

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	15
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	17
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	19
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	20
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	22
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual.....	24
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior.....	28
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	32
[700002] Datos informativos del estado de resultados	33
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	34
[800001] Anexo - Desglose de créditos	35
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	37
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	38
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	39
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	40
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto	44
[800500] Notas - Lista de notas.....	45
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	70
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	72

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Notas de la Dirección General

La conclusión de su proceso de reestructura operativa y organizacional (plan de transición) al cierre de 2021, le permitió a la Compañía preparar los procesos y mecanismos para una posible reestructura corporativa si así lo deciden sus accionistas, y al mismo tiempo sentar las bases para la puesta en marcha de un plan de desarrollo de vivienda rentable y gradualmente creciente, bajo un nuevo modelo de negocio como articulador de proyectos a través de alianzas con desarrolladores y proveedores de la industria.

En este sentido, la Compañía ha trazado las siguientes líneas estratégicas para el ejercicio 2022:

1. Ejecutar su plan de construcción y venta de vivienda, bajo un enfoque de crecimiento gradual y rentable, así como la obtención de fuentes de liquidez y fondeo que le den viabilidad a su plan de negocio.
2. Desarrollar el portafolio de proyectos de vivienda que serán la base de su plan de negocio 2023-2025, a fin de asegurar la continuidad de la línea de venta de vivienda, generando además valor agregado a su línea de venta de tierra con servicios.
3. Atención de sus distintos compromisos y obligaciones derivadas de su operación, con clientes, acreedores, autoridades y demás stakeholders.
4. Desarrollo de su nuevo modelo de negocio bajo un nuevo rol de articulador de proyectos a través de alianzas con desarrolladores y proveedores de la industria, de la mano de un equipo de ejecutivos experimentados que conforman una estructura compacta y flexible, bajo una filosofía de mejora y reducción continua del gasto.
5. Mantener una posición que le permita a la Compañía la eventual realización de actos corporativos si así lo llegasen a determinar sus accionistas, en el marco de las disposiciones de carácter regulatorio y de Gobierno Corporativo a las que está sujeta.

De acuerdo con lo anterior, en el primer trimestre del año (1T22) la Compañía obtuvo ingresos por \$39.2 millones a través de la venta de tierra para proyectos y terrenos residenciales, mientras que la línea de vivienda prevé generar los primeros cobros a partir del segundo trimestre, en línea con su plan de negocios 2022.

De esta manera, durante el 1T22 la Compañía destinó recursos propios para el desarrollo de su plan gradual de vivienda en proyectos ubicados en Mexicali, Tecámac y San Luis Potosí. A este respecto, la Compañía continúa realizando las gestiones pertinentes para la obtención del capital de trabajo que requiere su plan de desarrollo de vivienda, lo cual le ha valido la autorización de un crédito puente para su proyecto en Mexicali, el cual se encuentra en

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

proceso de formalización. Adicionalmente, a fin de potenciar su plan de negocio 2022 y dar viabilidad a su plan de negocio 2023-2025, la Empresa continúa las labores de promoción y gestión de fuentes de fondeo complementarias mediante alianzas con terceros, ya sea fondos de inversión especializados en vivienda, socios dueños de tierra o empresas desarrolladoras, así como esquemas de crédito para la construcción directo al cliente, entre otros.

A pesar de la conclusión de su plan de transición, la Compañía mantiene un proceso continuo de revisión de su gasto, así como de sus proyectos de inversión. Si bien el plan de negocios para el presente año fue diseñado considerando un ambiente inflacionario, el entorno actual ha propiciado la instrumentación de un proceso de revisión semanal para detectar oportunamente cualquier desviación respecto del presupuesto y realizar de manera oportuna las modificaciones necesarias.

Finalmente, durante el 1T22 la Compañía continuó la debida atención de sus distintos compromisos originados por su operación, con autoridades, clientes y proveedores, lo que le ha permitido mantener una posición defensiva de su patrimonio que, en conjunto con las líneas estratégicas antes descritas, le brindará la flexibilidad para generar la respuesta adecuada a sus accionistas, colaboradores y demás stakeholders.

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.

Contacto:

Adalberto Ramírez Hernández

Director de Relación con Inversionistas

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

adalberto.ramirez@urbi.com

ri.urbi.com

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 y 2) la venta de tierra para proyectos inmobiliarios y la desincorporación de activos no estratégicos.

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 40 años de operaciones ininterrumpidas.

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

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

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

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

Recursos

Capital Humano

Al 31 de marzo de 2022, el capital humano de la Empresa se componía por un total de 76 personas, de los cuales 47 desempeñaban funciones de servicio, mantenimiento y seguridad.

