caso de los insumos, alzas en el costo de los materiales de construcción, entre ellos, acero, concreto, mano de obra, entre otros,

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

pueden afectar los resultados de los proyectos y, por ende, la Compañía con el fin de minimizar este impacto, tiene como estrategia el fijar el precio de los principales insumos con los proveedores. A la fecha de los estados financieros no existen instrumentos financieros que expongan al grupo de manera significativa por estos riesgos de cambios en precios derivados de los efectos de la inflación.

21.6 Administración del capital

El Consejo de Administración tiene como política contar con una base de capital sólida para mantener la confianza de los inversionistas, acreedores y mercado, para sostener el desarrollo futuro del negocio. El Consejo de administración supervisa el rendimiento del capital.

El Consejo de Administración procura mantener un equilibrio entre los retornos más altos posibles y los niveles más altos de préstamos y las ventajas y seguridad que ofrece una posición de capital sólida.

La Compañía administra su estructura de capital y hace ajustes a dicha estructura en función de los cambios en las condiciones económicas. Para mantener o ajustar la estructura de capital, la Compañía puede reembolsar capital a los accionistas o emitir nuevas acciones.

La Compañía no está sujeta a ningún requerimiento de capital impuesto externamente que no sea la reserva legal.

Una de las herramientas que utiliza la Compañía para monitorea su capital es la razón de deuda a capital, en donde la deuda neta ajustada es dividida entre el capital neto ajustado. Para ello, la deuda neta ajustada se define como el total del pasivo (que incluye préstamos y créditos que devengan intereses), menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital contable ajustado comprende todos los componentes de la inversión.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no hubo cambios en el enfoque de la Compañía para administrar su capital durante el año.

22 Nuevos pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Una serie de nuevas normas serán aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2019 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, la Compañía no ha adoptado anticipadamente las nuevas normas o modificaciones en la preparación de estos estados financieros consolidados. No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados.

- Modificaciones a las referencias al marco conceptual contenido en las NIIF
- Definición de negocio (Modificaciones a la NIIF 3)
- Definición de información material o de importancia relativa (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)
- NIIF 17 Contratos de seguro.

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 diciembre de	
	2019	2018
Otros impuestos federales y estatales	\$ 46,144	\$ 39,926
Contribuciones de seguridad social	1,723	6,152
	\$ 47,867	\$ 46,078

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Proveedores, cuentas por pagar y provisiones

1 Integración y características

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

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Proveedores para la construcción	\$ 49,704	\$ 51,786
Cuentas por pagar	377,362	434,884
Provisiones	1,442,254	1,353,727
	\$ 1,869,320	\$ 1,840,397

2 Cuentas por pagar

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

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Honorarios	\$ 128,800	\$ 141,751
Acreedores diversos (1)	222,807	236,962
Otras cuentas por pagar	24,767	44,171
Acreedores por terrenos	988	12,000
	\$ 377,362	\$ 434,884

(1) Este renglón incluye anticipos de clientes por un monto de \$ 83,978 y \$ 79,738 al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente.

3 Provisiones

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

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Infraestructura pendiente de realizar y gastos		
de regularización de tierras	\$ 720,969	\$ 633,042
Juicios y demandas legales	213,082	230,365
Juicios de índole fiscal	257,875	228,679
Obligaciones con autoridades locales	158,839	160,126
Reclamaciones y garantías de clientes	35,973	43,611
Honorarios	52,145	36,695
Arrendamientos	-	12,175
Impuesto al valor agregado no cobrado	3,371	3,893

Clave de Cotización: **URBI** Trimestre: **4D** Año: **2019****URBI** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Otras provisiones	-	5,141
	\$	\$
	1,442,254	1,353,727

3.1 Cambios en los saldos de las provisiones

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los principales cambios en los saldos de las provisiones son como sigue:

Provisión	Saldo al 31 de diciembre de 2018	Incremento con cargo a gastos	Liberaciones, cancelaciones y aplicaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2019
Infraestructura pendiente de realizar y gastos de regularización de tierras	\$ 633,042	97,641	(9,714)	\$ 720,969
Juicios y demandas legales	230,365	23,028	(40,311)	213,082
Juicios de índole fiscal	228,679	29,196	-	257,875
Obligaciones con autoridades locales	160,126	-	(1,287)	158,839
Reclamaciones y garantías de clientes	43,611	-	(7,638)	35,973
Honorarios	36,695	19,050	(3,600)	52,145
Arrendamientos	12,175	-	(12,175)	-
Impuesto al valor agregado no cobrado	3,893	-	(522)	3,371
Otras provisiones	5,141	-	(5,141)	-
	\$ 1,353,727	168,915	(80,388)	\$ 1,442,254

Documentos por pagar

1 Integración y características

El rubro de documentos por pagar se analiza como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Comercial Oder, S.A. de C.V. (1)	\$ 11,219	\$ 18,381
Programa de acreedores privados (ver Nota 25)(2)	12,902	23,218
	\$ 24,121	\$ 41,599

(1) La Compañía celebró contrato de crédito simple revolvente hasta por la cantidad de \$ 28,000 con Comercial Oder, S.A. de C.V. para la construcción de viviendas en la ciudad de Querétaro. Este crédito genera intereses a la tasa del 16% anual. Las disposiciones efectuadas deben ser pagadas a más tardar a los diez y seis meses contados a partir de la fecha de la disposición. Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía ha dispuesto de \$ 18,133 (\$18,091 en 2018), los cuales han generado intereses pendientes de pago a esa fecha de \$ 688 (\$290 en 2018).

(2) La Compañía celebró contratos de mutuo con interés y garantía hipotecaria por un total de \$ 23,000 con diversos acreedores para la edificación y conclusión de viviendas en las ciudades de Chihuahua, Guadalajara y Tecámac. La celebración de estos contratos forma parte de un programa de financiamiento de hasta \$ 60,000 que será fondeado por los principales socios de la Compañía. Las cuentas por pagar derivadas de este financiamiento generan intereses a la tasa del 16% anual. El plazo para el pago de estos documentos es de doce meses contados a partir de la fecha de su firma. Al 31 de diciembre de 2019 el monto de intereses ordinarios pendientes de pago es de \$ 223 (\$218 en 2018).

2 Intereses devengados

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2019 la Compañía devengó intereses por \$ 8,515 (\$ 1,256 en 2018) y capitalizó intereses de \$ 7,488 en 2019 (\$ 1,256 en 2018).

3 Restricciones y compromisos

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

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

Cuentas por cobrar, neto

1 Integración y características

Las cuentas por cobrar, neto se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
	\$	
	62,268	
Cientes por terrenos		\$ 87,364
Cientes por vivienda	18,403	316,043
	80,671	403,407
Estimación para cuentas incobrables	(79,394)	(394,762)
	\$ 1,277	\$ 8,645

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

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

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

2 Cambio en saldo de la estimación para pérdidas crediticias esperadas

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

Al 31 de diciembre de

Clave de Cotización: URBI Trimestre: 4D Año: 2019

URBI Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	2019	2018
Saldo al inicio del año	\$ 394,762	\$ 267,113
Efecto por aplicación de NIIF 9 con cargo a resultados acumulados	-	166,329
Incremento con cargo a gastos	6,807	6,184
Aplicaciones a la estimación	(322,175)	(44,864)
Saldo al final del año	<u>\$ 79,394</u>	<u>\$ 394,762</u>

3 Antigüedad de saldos

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el análisis de la antigüedad de los saldos pendientes de cobro a clientes es como sigue:

Año	Total	Corriente	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-120 días	Mayor a 120 días
2019	\$ 1,277	1,277	-	-	-	-	-
2018	\$ 8,645	-	8,348	170	81	46	-

Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Impuestos por recuperar, neto	\$ -	\$ 371,383
Deudores diversos, neto	192	26,392
Otras cuentas por cobrar a empleados	237	3,427
	<u>\$ 429</u>	<u>\$ 401,202</u>

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de deudores diversos esta disminuido por una estimación de cuentas de dudosa recuperación de \$ 94,384 (\$ 71,585 en 2018).