Principales Activos

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

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

Al 31 de marzo de 2022, el valor contable neto de todos los terrenos, edificios, maquinaria y equipo propiedad de la Empresa (sin considerar los inventarios), era de aproximadamente \$15.0 millones. Los terrenos para desarrollo y obra en proceso constituyen los inventarios de la Empresa, y no se clasifican como activos fijos de la misma.

Al 31 de marzo de 2022, el valor contable neto de los inventarios (incluyendo inventarios de largo plazo consistentes en terrenos para la construcción) era de aproximadamente \$2,378.3 millones.

Asimismo, la Empresa mantiene activos conformados principalmente por inventario de terrenos, otorgados en garantía de pasivos y créditos bancarios. Al 31 de marzo de 2022, el valor contable de dichas garantías constituidas era de \$273.7 millones. En adición a lo anterior, algunos de los inventarios de la Empresa permanecen embargados de forma precautoria por algunos de sus acreedores con litigios en proceso; el monto de dichos inventarios al 31 de marzo de 2022 asciende a \$111.2 millones.

Riesgos Relacionados con el Negocio de la Empresa

- La continuidad de la Empresa como negocio en marcha podría verse comprometida.
- La capacidad de la Empresa para generar ingresos suficientes para asegurar su viabilidad depende del financiamiento hipotecario de los sectores público y privado.
- Las operaciones de la Empresa dependen de su capacidad de obtener financiamiento.
- Las futuras caídas de la economía mexicana o de la economía global podrían afectar negativamente la demanda de los productos de la Empresa y de sus resultados de operación.
- El negocio de la Empresa requiere de inversiones de capital y los cambios extremos en los requerimientos de capital podrían afectar su situación financiera.
- La rentabilidad de la Empresa podría verse afectada negativamente como consecuencia de la estimación imprecisa de sus costos.
- Debido a los ciclos de financiamiento de algunos proveedores de créditos hipotecarios, la Empresa podría presentar variaciones en sus resultados trimestrales.
- La Empresa podría no encontrar reservas territoriales adecuadas a precios razonables para sus proyectos de desarrollo de vivienda futuros, o enfrentar restricciones en el uso de sus reservas actuales.
- La competencia de otras compañías desarrolladoras de vivienda podría afectar adversamente la posición de mercado de la Empresa en la industria de la vivienda.
- La regulación en materia de construcción y uso de suelo, y la legislación ambiental podrían afectar adversamente el negocio, la situación financiera o los resultados de operación de la Empresa.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- El aumento en el número de reclamaciones realizadas al amparo de las garantías de construcción otorgadas por la Empresa podría afectarla negativamente.
- El incremento de los costos y la escasez de los materiales de construcción o de la mano de obra podrían afectar adversamente los resultados de la Empresa.
- La pérdida de funcionarios clave de la Empresa podría provocar alteraciones en las operaciones de la Empresa.
- El mal funcionamiento o algún ataque cibernético u otras violaciones a la seguridad de los sistemas de la plataforma de tecnología de información de la Empresa pudiera tener un efecto adverso en las operaciones de la Empresa.
- Una parte sustancial del negocio de la Empresa se subcontrata, lo cual la expone a riesgos relativos al negocio de los subcontratistas.
- El nivel de deuda de la Empresa podría afectar su situación financiera.
- La Empresa podría requerir cantidades significativas de efectivo. La capacidad de la Empresa de generar efectivo depende de muchos factores y en periodos recientes la Empresa ha generado flujo de efectivo negativo.
- Urbi es una tenedora de acciones y depende de los flujos de efectivo provenientes de sus subsidiarias para financiar sus operaciones, cumplir con el servicio de sus deudas y, en su caso, pagar dividendos.

Relaciones más significativas

Clientes

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

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

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

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

Materiales y Proveedores

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

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

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

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Ventas

Las ventas totales en el 1T22 fueron de \$39.2 millones, una disminución del 5.3% en relación con el mismo periodo del 2021. De acuerdo con su plan de negocios, la Compañía generó la totalidad de sus ingresos del periodo a través de la venta de terrenos, mientras que a partir del segundo trimestre del año prevé generar los primeros ingresos por venta de vivienda.

(Cifras en miles de pesos)

Línea de Negocio	Segmento	1T22		1T21		Var.
		\$	%	\$	%	%
Vivienda	Venta de vivienda en proyectos propios	\$ -	0%	\$ 2,487	6.0%	(100.0%)
	Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	-	0%	2,369	5.7%	(100.0%)
Terrenos	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	39,198	100%	36,524	88.3%	7.3%
Total		\$ 39,198	100.0%	\$ 41,380	100.0%	(5.3%)

A continuación, se muestra la información financiera seleccionada por segmento de negocio por el periodo de doce meses terminados el 31 de marzo de 2022:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Tierra ⁽¹⁾
Ventas	39,198
Costo de ventas	(12,340)
Utilidad bruta	\$ 26,858

1. Venta de tierra para proyectos inmobiliarios

Gastos generales y de administración

En el 1T22 la Empresa realizó gastos ordinarios por un monto de \$19.8 millones que significó una disminución de \$4.1 millones respecto al 1T21 (-17.1%), debido principalmente a la reducción de gastos de honorarios, mantenimiento a fraccionamientos y gastos de viaje y traslados.

(Cifras en miles de pesos)

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	1T22	1T21	Variación	
			\$	%
Sueldos, salarios y contribuciones	9,413	8,662	751	8.7%
Honorarios	1,500	5,806	(4,306)	(74.2%)
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	489	896	(407)	(45.4%)
Servicios públicos	804	797	7	0.9%
Seguros y fianzas	821	108	713	660.2%
Gastos de viaje y traslados	188	460	(272)	(59.1%)
Honorarios ex empleados	5,209	4,515	694	15.4%
Promoción comercial	216	79	137	173.4%
Otros impuestos y derechos	402	709	(307)	(43.3%)
Arrendamientos de equipo y oficinas	54	48	6	12.5%
Depreciación y amortización	-	84	(84)	(100.0%)
Otros	751	1,772	(1,021)	(57.6%)
Gastos ordinarios	19,847	23,936	(4,089)	(17.1%)
Provisiones y estimaciones	3,293	17,318	(14,025)	(81.0%)
Otras partidas no ordinarias	17,296	14,150	3,146	22.2%
Provisiones y partidas no ordinarias	20,589	31,468	(10,879)	(34.6%)
Total - Gastos generales y de administración	40,436	55,404	(14,968)	(27.0%)

Asimismo, en el 1T22 la Compañía reconoció provisiones y partidas no ordinarias por \$20.6 millones, principalmente asociadas al reconocimiento de gastos de fraccionamientos pendientes de entrega, provisión de honorarios legales y fiscales y provisión de liquidaciones de personal.

Otros ingresos

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	1T22	1T21	Variación	
			\$	%
Otros (gastos) ingresos, neto	(\$4,203)	\$27,222	(\$31,425)	(115.4%)

Los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022 muestran un gasto neto de \$4.2 millones, debido a que, a diferencia del 1T21 no se generaron liberaciones y cancelaciones de provisiones, así como de otros beneficios contables, que disminuyeran el impacto de esta partida. Para mayor detalle véase la Nota 17 a los Estados Financieros.

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

En el 1T22 la UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) de Urbi fue positiva por \$7.0 millones debido principalmente a la utilidad bruta generada menos los gastos ordinarios del periodo.

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 con otras entidades de la industria, debido a que presenta sus resultados de operación independientemente de su estructura de capital.

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

A continuación, se presenta el cálculo de la UAFIDA al 31 de marzo de 2022 y 2021:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	1T22	1T21
Pérdida de operación	(\$17,781)	(\$2,681)
(+) Provisiones	3,293	17,318
(+) Partidas no ordinarias en gastos	17,296	14,150
(+) Depreciación y amortización	-	84
(-) Otros (gastos) ingresos	(4,203)	27,222
UAFIDA	\$7,011	\$1,649

Resultado de financiamiento

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	1T22	1T21	Variación	
			\$	%
Gastos financieros	\$ -	\$ (4,224)	(\$4,224)	(100.0%)
Productos financieros	29	13	16	123.1%
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	4,409	(4,777)	9,186	192.3%
Resultado de financiamiento	\$ 4,438	\$ (8,988)	\$ 13,426	149.4%

En el 1T22 el resultado integral de financiamiento neto fue una ganancia de \$4.4 millones, derivado principalmente del efecto de la variación en el tipo de cambio.

Pérdida neta

En el 1T22, la Compañía tuvo una pérdida neta de \$13.3 millones, originada en gran medida por el reconocimiento de partidas no ordinarias y de estimaciones contables por \$20.6 millones, dentro de las cuales destacan los gastos de fraccionamientos pendientes de entrega y honorarios legales y fiscales.

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

Posición financiera al 31 de marzo de 2022

Activos totales

Al 31 de marzo de 2022, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$2,493.7 millones, los cuales representan una disminución de \$21.5 millones (-1.0%) respecto del 31 de diciembre de 2021, esta variación se explica principalmente por el cambio en los siguientes rubros:

Cuentas por cobrar

El rubro de cuentas por cobrar tuvo una disminución de \$13.6 millones, derivado principalmente de la cobranza obtenida en el periodo asociada con ventas de terrenos en las plazas de Mexicali y Hermosillo, por un monto de \$16.1, este efecto se vio disminuido por el reconocimiento de cuentas por cobrar a clientes por operaciones celebradas en plaza San Luis Potosí por un monto de \$2.7 millones.