En 2018 el saldo de impuestos por recuperar, neto de \$371,383 incluye importes relacionados con saldos a favor de impuesto sobre la renta por \$ 326,099 e impuesto al valor agregado por \$ 45,284. Al 31 de diciembre de 2019 estos saldos fueron reservados.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

Resumen de las principales políticas contables

Las políticas contables que se muestran a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros que se presentan, y han sido aplicadas consistentemente por la Compañía, excepto por lo que se indica en la Nota 5 que incluye los cambios significativos en políticas contables.

1 Bases de consolidación

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuando la Compañía pierde el control de una subsidiaria, da de baja los activos relacionados, los pasivos relacionados, las participaciones

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

no controladoras y los otros componentes del capital contable neto, registrando cualquier beneficio o pérdida en el resultado del ejercicio. Cualquier inversión que se mantenga en la antigua subsidiaria se reconocerá a valor razonable.

Entidades estructuradas

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

Las subsidiarias que poseen los activos incluidos en los estados financieros consolidados y la tenencia accionaria de la Compañía en su capital social al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se muestran a continuación:

Subsidiaria	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Ingeniería y Obras, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Tec Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V. (2)	99.99%	99.99%
Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Financiera Urbi, S.A. de C.V. (3)	99.99%	99.99%
Fideicomiso AAA Urbi (4)	100.00%	100.00%
Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Lufro Desarrolladora del Bajío, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Flujos Empresariales, S.A. de C.V. (5)	99.99%	99.99%
Finsete, S.A. de C.V. (5)	99.99%	99.99%

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

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

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

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

2 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo es valuado a su valor nominal y consiste en depósitos bancarios en cuentas de cheques, las fluctuaciones en su valor se reconocen como ingresos por intereses conforme se devengan. Los equivalentes de efectivo se encuentran representados principalmente por inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimientos menores a tres meses a partir de su fecha de adquisición. Estas inversiones se presentan a su costo de adquisición más intereses devengados, importe que es similar a su valor de mercado.

La Compañía reconoce como efectivo restringido aquellos saldos bancarios que dejan de ser líquidos, que no pueden fácilmente ser convertidos en efectivo, que tienen un propósito de uso específico o que no pueden utilizarse para liquidar un pasivo.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, existen cuentas bancarias cuyo uso está restringido a consecuencia de 1) la celebración de contratos de mutuo en los cuales se establece la obligación de utilizar los recursos monetarios obtenidos a través de dichos contratos en la edificación y conclusión de vivienda y 2) cuentas bancarias que han sido embargadas debido a procedimientos de índole legal, como demandas y embargos, promovidos por algunos de sus acreedores. Los saldos que cumplen con estas características se identifican en las notas a los estados financieros y de acuerdo a sus características se clasifican como parte del activo no circulante.

3 Cuentas por cobrar y estimación de pérdida crediticia esperada

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valúan a costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

La Compañía reconoce como cuentas por cobrar circulantes aquellas que serán recuperadas o convertidas en efectivo en un período no mayor a doce meses. Todas aquellas cuentas cuya recuperación sea superior a este período o que las características de la cuenta no aseguren su recuperación en el corto plazo son reconocidas como partidas de largo plazo.

La Compañía reconoce de manera periódica en sus resultados una estimación de pérdida crediticia esperada por el periodo de vida de la cuenta por cobrar, basada principalmente en la antigüedad de las cuentas, segmento económico al cual pertenece el cliente, condición actual de las cuentas, experiencia histórica de pérdida y factores macroeconómicos prospectivos.

4 Inventarios inmobiliarios y costo de ventas

Los inventarios inmobiliarios se valúan al menor de su costo o valor neto de realización e incluye todos los costos directos del terreno y materiales, desarrollo y costos de construcción, incluyendo costos de subcontratos y costos indirectos relacionados con el desarrollo de la

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

construcción, como sueldos, reparaciones y depreciación y otros incurridos durante la etapa de desarrollo. Los gastos generales y de administración son cargados a resultados cuando se incurren. La Compañía clasificó como inventario inmobiliario a largo plazo, aquellos cuya fase de explotación y/o desarrollo es superior a un año.

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

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

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

La Compañía capitaliza en sus inventarios inmobiliarios los intereses provenientes de créditos puente hipotecarios y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción. La Compañía capitalizó intereses por \$ 8,858 y \$ 2,603 al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

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

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

La Compañía revisa periódicamente el valor contable de sus inventarios inmobiliarios, ante la presencia de algún indicio de baja en valor que llegara a indicar que su valor en libros pudiera no ser recuperable, estimando el valor neto de realización, cuya determinación se basa en la evidencia más confiable disponible al momento en que se hace la estimación del importe en que se espera realizarlos. La baja en valor se registra si el valor neto de realización es menor que el valor en libros. Los indicios de deterioro que se consideran son, entre otros, baja en los precios de mercado, daño, estimaciones de costos totales de desarrollos inmobiliarios que exceden a los ingresos totales estimados, compromisos de venta en firme, cambios en regulaciones gubernamentales, baja demanda y poca probabilidad de materializar los planes de desarrollo. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía reconoció deterioros de sus inventarios por \$ 821,088 y \$ 404,586, respectivamente (ver Nota 8).

5 Resultado integral de financiamiento

El resultado de financiamiento incluye los intereses y las diferencias en cambios, deducidos de los importes capitalizados. Las operaciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente en las fechas de celebración o liquidación. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera. Las diferencias en cambios incurridas en relación con activos o pasivos contratados en moneda extranjera se llevan a los resultados consolidados del ejercicio.

6 Pagos anticipados

Los pagos anticipados se reconocen por el monto pagado en el momento en que éste se realiza, siempre y cuando se estime que el beneficio económico futuro asociado fluya hacia la Compañía. Una vez que el bien o servicio es recibido, la Compañía reconoce el importe relativo a los pagos anticipados como un activo o gasto del período, dependiendo si se tiene o no la certeza de que el bien adquirido le generará un beneficio económico futuro.

7 Inmuebles, maquinaria y equipo

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los inmuebles, maquinaria y equipo se registran inicialmente al costo de adquisición y posteriormente se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro. El costo de adquisición incluye el precio de compra y cualquier costo directamente atribuible al traslado del activo a su ubicación final y al acondicionamiento necesario para que comience a operar.

Los desembolsos posteriores a la adquisición, incluyendo las mejoras mayores, se capitalizan y son incluidos en el valor en libros del activo o son reconocidos como un elemento por separado, cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados con el activo fluyan a la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Las reparaciones y mantenimientos se reconocen en el estado de resultados cuando se incurren. Las mejoras mayores son depreciadas durante la vida útil remanente del activo relacionado. Las mejoras a propiedades arrendadas se amortizan durante el plazo del arrendamiento o la vida útil, el que sea menor.

La depreciación se calcula tomando en cuenta el costo del activo menos su valor residual, si lo hubiera, considerando por separado cada uno de sus componentes. La depreciación se reconoce en resultados con base en el método de línea recta y aplicando tasas anuales que reflejan la vida útil estimada de los activos, a partir de que esté disponible para su uso.

Las vidas útiles estimadas de las propiedades, planta y equipo se resumen como sigue:

	Vida útil estimada en años
Edificios	5 a 20
Maquinaria	4
Equipo de transporte	4
Mobiliario y equipo de oficina	10
Equipo de cómputo	3 a 5

Las vidas útiles, los valores residuales y los métodos de depreciación de los inmuebles, maquinaria y equipo se revisan periódicamente y se ajustan prospectivamente en caso de ser necesario.

Cuando existen indicios de deterioro en el valor de los activos de larga duración, se estima su valor de recuperación, que es el mayor entre el precio estimado de venta de dichos activos y su valor de uso, el cual se calcula con base en flujos descontados. Cuando el valor de recuperación es inferior al valor neto en libros, la diferencia se reconoce en resultados como pérdida por deterioro. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no reconoció importe alguno derivado de deterioro de inmuebles, maquinaria y equipo.