Inventarios

Al cierre del 1T22 el saldo del rubro de inventarios fue de \$2,378.3 millones, lo cual representó una reducción de \$6.2 millones (-0.3%), derivado del efecto del reconocimiento del costo de las ventas realizadas neto de los costos incurridos, principalmente en las plazas de Mexicali y Tecámac.

La Compañía ha otorgado en garantía de ciertos pasivos y créditos bancarios algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 31 de marzo de 2022 ascendió a \$273.7 millones.

Adicionalmente, algunos de los inventarios de la Compañía permanecen embargados de forma precautoria por algunos de sus acreedores. El monto de dichos inventarios al 31 de marzo de 2022 fue de \$111.2 millones.

Reserva territorial

Al 31 de marzo de 2022, la Empresa mantenía una reserva territorial de 2,910.8 hectáreas (ha.) de las cuales, una parte están destinadas a realizar operaciones relacionadas con su plan de negocio. Esta reserva territorial cuenta con gestiones, factibilidades y, en algunos casos, autorizaciones e inversiones en infraestructura y obras de acometida, así como el inventario de vivienda en proceso de desarrollo.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La siguiente tabla muestra la reserva territorial por ubicación y superficie al 31 de marzo de 2022:

Reserva territorial		
Plaza	Has.	%
Tijuana	1,395.15	47.9%
Guadalajara	625.98	21.5%
Mexicali	473.68	16.3%
Puerto Peñasco	146.25	5.0%
Ciudad Juárez	107.45	3.7%
Hermosillo	60.79	2.1%
Monterrey	50.93	1.7%
Ciudad Obregón	19.00	0.7%
Tecámac	11.54	0.4%
Chihuahua	7.66	0.3%
Huehuetoca	7.64	0.3%
Ensenada	1.96	0.1%
Aguascalientes	1.22	0.0%
Cuautitlán	1.18	0.0%
Cullacán	0.36	0.0%
Querétaro	0.03	0.0%
Los Mochis	0.01	0.0%
Total	2,910.8	100%

Pasivos totales

Al 31 de marzo de 2022, el saldo de los pasivos totales de la Compañía fue de \$2,288.6 millones, lo cual representa una disminución de \$8.1 millones (-0.4%) en comparación al 31 de diciembre de 2021, debido a la variación en los pasivos no financieros según se explica a continuación:

Pasivos no financieros

Al cierre del 1T22, el saldo de los pasivos no financieros de la Compañía fue de \$1,904.2 millones, importe que representa una disminución de \$8.1 millones (-0.4%). Lo anterior debido al efecto neto entre la disminución de cuentas por pagar, provisiones contables, impuestos por pagar y el incremento de proveedores de la construcción.

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

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021	Variación	
			\$	%
Proveedores para la construcción	\$ 9,827	\$ 7,936	1,891	23.8%
Cuentas por pagar	337,943	343,198	(5,255)	(1.5%)
Provisiones	1,543,176	1,545,856	(2,680)	(0.2%)
Impuestos por pagar	11,865	13,942	(2,077)	(14.9%)
Obligaciones laborales	1,382	1,410	(28)	(2.0%)
Total	\$ 1,904,193	\$ 1,912,342	(8,149)	(0.4%)

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital contable

Al 31 de marzo de 2022, el capital contable fue de \$205.1 millones, lo que representa una disminución de \$13.3 millones (-6.1%), debido a la pérdida neta generada en el periodo.

Fuentes de capital y liquidez

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

Al 31 de marzo de 2022 y 2021 la Compañía presentó la siguiente posición de flujo de efectivo y equivalentes:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	1T22	1T21	Variación	
			\$	%
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de operación	\$ (1,795)	\$ 13,696	\$ (15,491)	(113.1%)
Flujo neto de efectivo utilizado por actividades de financiamiento	-	(9,898)	9,898	100.0%
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	\$ (1,795)	\$ 3,798	\$ (5,593)	(147.3%)

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

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

A continuación, se muestra el flujo libre de efectivo de la Compañía al 31 de marzo de 2022 y 2021:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	1T22	1T21	Variación	
			\$	%
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de operación	(\$1,795)	\$13,696	(\$15,491)	(113.1%)
Flujo libre de efectivo generado en actividades de operación	(\$1,795)	\$13,696	(\$15,491)	(113.1%)

Control interno [bloque de texto]

No aplica.

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

No aplica.

Clave de Cotización: URBI Trimestre: 1 Año: 2022

URBI Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización: URBI

Periodo cubierto por los estados financieros: 2022-01-01 al 2022-03-31

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa: 2022-03-31

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

Descripción de la moneda de presentación: MXN

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

Consolidado: Si

Número De Trimestre: 1

Tipo de emisora: ICS

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

Descripción de la naturaleza de los estados financieros:

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

No aplica.

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2022-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2021-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	8,935,000	10,730,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	61,837,000	75,346,000
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	373,093,000	379,281,000
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	443,865,000	465,357,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	443,865,000	465,357,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	29,475,000	29,475,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	2,005,170,000	2,005,170,000
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	14,956,000	14,956,000
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	205,000	205,000
Total de activos no circulantes	2,049,806,000	2,049,806,000
Total de activos	2,493,671,000	2,515,163,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	359,635,000	365,076,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	384,416,000	384,416,000
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	1,543,176,000	1,545,856,000
Total provisiones circulantes	1,543,176,000	1,545,856,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	2,287,227,000	2,295,348,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2022-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2021-12-31
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	2,287,227,000	2,295,348,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
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	1,382,000	1,410,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	1,382,000	1,410,000
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	1,382,000	1,410,000
Total pasivos	2,288,609,000	2,296,758,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	38,738,817,000	38,738,817,000
Prima en emisión de acciones	4,903,722,000	4,903,722,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	(43,433,621,000)	(43,420,278,000)
Otros resultados integrales acumulados	(3,856,000)	(3,856,000)
Total de la participación controladora	205,062,000	218,405,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	205,062,000	218,405,000
Total de capital contable y pasivos	2,493,671,000	2,515,163,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2022-01-01 - 2022-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2021-01-01 - 2021-03-31
Resultado de periodo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Ingresos	39,198,000	41,380,000
Costo de ventas	12,340,000	15,879,000
Utilidad bruta	26,858,000	25,501,000
Gastos de venta	0	0
Gastos de administración	40,436,000	55,404,000
Otros ingresos	0	27,222,000
Otros gastos	4,203,000	0
Utilidad (pérdida) de operación	(17,781,000)	(2,681,000)
Ingresos financieros	4,438,000	13,000
Gastos financieros	0	9,001,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	(13,343,000)	(11,669,000)
Impuestos a la utilidad	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(13,343,000)	(11,669,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(13,343,000)	(11,669,000)
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(13,343,000)	(11,669,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]	-1.15	-1
Utilidad por acción básica [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	(1.15)	(1.0)
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	(1.15)	(1.0)
Utilidad por acción diluida [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	(1.15)	(1.0)
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	(1.15)	(1.0)

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2022-01-01 - 2022-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2021-01-01 - 2021-03-31
Estado del resultado integral [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(13,343,000)	(11,669,000)
Otro resultado integral [sinopsis]		
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Efecto por conversión [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]		

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2022-01-01 - 2022-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2021-01-01 - 2021-03-31
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral	0	0
Resultado integral total	(13,343,000)	(11,669,000)
Resultado integral atribuible a [sinopsis]		
Resultado integral atribuible a la participación controladora	(13,343,000)	(11,669,000)
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2022-01-01 - 2022-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2021-01-01 - 2021-03-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(13,343,000)	(11,669,000)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	(29,000)	4,211,000
+ Gastos de depreciación y amortización	0	84,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	2,590,000	(11,237,000)
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(4,409,000)	4,777,000
+ 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	(40,000)	(53,000)
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	6,188,000	6,713,000
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	18,075,000	(8,849,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(128,000)	(208,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(8,662,000)	30,519,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(2,077,000)	(592,000)
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	11,508,000	25,365,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(1,835,000)	13,696,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(1,835,000)	13,696,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	40,000	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2022-01-01 - 2022-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2021-01-01 - 2021-03-31
- Compras de propiedades, planta y equipo	0	0
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	0	0
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	40,000	0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	0	0
- Reembolsos de préstamos	0	5,453,000
- 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	0	4,445,000
+ (-) 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	0	(9,898,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(1,795,000)	3,798,000
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	(1,795,000)	3,798,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	10,730,000	7,759,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	8,935,000	11,557,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	38,738,817,000	4,903,722,000	0	(43,420,278,000)	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(13,343,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(13,343,000)	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(13,343,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	38,738,817,000	4,903,722,000	0	(43,433,621,000)	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	(3,856,000)	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	(3,856,000)	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	(3,856,000)	218,405,000	0	218,405,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	(13,343,000)	0	(13,343,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	(13,343,000)	0	(13,343,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	(13,343,000)	0	(13,343,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	(3,856,000)	205,062,000	0	205,062,000