Los componentes de inmuebles, maquinaria y equipo y cualquier parte significativa reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su disposición o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Cualquier ganancia o pérdida en el momento de dar de baja el activo (calculado como la diferencia entre el importe neto de la disposición y el importe en libros del activo), se incluye en el resultado del ejercicio cuando se da de baja el activo.

Las utilidades y pérdidas que surgen por la venta de inmuebles, maquinaria y equipo, se calculan como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconocen en el estado de resultados como parte del rubro de otros ingresos.

8 Arrendamientos

Política aplicable a partir del 1 de enero de 2019

El Grupo ha aplicado la NIIF 16 utilizando el enfoque retrospectivo modificado y, por lo tanto, la información comparativa no se ha reformulado y se sigue informando según la NIC 17 y la CINIIF 4. (Ver Nota 5)

Los detalles de las políticas contables según la NIC 17 y la CINIIF 4 se revelan por separado.

Al inicio de un contrato, la Compañía evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificable durante un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificable, la Compañía utiliza la definición de arrendamiento según la NIIF 16.

Esta política se aplica a los contratos celebrados a partir del 1 de enero de 2019.

i. Como arrendatario

Al comienzo o al realizar la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Compañía asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento en función de sus precios independientes relativos.

La Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, más los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos para dismantelar y eliminar el activo subyacente o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

El activo por derecho de uso se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final del plazo del arrendamiento, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente a la Compañía al final del plazo del arrendamiento o el costo del activo por derecho de uso refleja que la Compañía ejercerá una opción de compra. En ese caso, el activo por derecho de uso se depreciará a lo largo de la vida útil del activo subyacente, que se determina sobre la misma base que los de inmuebles, maquinaria y equipo. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro, si corresponde, y se ajusta para ciertas nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no han sido pagados a la fecha de inicio, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no puede determinarse fácilmente, la tasa de interés incremental de los pasivos de la Compañía. Generalmente, el Grupo usa su tasa de interés incremental como tasa de descuento.

La Compañía determina su tasa de interés incremental obteniendo tasas de interés de varias fuentes de financiamiento externo y realiza ciertos ajustes para reflejar los términos del arrendamiento y el tipo de activo arrendado.

Los pagos de arrendamiento incluidos en la medición del pasivo de arrendamiento comprenden lo siguiente:

- pagos fijos, incluidos los pagos fijos en sustancia;
- pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos utilizando el índice o la tasa en la fecha de inicio;
- cantidades que se espera pagar bajo una garantía de valor residual; y

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- el precio de ejercicio bajo una opción de compra que la Compañía está razonablemente segura de ejercer, los pagos de arrendamiento en un período de renovación opcional si la Compañía está razonablemente seguro de ejercer una opción de extensión y las penalizaciones por terminación anticipada de un arrendamiento a menos que la Compañía esté razonablemente seguro de no terminar antes de tiempo.

El pasivo por arrendamiento se mide al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se vuelve a medir cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que surgen de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación la Compañía del monto que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, si la Compañía cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, extensión o terminación o si hay un pago de arrendamiento fijo revisado en sustancia.

Cuando el pasivo por arrendamiento se vuelve a medir de esta manera, se realiza un ajuste correspondiente al importe en libros del activo por derecho de uso o se registra en resultados si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor.

La Compañía ha decidido no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos para contratos de arrendamiento de activos de bajo valor y arrendamientos a corto plazo, incluidos equipos de copiado y espacios para conservar sus registros contables. La Compañía reconoce los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

ii. Como arrendador

No existen cambios en los arrendamientos en los que se actúa como arrendador.

Política aplicable antes del 1 de enero de 2019

La determinación de si un contrato es o contiene un arrendamiento se basa en el fondo económico del acuerdo a la fecha de inicio del arrendamiento. El contrato es, o contiene, un arrendamiento si el cumplimiento del mismo depende del uso de un activo o activos específicos y el acuerdo implica un derecho de uso del activo o activos, aunque dicho derecho no esté especificado explícitamente en el contrato.

Un arrendamiento que transfiere a la Compañía sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad se clasifica como un arrendamiento financiero.

Los arrendamientos financieros se capitalizan como activos de la Compañía al inicio del arrendamiento por el valor razonable del activo arrendado o, si es inferior, por el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. Los pagos por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos por intereses y la reducción del pasivo por arrendamiento de forma que se logre una tasa de interés constante para el saldo restante del pasivo. Los gastos por intereses se registran en el estado de resultados.

Los activos arrendados se deprecian durante el periodo de vida útil del activo. Sin embargo, si no hay certeza razonable de que la Compañía obtendrá la propiedad al final del periodo de arrendamiento, el activo se deprecia durante el periodo más corto entre la vida útil del bien arrendado y el periodo del arrendamiento.

Un arrendamiento operativo es cualquier acuerdo de arrendamiento distinto a un arrendamiento financiero. Los pagos por arrendamientos operativos se registran linealmente como gastos en el estado de resultados consolidados a lo largo del periodo del arrendamiento.

9 Anticipos de clientes

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Esta partida representa el monto de los recursos recibidos de clientes interesados en adquirir una vivienda o terreno, que están en proceso de cumplir los requisitos exigidos para la adquisición de estos bienes, y que realizan estos depósitos en calidad de enganches y/o apartados a fin de que las viviendas o terrenos sean reservados a su nombre. Estos importes se reconocen como anticipos hasta que se transfiere el control de la vivienda o terreno al cliente. Esta partida también incluye los recursos recibidos de clientes que obtienen un financiamiento y liquidan el valor total de sus viviendas, las cuales se encuentran en proceso de entrega a la fecha de los estados financieros consolidados.

10 Provisiones

La Compañía reconoce provisiones cuando tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía esté obligada a liquidar dicha obligación, y pueda hacer una estimación confiable del importe de la obligación.

El monto reconocido como una provisión es la mejor estimación de la contraprestación requerida para liquidar la obligación presente al final del periodo, tomando en cuenta los riesgos e incertidumbres asociadas con la obligación. Cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada es determinada antes de impuestos y refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado consolidado de situación financiera y en su caso, el riesgo específico del pasivo correspondiente. En estos casos, el incremento en la provisión se reconoce como un gasto por intereses.

Cuando se espera que alguno o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión sean recuperados de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar si es virtualmente cierto que el reembolso será recibido y el monto de la cuenta por cobrar se puede medir confiablemente.

La Compañía reconoce una provisión por una pérdida contingente cuando es probable (es decir, la probabilidad de que el evento ocurra es mayor que la probabilidad de que no ocurra) que ciertos efectos relacionados con eventos pasados se materialicen y puedan ser cuantificados razonablemente. Estos eventos y su impacto financiero se revelan como una pérdida contingente en los estados financieros consolidados cuando el riesgo de pérdida se considera que no sea remoto. La Compañía no reconoce un activo contingente hasta que la ganancia se realiza.

10.1 Garantías

La Compañía reconoce una provisión de garantías al momento de efectuar la venta de una vivienda la cual equivale al costo que estima incurrir para cubrir posibles defectos y/o fallas que aparecen en las viviendas por su uso normal, cuyo monto se determina considerando las características de la vivienda y la experiencia de atención de garantías en años anteriores. La garantía que la Compañía otorga a sus clientes tiene una duración de hasta dos años y cubre defectos y/o fallas en ciertos elementos estructurales de la vivienda, instalaciones eléctricas, impermeabilización, instalaciones hidráulicas, instalaciones sanitarias y de gas, etc.

La Compañía está cubierta por una póliza de seguros que cubre cualquier defecto, oculto o visible, que pudiera ocurrir durante la construcción de las viviendas, el cual también cubre un período de garantía. Asimismo, la Compañía retiene como fondo de garantía a sus contratistas ciertos montos que podrían ser destinados a cubrir eventuales reclamos de los clientes. Estos fondos son reembolsados a los contratistas una vez que el período de garantía llega a su fin.