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

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2022-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2021-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	38,738,817,000	38,738,817,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	7	6
Numero de empleados	69	69
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	11,625,289	11,625,289
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	2,435,000	2,378,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2022-01-01 - 2022-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2021-01-01 - 2021-03-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Depreciación y amortización operativa	0	84,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual	Año Anterior
	MXN 2021-04-01 - 2022-03-31	MXN 2020-04-01 - 2021-03-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Ingresos	323,780,000	224,552,000
Utilidad (pérdida) de operación	(102,329,000)	(1,191,625,000)
Utilidad (pérdida) neta	(118,666,000)	(1,218,164,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(118,666,000)	(1,218,164,000)
Depreciación y amortización operativa	26,000	9,114,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]										
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]				
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]				
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]
Bancarios [sinopsis]															
Comercio exterior (bancarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)															
BANORTE CCGH 1	NO	2012-04-02	2018-11-17	TIIE 28 + 3.5		44,679,000									
BANORTE CCGH 3	NO	2012-04-02	2018-12-07	TIIE 28 + 3.5		59,121,000									
SANTANDER CCGH 1	NO	2012-08-17	2018-08-09	TIIE 28 + 3.8		66,866,000									
BANORTE CCGH 2	NO	2012-04-02	2018-11-30	TIIE 28 + 3.5		58,768,000									
TOTAL					0	229,434,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Banca comercial															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios															
TOTAL					0	229,434,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]															
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]															
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															
FIDEICOMISO F/10943 (BANCO INTERACCIONES)	NO	2016-12-26	2021-12-26		154,982,000	0	0								
TOTAL					154,982,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															
TOTAL					154,982,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]															
Proveedores															

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]	
VARIOS PROVEEDORES	NO	2022-03-31	2023-03-31			9,827,000											
TOTAL					0	9,827,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores																	
TOTAL					0	9,827,000	0	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	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																	
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																	
TOTAL					154,982,000	239,261,000	0	0	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	135,000	2,699,000	0	0	2,699,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	135,000	2,699,000	0	0	2,699,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	7,987,000	159,694,000	0	0	159,694,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	7,987,000	159,694,000	0	0	159,694,000
Monetario activo (pasivo) neto	(7,852,000)	(156,995,000)	0	0	(156,995,000)

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[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	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	39,198,000	0	0	39,198,000
TODAS	TODOS	39,198,000	0	0	39,198,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

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

Al 31 de marzo de 2022 la Compañía no tiene contratados instrumentos financieros derivados.

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

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

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

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2022-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2021-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	3,644,000	3,247,000
Total efectivo	3,644,000	3,247,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	5,291,000	7,483,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	5,291,000	7,483,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	8,935,000	10,730,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	57,706,000	71,343,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	2,093,000	1,726,000
Gastos anticipados circulantes	1,174,000	1,660,000
Total anticipos circulantes	3,267,000	3,386,000
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	864,000	617,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	61,837,000	75,346,000
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	373,093,000	379,281,000
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	373,093,000	379,281,000
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	18,820,000	18,820,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2022-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2021-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	10,655,000	10,655,000
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	29,475,000	29,475,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	14,750,000	14,750,000
Edificios	202,000	202,000
Total terrenos y edificios	14,952,000	14,952,000
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	4,000	4,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	14,956,000	14,956,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2022-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2021-12-31
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	9,827,000	7,936,000
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	389,000	558,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	11,476,000	13,384,000
Otras cuentas por pagar circulantes	337,943,000	343,198,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	359,635,000	365,076,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	229,434,000	229,434,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	154,982,000	154,982,000
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	384,416,000	384,416,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	0	0
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2022-03-31	Cierre Año Anterior MXN 2021-12-31
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	1,543,176,000	1,545,856,000
Total de otras provisiones	1,543,176,000	1,545,856,000
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	(3,856,000)	(3,856,000)
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	(3,856,000)	(3,856,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	2,493,671,000	2,515,163,000
Pasivos	2,288,609,000	2,296,758,000
Activos (pasivos) netos	205,062,000	218,405,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	443,865,000	465,357,000
Pasivos circulantes	2,287,227,000	2,295,348,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(1,843,362,000)	(1,829,991,000)

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2022-01-01 - 2022-03-31	Acumulado Año Anterior MXN 2021-01-01 - 2021-03-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]		
Ingresos [sinopsis]		
Servicios	0	2,369,000
Venta de bienes	39,198,000	39,011,000
Intereses	0	0
Regalías	0	0
Dividendos	0	0
Arrendamiento	0	0
Construcción	0	0
Otros ingresos	0	0
Total de ingresos	39,198,000	41,380,000
Ingresos financieros [sinopsis]		
Intereses ganados	29,000	13,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	4,409,000	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Otros ingresos financieros	0	0
Total de ingresos financieros	4,438,000	13,000
Gastos financieros [sinopsis]		
Intereses devengados a cargo	0	4,224,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	4,777,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Otros gastos financieros	0	0
Total de gastos financieros	0	9,001,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]		
Impuesto causado	0	0
Impuesto diferido	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0

[800500] Notas - Lista de notas

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

Información corporativa

URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (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.

Las oficinas corporativas de la Compañía se ubican en avenida Álvaro Obregón 1126, Colonia Nueva, Mexicali, Baja California, código postal 21100.

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

Bases de preparación

1 Declaración de cumplimiento

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

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos y sus notas fueron aprobados para su emisión por el Consejo de Administración el 26 de abril de 2022.

2 Bases de medición y presentación

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

2.1 Presentación del estado consolidado condensado de resultados integrales

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

2.2 Presentación del estado consolidado condensado de flujos de efectivo

El estado consolidado condensado de flujos de efectivo se presenta utilizando el método indirecto, en el cual la 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 condensados se presentan y preparan en pesos mexicanos, que es la moneda de registro, funcional y de reporte de la Compañía. Las cifras mostradas en los estados financieros adjuntos han sido redondeadas a miles de pesos (\$000), salvo que se indique lo contrario. Las operaciones en moneda diferente al peso se registran de conformidad con la política establecida en los estados financieros consolidados anuales.

Negocio en marcha

Al determinar la base apropiada para la preparación de los estados financieros, la administración realiza una serie de evaluaciones para determinar si la Compañía podrá continuar realizando sus operaciones comerciales en el futuro cercano. La administración sigue teniendo la expectativa razonable de que la Compañía cuenta con los recursos adecuados para continuar en funcionamiento por lo menos durante los próximos 12 meses y que el principio de negocio en marcha para la preparación de sus estados financieros consolidados sigue siendo la apropiada.

El coronavirus (COVID-19), existente desde diciembre de 2019, cuyo impacto se intensificó en 2020 y se mantuvo durante 2021, obligó a que el 30 de enero de 2020, la Organización Mundial de la Salud declarara una emergencia de salud pública, declarándolo oficialmente como pandemia mundial el 1 de marzo de 2020 (el 30 de marzo de 2020, según lo publicado en la Diario Oficial de la Federación, el Gobierno Mexicano declaró una emergencia sanitaria).

El impacto de la pandemia COVID-19 fue desigual pero grave en todos los sectores económicos. Uno de los principales efectos fue la perturbación del crecimiento económico a nivel mundial, generando cierres parciales o totales de Compañías. Los efectos de COVID-19 en la actividad económica en México afectaron diversos aspectos de las actividades empresariales debido a las diversas medidas precautorias que fue necesario tomar para evitar contagios a gran escala, tal fue el caso del cese total o parcial de operaciones de algunos sectores económicos, la implementación del trabajo a distancia y otras medidas que afectaron los rendimientos operativos de la empresa en mayor o menor grado en 2020 y 2021.

Al 31 de marzo de 2022, la Compañía registró una pérdida neta de \$ 13,343, además, a esa fecha tiene pérdidas acumuladas por \$43,420,278 y el estado de situación financiera muestra un exceso de pasivos circulantes, incluyendo provisiones contables, sobre activos circulante de \$1,845,797;

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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, el incremento de la inflación con su consecuente efecto en el precio de los materiales, el fomento por parte del gobierno a los esquemas de apoyo directo 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 de la Compañía para continuar como negocio en marcha. La pérdida del año 2022 se generó principalmente debido a los impactos de los eventos indicados anteriormente. Los activos corrientes netos a esa fecha eran de \$ 441,430. El grupo poseía al 31 de diciembre flujos de efectivo disponibles para operación de \$ 6,500, los cuales se integran de efectivo y equivalentes de efectivo.

La adopción futura del principio de negocio en marcha para la preparación de los estados financieros dependerá de la disponibilidad continua de recursos financieros y materiales para hacer frente a sus obligaciones contractuales principalmente pasivos bancarios y el cumplimiento de las restricciones y compromisos establecidos en los contratos respectivos. A la fecha de los estados financieros consolidados condensados el grupo tiene pasivos bancarios por \$ 384,416 (incluyendo intereses), los cuales están al corriente respecto al pago de intereses, principal y cuyo pago está garantizado con inventarios inmobiliarios y cuentas por cobrar. A la fecha de emisión de estados financieros la Compañía está en negociaciones para efectuar el pago del crédito fideicomiso F/10943 y el resto de los pasivos con bancos que de acuerdo a la sentencia de concurso mercantil serán cubiertos con los terrenos que garantizan dicho crédito puente (ver Nota 6 y 10).