Esta provisión también incluye reclamaciones efectuadas por clientes que están fuera del periodo cubierto por la garantía tradicional y que se relacionan principalmente a promociones ofrecidas al cliente y/o trámites asociados a escrituraciones de viviendas.

10.2 Infraestructura pendiente de realizar

La Compañía reconoce una provisión por obligaciones de infraestructura por realizar y donaciones conforme construye sus desarrollos habitacionales. Las obligaciones de infraestructura por realizar derivan de acuerdos celebrados con entidades gubernamentales (estados, municipios, organismos de agua, etc.) y son exigibles a partir del momento en que se otorgan los permisos y licencias de construcción. Las obligaciones de infraestructura consisten en realizar obras de urbanización e infraestructura en beneficio de los desarrollos habitacionales

que serán construidos, las cuales una vez concluidas son entregadas a las entidades gubernamentales finalizando con esto el proceso de municipalización del fraccionamiento. La Compañía reconoce esta provisión cuando adquiere la obligación de hacer las obras de infraestructura y efectúa aplicaciones a la misma, conforme realiza la municipalización de los fraccionamientos.

10.3 Gastos de regularización de tierras

Esta provisión reconoce los costos en los cuales incurrirá la Compañía al momento de concluir la regularización de algunos de sus terrenos e incluye gastos notariales, licencias, derechos, gastos de inscripción ante dependencias gubernamentales e impuestos federales y locales. La Compañía reconoce esta provisión al momento de adquirir las tierras y la actualiza de forma mensual o conforme se efectúan las regularizaciones de los terrenos.

11 Beneficios a empleados

11.1 Beneficios a los empleados a corto plazo

La Compañía reconoce un pasivo conforme se devenga por los beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones, primas vacacionales, ausencia por enfermedades o incapacidades transitorias, en el periodo en el cual el servicio es prestado, por el importe no descontado de los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Adicionalmente, si la Compañía tiene una obligación legal o implícita presente por pagar, derivada de servicios prestados en el pasado por sus empleados y la obligación puede ser estimada de forma confiable, se reconoce como un pasivo.

11.2 Primas de antigüedad

De acuerdo con la Ley Federal del Trabajo, la Compañía proporciona beneficios de primas de antigüedad a sus empleados bajo ciertas circunstancias. Estos beneficios consisten en un pago único equivalente a 12 días de salario por cada año de servicio (al salario más reciente del empleado, pero sin exceder el doble del salario mínimo legal), pagadero a todos los empleados con 15 o más años de servicio, así como a ciertos empleados liquidados involuntariamente antes de la adjudicación de su beneficio de prima por antigüedad. La Compañía reconoce esta obligación como un beneficio post-empleo establecida en un plan de beneficios definidos.

El costo de proporcionar estos beneficios se determina utilizando el método del crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo. Los efectos de reajustes de las obligaciones por beneficios definidos tales como ganancias y pérdidas actuariales se reconocen directamente en otras partidas de la utilidad integral.

La Compañía presenta los costos por servicios dentro del costo de ventas y gastos de administración y ventas en el estado consolidado de resultados integrales. Una parte de los costos por servicios prestados en el año fueron capitalizados en el inventario, donde permanecen al cierre del año y posteriormente serán reconocidos como parte del costo de ventas de las viviendas vendidas.

La Compañía presenta el costo neto por interés dentro del gasto por intereses en el estado consolidado de resultados integrales. La obligación por beneficios proyectados reconocida en el estado de situación financiera representa el valor presente de la obligación por beneficios definidos al final de cada año.

11.3 Beneficios por terminación

Los beneficios por terminación son pagaderos como resultado de la decisión de la Compañía de terminar con la relación laboral antes de su fecha normal de retiro.

La Compañía reconoce los beneficios por terminación como un pasivo únicamente si tiene un plan formal detallado de la terminación y no existe posibilidad de cancelarlo. Los beneficios por terminación que no cumplen con este requisito se reconocen en el estado de resultados del período en que se incurren.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

11.4 Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La Compañía tiene la política de considerar la PTU como compensación a sus empleados y, se determina con base en la utilidad fiscal, según lo indicado en el del Artículo 9 de la Ley del impuesto sobre la renta, reconociendo dicho monto como un gasto del período el cual se reconoce como parte del rubro de gastos de administración y venta.

12 Impuestos a la utilidad

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

12.1 Impuesto a la utilidad del período

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

12.2 Impuestos diferidos

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

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

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

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

13 Clasificación circulante contra clasificación de no circulante

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La Compañía presenta activos y pasivos en el estado consolidado de posición financiera basados en la clasificación de activos circulantes y no circulantes. Un activo es circulante cuando: (i) se espera que sea realizado o destinado a ser vendido o consumido en el ciclo normal de la operación, (ii) se espera que sea realizado dentro de los doce meses después del período de presentación del informe, o (iii) se trata de efectivo o equivalente de efectivo a menos que se trate de efectivo restringido para ser intercambiado o utilizado para cancelar un pasivo por al menos doce meses después del período de presentación del informe. Todos los demás activos se clasifican como no circulantes.

Un pasivo se considera circulante cuando: (i) se espera que sea liquidado en el ciclo normal de operación, es destinado a ser liquidado dentro de los doce meses después del período de presentación del informe, o (iii) no existe un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos doce meses después del período de reporte. La Compañía clasifica todos los demás pasivos como no circulantes. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no circulantes.

14 Ingresos

La Compañía reconoce sus ingresos de acuerdo lo establecido en las políticas que ha desarrollado para tal propósito, las cuales siguen los lineamientos establecidos en la NIIF 15, Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, la cual establece cinco pasos que deben de cumplirse para reconocer un ingreso:

Paso 1.- Identificación del contrato o de los contratos con el cliente. La norma define un contrato como un acuerdo entre dos o más partes, el cual crea derechos y obligaciones exigibles y establece acuerdos que deben cumplirse. Los contratos pueden ser escritos, verbales o estar implícitos en las prácticas de negocios de la empresa. Los criterios que deben de cumplir los contratos son:

- a) Las partes del contrato lo han aprobado y se comprometen a cumplir sus respectivas obligaciones.
- b) Se pueden identificar los derechos de cada parte respecto de los bienes y servicios a transferir
- c) Se pueden identificar las condiciones de pago respecto de los bienes y servicios a transferir
- d) El contrato tiene sustancia económica, y
- e) Es probable que la entidad cobre el monto de la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes y servicios que transferirá al cliente.

Paso 2.- Identificación de las obligaciones de desempeño a cumplir. Al comienzo del contrato, una entidad evaluará los bienes y servicios comprometidos en un contrato e identificará como obligación de desempeño cada uno de los compromisos de transferir al cliente el control sobre un bien o servicio.

Paso 3.- Determinación del precio de la transacción. El precio de la transacción es el monto de la contraprestación al que la Compañía considera tener derecho a cambio de transferir el control de los bienes o servicios acordados con el cliente, excluyendo los importes recaudados en nombre de terceros.

Paso 4.- Asignación del precio de la transacción a cada obligación de desempeño. La Compañía debe asignar el precio de la transacción a cada obligación a cumplir por un monto que represente la parte de la contraprestación a la cual la Compañía considera tener derecho a cambio de transferir el control sobre cada uno de los bienes o servicios acordados con el cliente.

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

De acuerdo con la NIIF 15, la Compañía debe reconocer sus ingresos cuando se satisfacen las obligaciones de desempeño, lo cual ocurre cuando el control de los bienes o servicios subyacentes a la obligación particular de desempeño son transferidos al cliente. El control se define como la capacidad para dirigir el uso de un activo y obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

A continuación, se describen las principales actividades a través de las cuales la Compañía genera ingresos provenientes de contratos con clientes y cuando se reconocen contablemente:

Venta de viviendas

La Compañía reconoce los ingresos por venta de viviendas cuando son satisfechas las obligaciones de desempeño establecidas en los contratos con sus clientes, lo cual ocurre al momento de transferir el control sobre la vivienda, lo cual sucede cuando se entrega la vivienda. Las obligaciones de desempeño son satisfechas cuando la vivienda ha sido totalmente construida, el precio de la transacción ha sido pagado o es exigible, se transfiere el título de propiedad y la vivienda ha sido entregada y recibida por el cliente. Todos los elementos del precio de la transacción se asignan a una sola obligación de desempeño la cual se satisface en un momento determinado. Cuando la Compañía recibe alguna contraprestación por parte de algún cliente y las obligaciones de desempeño no han sido satisfechas en su totalidad, dicha contraprestación es reconocida como un pasivo, el cual se valúa por el monto de la contraprestación recibida.

Venta de terrenos

Los ingresos relacionados con terrenos derivan de la venta de proyectos inmobiliarios y lotes comerciales realizados principalmente con desarrolladores. Los ingresos por venta de terrenos se reconocen cuando se satisfacen las obligaciones de desempeño, lo cual ocurre cuando se transfiere la propiedad del terreno mediante la firma de la escritura de propiedad ante notario público y el resto de las condiciones del contrato se han cumplido. En este tipo de transacciones, por lo general, las obligaciones de desempeño se satisfacen al mismo tiempo. La duración de los contratos por venta de tierra varía, sin embargo, típicamente su duración es menor a un año.

Cuando se satisfacen las obligaciones de desempeño y existe incertidumbre en alguno de los componentes del precio de la transacción que no permite que sea determinada con certidumbre, los ingresos se reconocen en la medida en que sea altamente probable que no ocurra una reversión importante de su monto acumulado.

Prestación de servicios de administración de construcción, comercialización y de gestión

Los ingresos por la prestación de servicios de administración de construcción y comercialización se reconocen cuando se satisfacen las obligaciones de desempeño contempladas en los contratos de servicios, lo cual ocurre a lo largo del tiempo conforme se presta el servicio. Los ingresos por servicios de gestión son reconocidos en el momento en que se satisface la obligación de desempeño contemplada en el contrato.

15 Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan; es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente. Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al saldo insoluto y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a recibir a lo largo de la vida esperada del activo financiero y lo iguala con el importe neto en libros del activo financiero en su reconocimiento inicial.

16 Costos por préstamos

Los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo cuya puesta en marcha o venta requiere necesariamente un periodo sustancial de tiempo son izados como parte del costo del activo. El resto de los gastos por intereses se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren.

Los gastos financieros incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la Compañía en relación con el financiamiento obtenido.

Clave de Cotización: URBI Trimestre: 4D Año: 2019

URBI Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Todos los otros costos por préstamos se reconocen en resultados durante el periodo en que se incurren.

El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados.

17 Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las diferencias en tipo de cambio se registran en el estado consolidado de resultados. En la Nota 20 se muestra la posición monetaria en moneda extranjera consolidada al final del ejercicio y el tipo de cambio utilizado para la conversión de dichos saldos.

18 Utilidad por acción

La Compañía presenta información sobre la utilidad por acción (“UPA”) básica y diluida correspondiente a sus acciones ordinarias. La UPA básica se calcula dividiendo la utilidad o pérdida atribuible a los accionistas poseedores de acciones ordinarias del Grupo entre el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período, ajustado por las acciones propias que se poseen. La UPA diluida se determina ajustando la utilidad o pérdida atribuible a los accionistas poseedores de acciones ordinarias y el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación ajustada por las acciones propias que se poseen, por los efectos del potencial de dilución de todas las acciones ordinarias.

19 Segmentos operativos

La información por segmentos se presenta de acuerdo a la información que utiliza la administración para la toma de decisiones operativas. La información se presenta considerando los diferentes tipos de ingresos que recibe la Compañía.

La administración de la Compañía es responsable de decidir sobre los recursos que deben asignarse a los segmentos, así como evaluar su rendimiento.

20 Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar al reconocimiento de un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra entidad.

i. Reconocimiento y valuación inicial

La Compañía reconoce sus cuentas por cobrar en el momento en que se originan. El resto de activos financieros se reconocen cuando la Compañía se convierte en parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros (a menos que sea una cuenta por cobrar sin un componente importante de financiamiento) se reconocen inicialmente a valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no se valúan a su valor razonable con cambios en resultados, los costos de la transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Las cuentas por cobrar sin un componente de financiamiento significativo se valúan inicialmente al valor de la transacción.

ii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros

En su reconocimiento inicial, un activo financiero es clasificado como valuado a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro

resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no pueden ser reclasificados a otra categoría, con posterioridad a su reconocimiento inicial, a menos que la Compañía cambie de modelo de negocio para la gestión de sus activos financieros, en cuyo caso reclasificará prospectivamente todos los activos financieros afectados desde la fecha de reclasificación. La Compañía no reexpresará las ganancias, pérdidas o intereses (incluidas las ganancias o pérdidas por deterioro de valor) previamente reconocidos.

Un activo financiero es valuado a costo amortizado si cumple las siguientes condiciones y no ha sido designado como un instrumento que se mida a valor razonable con cambios en resultados:

- a) el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales, y
- b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del monto principal pendiente.

Los activos financieros deberán de medirse a valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las siguientes condiciones y no han sido designados como instrumentos que se midan a valor razonable con cambios en resultados:

- a) el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros, y
- b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En su reconocimiento inicial, una entidad puede realizar una elección irrevocable para presentar en otro resultado integral los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión en un instrumento de patrimonio que no sea mantenida para negociar. Esta elección se realizará instrumento por instrumento (acción por acción).

Los activos financieros no clasificados como valuados a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral se clasifican como valuados a valor razonable con cambios en resultados. Sin perjuicio de lo señalado, la Compañía puede en el momento del reconocimiento inicial de forma irrevocable, designar un activo financiero, que por sus características debe ser medido a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral, como medido a valor razonable con cambios en resultados si con ello elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría, entre otros casos, de la valuación de activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de los mismos sobre bases diferentes.

Instrumentos financieros – Evaluación del modelo de negocio

La Compañía realiza una evaluación de los objetivos del modelo de negocio a través del cual un activo financiero es mantenido a nivel de portafolio debido a que refleja mejor la forma en la cual dichos activos son administrados para generar flujos de efectivo y obtener información para la toma de decisiones. Esta evaluación considera, entre otros, los siguientes aspectos:

- 1) Las políticas y objetivos establecidos para la administración del portafolio de activos financieros y su funcionamiento en la práctica. Esto incluye determinar si la estrategia de la Compañía se enfoca en obtener flujos de efectivo contractuales, mantener un perfil particular de tasa de interés, igualar la duración de los activos financieros con la duración de cualquier pasivo al que esté relacionado o flujo de efectivo esperado u obtener flujos de efectivo mediante la venta de los activos financieros.
- 2) Como se evalúa e informa al personal clave de la Compañía sobre los rendimientos obtenidos por el modelo de negocio y los activos financieros mantenidos en el mismo.
- 3) Los riesgos que afectan el rendimiento del modelo de negocio (y los activos mantenidos en dicho modelo) y, la forma en que se

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

mitigan dichos riesgos,

- 4) Como se compensa a los administradores del modelo de negocio (por ejemplo, compensaciones basadas en el valor razonable de los activos administrados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos).
- 5) La frecuencia, valor y fecha de las ventas de activos financieros realizadas en periodos anteriores, las razones por las cuales se llevaron a cabo dichas ventas y las expectativas que existen de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para dar de baja el activo no son consideradas ventas para propósitos de evaluación del modelo de negocio.

Los activos financieros mantenidos para negociar o con propósitos de administración, cuyo rendimiento es medido sobre la base de valor razonable, deben valuarse a valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros – Evaluación de flujos de efectivo contractuales que únicamente son pagos de principal e intereses

Para efectos de esta evaluación, “principal” se define como el valor razonable del activo financiero al momento de su reconocimiento inicial. “Interés” se define como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo, por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente de cobro durante un periodo de tiempo determinado y por otros riesgos básicos y costos de préstamos (riesgo de liquidez y costos administrativos), así como también por un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de capital e intereses, la Compañía considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si el activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar la fecha de cobro o importe de los flujos de efectivo contractuales (por ejemplo, que el activo pueda pagarse por anticipado antes del vencimiento o puede ampliarse su duración), la Compañía debe determinar si los flujos de efectivo contractuales que podrían surgir a lo largo de la vida del instrumento debido a esa condición contractual son solo pagos de principal e intereses sobre el importe principal pendiente de cobro. Al hacer esta evaluación la Compañía considera:

- Eventos contingentes que podrían cambiar el monto o la fecha de cobro de los flujos de efectivo.
- Términos contractuales que pueden ajustar las tasas de interés, incluyendo las características de las tasas de interés variable,
- Opción de pagos anticipados y ampliaciones de plazo, y
- Términos que limitan los reclamos de la Compañía a flujos de efectivo de activos específicos

La posibilidad de pagos anticipados será consistente con el criterio de pagos únicos de principal e intereses, si el importe pagado por anticipado representa sustancialmente el importe principal y el interés contractual acumulado (o devengado) pendiente de pago, el cual puede incluir un descuento razonable por la terminación (pago) anticipada del contrato. Adicionalmente en el caso de los activos financieros adquiridos con una prima o descuento sobre el importe a la par contractual será consistente con el criterio de pagos únicos de principal e intereses, si el importe pagado por anticipado representa sustancialmente el importe principal y el interés contractual acumulado (o devengado) pendiente de pago, el cual puede incluir un descuento razonable por la terminación (pago) anticipada del contrato, siempre y cuando el valor razonable de los pagos anticipados sea insignificante.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Estos activos serán valuados con posterioridad a valor razonable. Las utilidades y pérdidas, incluyendo cualquier ingreso por interés o dividendo, se reconocerán en resultados.
Activos financieros a costo amortizado	Estos activos serán valuados con posterioridad a costo amortizado

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	usando el método de intereses efectivo. El costo amortizado es reducido por pérdidas por deterioro. Ingresos por intereses, utilidades y pérdidas cambiarias y los deterioros serán reconocidos en resultados. Las ganancias o pérdidas derivadas de la baja de activos financieros son reconocidas en resultados tan pronto ocurren.
Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral	Estos activos serán valuados con posterioridad a valor razonable. Los intereses ganados que se determinen usando el método de interés efectivo, las utilidades y pérdidas cambiarias y el deterioro serán reconocidos en resultados. Las otras utilidades y pérdidas netas serán reconocidas en la otra utilidad integral. Al dar de baja el activo financiero, las utilidades y pérdidas acumuladas que fueron reconocidas en la otra utilidad integral serán reclasificadas a resultados.
Instrumentos de capital a valor razonable con cambios en otro resultado integral	Estos activos serán valuados con posterioridad a valor razonable. Las utilidades derivadas de los instrumentos de capital serán reconocidas como un ingreso en resultados a menos que la utilidad obtenida represente claramente la recuperación del costo de la inversión. Las otras utilidades y pérdidas serán reconocidas en la otra utilidad integral y nunca serán reclasificadas a resultados.

Pasivos financieros – Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o a valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero es clasificado como a valor razonable con cambios en resultados si se clasifica como mantenido para negociar, es un derivado o se designa como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se miden a valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente a costo amortizado usando el método de interés efectivo. Los gastos financieros y resultados cambiarios son reconocidos en resultados. Las utilidades o pérdidas derivadas de su baja en registros contables son reconocidas en resultados.

iii. Baja de cuentas contables

Activos financieros

Un activo financiero se da de baja de registros contables cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo financiero expiran o los derechos son transferidos para recibir a cambio flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que sustancialmente los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero son transferidos o una transacción en la cual la Compañía no transfiere pero no retiene sustancialmente los riesgos y beneficios de propiedad, así como tampoco el control del activo financiero.

La Compañía realiza transacciones a través de las cuales transfiere activos reconocidos en su balance general, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y recompensas de los activos transferidos. Cuando ocurren estas situaciones los activos transferidos no se dan de baja de registros contables.

Pasivos financieros

Un pasivo financiero se da de baja de registros contables cuando cumple las obligaciones contractuales o cuando estas expiran o los pasivos financieros son cancelados. La Compañía también reconoce la baja de un pasivo financiero cuando se modifican los términos del

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

instrumento y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente diferentes, en cuyo caso un nuevo pasivo financiero es reconocido a valor razonable con base en los nuevos términos.

Al darse de baja un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros que se extinguió y la contraprestación pagada (incluidos los activos no monetarios transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

iv. Compensación

El efecto neto de la compensación de activos y pasivos financieros se reconoce en el balance general cuando, y únicamente cuando, la Compañía posee un derecho legalmente exigible que le permite compensar ambas partidas y tiene la intención de liquidarlos a través de este proceso o de realizar el activo y liquidar el pasivo con los beneficios derivados de la realización del activo.

v. Deterioro de valor de los activos financieros

La Compañía reconoce las pérdidas crediticias esperadas (PCE) de sus activos financieros en resultados, aun cuando los mismos hayan sido recientemente originados o adquiridos. Esto aplica a sus activos financieros valuados a costo amortizado, activos derivados de contratos asociados con la NIIF 15, cuenta por cobrar por arrendamiento, instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral, no así a sus instrumentos de capital.

Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía consisten en cuentas por cobrar a clientes y otros deudores, y efectivo y equivalentes de efectivo.

La Compañía efectúa una estimación de pérdidas crediticias esperadas (incobrabilidad futura), considerando:

- a) La experiencia histórica de incobrabilidad,
- b) Las condiciones macroeconómicas actuales; y
- c) Las condiciones macroeconómicas para el futuro previsible

El monto de las pérdidas crediticias esperadas es la estimación (aplicando una probabilidad ponderada) del valor actual de la falta de pago al momento del vencimiento, considerando un horizonte temporal, de los próximos 12 meses o bien durante la vida esperada del instrumento financiero.

Los horizontes temporales considerados en el cálculo de la PCE implican lo siguiente en cada caso:

- *PCE de los siguientes 12 meses:* Las pérdidas crediticias esperadas en este caso son aquellas que resultan de posibles eventos de incumplimiento que se darán en los 12 meses posteriores a la fecha de reporte de la información financiera.
- *PCE durante la vida del activo:* La pérdida crediticia esperada resulta de todos los posibles eventos de incumplimiento que podrían darse durante la vida estimada de un activo financiero.

La Compañía utiliza el modelo simplificado, que se basa en una matriz de incobrabilidad, para determinar las pérdidas crediticias esperadas de sus instrumentos financieros.

Enfoque simplificado

NIIF 9 permite que el importe de las pérdidas crediticias esperadas a) de las cuentas por cobrar comerciales y los activos de contratos que procedan de transacciones que están dentro del alcance de la NIIF 15 y que no contienen un componente financiero significativo o que

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

contienen un componente financiero significativo y al mismo tiempo miden la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo; y b) de las cuentas por cobrar por arrendamiento que proceden de transacciones que están dentro del alcance de la NIIF 16, sean determinadas utilizando el enfoque simplificado.

Debido a las características de sus activos financieros la Compañía utiliza el enfoque simplificado para determinar la estimación de las pérdidas crediticias esperadas de sus activos financieros.

El cálculo de la PCE efectuado por la Compañía busca dar visibilidad futura de las pérdidas crediticias en las que incurrirá por lo cual considera los siguientes factores en su análisis:

- a) Experiencias históricas de incobrabilidad
- b) Condiciones macroeconómicas actuales
- c) Información razonable y documentada sobre condiciones macroeconómicas para el futuro previsible (flujos de efectivo futuros)

La Compañía utiliza en el cálculo de la PCE una matriz de provisiones para determinar las pérdidas crediticias esperadas. Esta matriz considera, entre otros factores, el riesgo de crédito asociado al cliente, la antigüedad de los saldos, las tasas históricas de incobrabilidad, el segmento económico o industria al que pertenece el cliente, tipos de clientes (mayorista o minorista), garantías otorgadas, etc.

Al evaluar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía considera la información razonable y sustentable que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado, que sea indicativa de incrementos en el riesgo de crédito. Esto incluye el análisis de información cuantitativa y cualitativa, que se deberá basar en la experiencia histórica, evaluaciones crediticias e información prospectiva.

La Compañía asume que el riesgo de crédito de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene más de 30 días de vencido.

La Compañía considera que un activo financiero esta vencido cuando:

- Es improbable que el deudor cubra las obligaciones de crédito que tiene con la Compañía, sin que tuviera que tomar alguna acción como pudiera ser la realización de la garantía del crédito (si existiera alguna).
- El activo financiero tiene un vencimiento superior a los 90 días.

Valuación de la PCE

Las pérdidas crediticias esperadas son una estimación de la probabilidad ponderada de que ocurran pérdidas crediticias a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero. Las pérdidas crediticias son valuadas al valor presente del déficit de efectivo (diferencia entre los flujos de efectivo adeudados a la Compañía de acuerdo con el contrato concertado entre las partes y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir). Las PCE son descontadas a la tasa de interés efectiva del instrumento financiero.

Deterioro crediticio de activos financieros

La Compañía evalúa cada que presenta su información financiera si los activos financieros son contabilizados a costo amortizado y si los instrumentos de deuda que se reconocen a valor justo con cambios en el resultado integral están deteriorados. Un instrumento financiero posee deficiencia crediticia cuando ocurre uno o más eventos que tienen un impacto negativo en los flujos de efectivo futuros.

Presentación del deterioro

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La pérdida por deterioro de un activo financiero es valuada al costo amortizado y es deducida del monto bruto del instrumento financiero.

Las pérdidas por deterioro relacionadas con cuentas por cobrar a clientes y a otros deudores son presentadas en el estado de resultados como parte de gastos de venta y administración.

Medición de los valores razonables

Los siguientes cuadros muestran las técnicas y metodologías empleadas en la estimación del valor razonable de los instrumentos financieros categorizados en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

Instrumentos financieros no medidos a valor razonable		
Tipo	Técnica de valuación	Insumos significativos no observables
Pasivos financieros, préstamos bancarios	Flujos de efectivo descontados: Se estiman los flujos futuros, y la tasa de interés de referencia si es necesario, y se descuentan con una estructura de tasas de interés	No aplica

21 Administración del riesgo financiero y del capital

21.1 Gestión de riesgo financiero

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito;
- Riesgo de liquidez; y
- Riesgo de mercado

21.2 Marco de gestión de riesgos

El consejo de Administración tiene la responsabilidad general de la creación y supervisión de un marco de administración de riesgos. El Comité de Auditoría, es responsable del monitoreo de las políticas de administración de riesgos de la Compañía, supervisa la manera en que la administración monitorea el cumplimiento de las políticas de administración de riesgos y periódicamente informa al Consejo sobre sus actividades con relación a dicho monitoreo.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía tienen como propósito identificar y analizar los riesgos que la Compañía enfrenta, establecer límites y controles de riesgo adecuados. Las políticas de administración de riesgos son revisadas periódicamente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y las actividades de la Compañía.

21.3 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes e instrumentos de inversión a favor de la Compañía.

Respecto a los clientes, el riesgo de crédito surge principalmente por la insolvencia de los clientes que les puede impedir realizar el pago de la diferencia entre el precio de venta de las viviendas y los créditos otorgados por el INFONAVIT (comúnmente denominados enganches o apartados), a pesar de esto se mantiene una cartera de clientes con un nivel de endeudamiento acotado a cada uno de ellos con base en estudios individuales de su capacidad de endeudamiento. Asimismo, en el caso de las ventas de terreno el riesgo de crédito se refiere a la posibilidad que existe de que el cliente que adquirió el terreno incumpla los pagos establecidos en los contratos de venta respectivos.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Exposición al riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía tiene la siguiente exposición al riesgo de crédito:

	2019	2018
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 20,981	\$ 4,340
Efectivo restringido	2,758	20,429
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	1,706	409,847
	<u>\$ 25,445</u>	<u>\$ 434,616</u>

21.4 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía encuentre dificultad para cumplir con las obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

Los inventarios inmobiliarios no son tan líquidos como muchos otros activos y tal falta de liquidez puede limitar la capacidad de reaccionar de forma rápida ante cualquier cambio en las condiciones económicas, de mercado u otras condiciones con impactos similares. En consecuencia, la capacidad de vender los inventarios inmobiliarios en cualquier momento puede ser limitada, por la falta de financiamiento a través de créditos bancarios o aportaciones de los accionistas para la construcción de los desarrollos inmobiliarios.

Las fuentes de financiamiento de la Compañía consisten en: créditos simples con garantía hipotecaria constituida sobre los terrenos (créditos puente), obras y viviendas de los desarrollos financiados con estos créditos y préstamos de sus accionistas y socios inmobiliarios. La Compañía para satisfacer sus requerimientos de efectivo, financiamiento de sus desarrollos inmobiliarios, construcción de viviendas y compra de terrenos, recurre frecuentemente al financiamiento a través de préstamos bancarios (créditos puente) y préstamos de accionistas y socios inmobiliarios.

La actividad principal de la Compañía consiste en la construcción y venta de viviendas de interés social, media y residencial, sin embargo, la venta de terrenos complementa las necesidades de flujo de efectivo de la Compañía. La venta de los terrenos depende de factores que están más allá de su control, incluyendo la competencia y la demanda.

Exposición al riesgo de liquidez

La siguiente tabla detalla los vencimientos contractuales restantes de los pasivos financieros. Los flujos de efectivo se presentan brutos y no descontados, e incluyen los pagos de intereses contractuales al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

31 de diciembre de 2019	Valor en libros	Flujos contractuales	2 meses o menos	3-12 meses	2 años
Pasivos financieros no derivados					
Créditos simples	(387,686)	(429,708)	(3,862)	(249,883)	(175,963)
	<u>(387,686)</u>	<u>(429,708)</u>	<u>(3,862)</u>	<u>(249,883)</u>	<u>(175,963)</u>

Al 31 de diciembre de 2019

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Total
Pasivos bancarios	\$ 235,341	\$ 152,345	\$ 387,686
Documentos por pagar	24,121	-	24,121

Clave de Cotización: **URBI** Trimestre: **4D** Año: **2019****URBI** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Proveedores para la construcción	49,704	-	49,704
Cuentas por pagar	377,362	-	377,362
Impuestos por pagar	47,867	-	47,867
Provisiones y acreedores diversos	1,442,254	1,842	1,444,096
	\$ 2,176,649	\$ 154,187	\$ 2,330,836

Al 31 de diciembre de 2018

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Total
Pasivos bancarios	\$ 232,723	\$ 153,946	\$ 386,669
Documentos por pagar	41,599	-	41,599
Proveedores para la construcción	51,786	-	51,786
Cuentas por pagar	386,940	-	386,940
Impuestos por pagar	46,078	-	46,078
Provisiones y acreedores diversos	1,401,671	2,875	1,404,546
	\$ 2,160,797	\$ 156,821	\$ 2,317,618

Los flujos de entrada/(salida) revelados en la tabla anterior representan los flujos de efectivo contractuales no descontados relacionados con los pasivos financieros mantenidos para propósitos de administración de riesgo y que por lo general no se cierran antes del vencimiento contractual.

21.5 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en las tasas de cambio, tasas de interés o precios de las acciones, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la gestión del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Los clientes de la Compañía en su mayoría reciben financiamiento para la adquisición de viviendas de interés social y media de entidades del sector público como el INFONAVIT, que es una institución gubernamental con amplias facultades discrecionales respecto a la asignación y momento de desembolso de los créditos hipotecarios. Por lo anterior, los resultados financieros de la Compañía pudieran verse afectados por cambios en las políticas o procedimientos que modifiquen o establezcan estas entidades gubernamentales. En adición a lo anterior, la industria de la vivienda está sujeta a un gran número de regulaciones en materia de construcción y uso de suelo, cuya aplicación compete a autoridades federales, estatales y municipales. Estas autoridades definen las reglas de operación de la política nacional de vivienda y regulan la adquisición, el desarrollo de terrenos, las actividades de construcción y ciertas negociaciones con clientes, por lo que cualquier cambio que se realice a las mismas, tienen un efecto en los compradores finales de la vivienda (clientes de la compañía) y por lo tanto en las operaciones y situación financiera de la Compañía.

Revelaciones cualitativas y cuantitativas sobre riesgos de mercado

La Compañía está expuesta a riesgos de mercado durante el curso normal de sus operaciones provenientes de cambios en tasas de interés e inflación que pudieran afectar su situación financiera y resultados futuros de operación.

A continuación, se presenta un análisis de los principales riesgos asociados al riesgo de mercado:

a) Riesgo financiero. – En el curso normal de los negocios la Compañía entra periódicamente en acuerdos de préstamos con ciertas instituciones financieras para financiar la construcción de sus desarrollos inmobiliarios. Condiciones económicas desfavorables podrían incrementar sus costos de financiamiento relacionados, limitar su acceso a los mercados de deuda y evitar que la Compañía obtenga

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

crédito.

No hay garantía de que los acuerdos de préstamo o capacidad de obtener financiamiento seguirán disponibles en el futuro, o de estar disponibles, estén en términos y condiciones que sean aceptables para la Compañía.

La disminución del valor de mercado de los activos de la Compañía pudiera tener consecuencias adversas cuando se obtengan préstamos respaldados por el valor de mercado de dichos activos. La disminución en el valor de mercado de los activos de la Compañía podría provocar que los acreedores financieros pudieran requerir que se proporcione un mayor número de garantías colaterales para alcanzar a garantizar el importe de los préstamos.

b) Riesgo de tasas de interés. – Las tasas de interés son sensibles a muchos factores, tales como las políticas fiscales, monetarias y gubernamentales, consideraciones económicas y políticas de índole nacional e internacional y otros factores fuera del control de la Compañía.

El riesgo de tasa de interés está asociado a los pasivos financieros que devengan intereses a tasa variable; la Compañía tiene pasivos financieros con tasas de interés variable. En la medida que la Compañía contrate mayor endeudamiento a tasas variables, estará expuesta al riesgo de variaciones del mercado en las tasas de interés. La Compañía tiene la opción de utilizar instrumentos de cobertura para protegerse contra las variaciones de las tasas de interés.

Al 31 de diciembre de 2019, los contratos de deuda con tasas de interés variable que la Compañía tiene son por créditos garantizados con Fideicomiso F/10943 y Banco Inmobiliario Mexicano, S.A., y asciende a:

31 de diciembre de 2019	Resultados	
	Incremento	Decremento
Pasivos		
Préstamos bancarios	(1,568)	1,568
	(1,568)	1,568

Análisis de sensibilidad de valor razonable para instrumentos de tasa fija

La Compañía no contabiliza activos y pasivos financieros a tasa fija a valor razonable con cambios en resultados, y la Compañía tampoco designa derivados como instrumentos de cobertura según un modelo de contabilización de cobertura de valor razonable. Por lo tanto, una variación en el tipo de interés a la fecha de balance no afectaría el resultado.

Análisis de sensibilidad de créditos con tasas variables

Históricamente, las tasas de interés han mostrado ciertos niveles de volatilidad. Con base en esta historia observada, de acuerdo al año analizado, la Compañía considera los siguientes incrementos / decrementos en las tasas como razonablemente posibles:

	TIIE	
	Vigente	Δ
2019	7.45%	1.00%
2018	8.63%	1.00%

Una variación en las tasas de acuerdo con estos movimientos habría incrementado (disminuido) capital y resultados en los montos mostrados a continuación. Este análisis asume que todas las otras variables, particularmente tipos de cambio, se mantienen constantes.

Al 31 diciembre de 2019	Resultados	
	Incremento	Decremento
Pasivos		
Préstamos bancarios	(1,568)	1,568

Clave de Cotización: **URBI** Trimestre: **4D** Año: **2019****URBI** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 31 diciembre de 2018	Resultados	
	Incremento	Decremento
Pasivos		
Préstamos bancarios	(1,100)	1,100
	\$ (1,100)	\$ 1,100

A continuación, se muestran los saldos de los créditos contratados por la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los cuales son a tasas variables, utilizando como base para la determinación de los intereses la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) al periodo acordado más la sobretasa concertada en cada caso:

Institución financiera	Tipo de deuda	Vencimiento	Interés	2019	2018
Fideicomiso F/10943	Crédito simple	Largo plazo	TIIE 28 días más 667 puntos base.	149,917	139,030
Banco Inmobiliario Mexicano, S.A.	Crédito simple	Largo plazo	TIIE 28 días más 6.5 puntos.	5,649	15,008

c) Riesgo cambiario. – La Compañía considera que no tiene exposición relevante a riesgos de moneda extranjera, ya que los saldos de las partidas denominadas en moneda extranjera son poco materiales.

d) Inflación. – Los contratos celebrados con terceros para la construcción de los desarrollos son a precio alzado, los cuales contienen disposiciones destinadas a mitigar los efectos negativos de la inflación. Estas partidas generalmente aumentan el valor anualizado de los precios durante los términos de los contratos.

En el caso de los insumos, alzas en el costo de los materiales de construcción, entre ellos, acero, concreto, mano de obra, entre otros, pueden afectar los resultados de los proyectos y, por ende, la Compañía con el fin de minimizar este impacto, tiene como estrategia el fijar el precio de los principales insumos con los proveedores. A la fecha de los estados financieros no existen instrumentos financieros que expongan al grupo de manera significativa por estos riesgos de cambios en precios derivados de los efectos de la inflación.

21.6 Administración del capital

El Consejo de Administración tiene como política contar con una base de capital sólida para mantener la confianza de los inversionistas, acreedores y mercado, para sostener el desarrollo futuro del negocio. El Consejo de administración supervisa el rendimiento del capital.

El Consejo de Administración procura mantener un equilibrio entre los retornos más altos posibles y los niveles más altos de préstamos y las ventajas y seguridad que ofrece una posición de capital sólida.

La Compañía administra su estructura de capital y hace ajustes a dicha estructura en función de los cambios en las condiciones económicas. Para mantener o ajustar la estructura de capital, la Compañía puede reembolsar capital a los accionistas o emitir nuevas acciones.

La Compañía no está sujeta a ningún requerimiento de capital impuesto externamente que no sea la reserva legal.

Una de las herramientas que utiliza la Compañía para monitorear su capital es la razón de deuda a capital, en donde la deuda neta ajustada es dividida entre el capital neto ajustado. Para ello, la deuda neta ajustada se define como el total del pasivo (que incluye préstamos y créditos que devengan intereses), menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital contable ajustado comprende todos los componentes de la inversión.

Clave de Cotización:	URBI	Trimestre:	4D	Año:	2019
----------------------	------	------------	----	------	------

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no hubo cambios en el enfoque de la Compañía para administrar su capital durante el año.

22 Nuevos pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Una serie de nuevas normas serán aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2019 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, la Compañía no ha adoptado anticipadamente las nuevas normas o modificaciones en la preparación de estos estados financieros consolidados. No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados.

- Modificaciones a las referencias al marco conceptual contenido en las NIIF
 - Definición de negocio (Modificaciones a la NIIF 3)
 - Definición de información material o de importancia relativa (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)
 - NIIF 17 Contratos de seguro.
-

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2019

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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