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

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

Estos efectos se modelaron a lo largo de un periodo de 15 meses, que corresponde al periodo de viabilidad del negocio revisado por la Administración, así mismo fueron incluidas las medidas de mitigación que serían tomadas ante estos supuestos y que incluyen la reducción de inversiones, costos y gastos, incentivar las ventas a través de descuentos y ventas a plazos menores a doce meses, así como las medidas adicionales que fueron tomadas durante el periodo en que fue obligatorio el cese de operaciones. En los escenarios descritos anteriormente, incluyendo el escenario razonable del peor de los casos, la entidad es capaz de cumplir con sus obligaciones contractuales. En consecuencia, la administración considera que no existe incertidumbre significativa que ponga en duda la capacidad del grupo de continuar como negocio en marcha.

En adición a lo anterior y con el propósito de hacer frente a las situaciones descritas anteriormente, la Compañía incremento el volumen de ventas de activos no estratégicos para la operación y decidió realizar la venta de subsidiarias con activos no indispensables para la operación. Asimismo, ha tomado y tomará en el futuro las medidas que sean necesarias y/o convenientes para fortalecer sus operaciones e incrementar su rentabilidad en el corto y largo plazo, incluyendo sin limitar, las siguientes:

1. Diseñó un nuevo plan de negocios realista para los próximos quince meses que contempla entre otros aspectos los siguientes:
 - a) Las acciones estratégicas que deben tomarse para alcanzar las metas planteadas.
 - b) Establece claramente la viabilidad económica de los proyectos inmobiliarios a desarrollar.
 - c) Describe en detalle las necesidades de flujo por proyecto inmobiliario.
 - d) Establece un calendario de construcción y necesidades de flujo alineadas de forma adecuada.
 - e) Indica detalladamente los costos a incurrir por etapa de edificación y comercialización del producto.
 - f) Identifica las fuentes de financiamiento y el uso de los excedentes de flujo.
 - g) Considera solo las plazas que son rentables.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

2. Continuar la reducción de la estructura operativa y administrativa.
3. Obtener financiamiento e insumos necesarios para la operación a través de la realización de negocios conjuntos en plazas con altos niveles de rentabilidad.
4. Continuar fortaleciendo nuestra relación con instituciones financieras a fin de obtener e instrumentar créditos puente en los proyectos inmobiliarios.
5. Establecer acuerdos con acreedores para liberar los activos que a esta fecha tienen algún gravamen y lograr su comercialización en el corto plazo.
6. Continuar promoviendo el pago de adeudos materiales en especie, utilizando activos no estratégicos para la operación.
7. Implementación de programas complementarios de recorte de costos y gastos con el propósito de incrementar la rentabilidad. A la fecha se han desarrollado varias iniciativas que han logrado reducir los gastos de operación hasta en un 30% en algunos rubros y se continúan definiendo acciones adicionales con este propósito.

Bases de consolidación

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

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

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

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

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

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

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.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Entidades estructuradas

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

Las subsidiarias que poseen los activos incluidos en los estados financieros consolidados condensados y la tenencia accionaria de la Compañía en su capital social al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se muestran a continuación:

Subsidiaria	2022	2021
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%
Corpora Servicios Financieros y Administrativos del Colorado, S.A. de C.V. (1) (6)	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%

(1) Las principales actividades de estas subsidiarias incluyen el desarrollo, promoción y comercialización de viviendas de interés social, medio y residencial.

(2) Subsidiaria dedicada al diseño y administración de desarrollos habitacionales, así como a la prestación de servicios administrativos.

(3) La principal actividad de esta subsidiaria es la captación de recursos y su distribución entre las empresas del grupo.

(4) Fideicomiso empresarial constituido para otorgar apoyos financieros a proveedores de la Compañía.

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

(6) En agosto de 2021 la subsidiaria Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S.A. de C.V. cambió de razón social y de objeto social a prestación de servicios especializados en dirección y administración de negocios.

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

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

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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/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.

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

Juicios y estimaciones críticas contables

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

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

1 Estimaciones críticas contables y fuentes clave de incertidumbre en estimaciones

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

1.1 Medición de los valores razonables

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

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

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

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

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

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

1.2 Pérdida crediticia esperada (PCE)

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

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. De igual forma considera la a pérdida de control de sus inventarios por invasiones o por embargos para reconocer una reserva de valuación la cual es reversada al momento en que se recupera el control del inventario.

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

1.4 Recuperación de créditos fiscales derivados de pérdidas fiscales

La Compañía tiene pérdidas fiscales acumuladas, cuya recuperabilidad se evalúan periódicamente, las cuales ha reservado para efectos del cálculo de sus impuestos diferidos por considerar poco probable 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. Ante el brote del coronavirus (COVID-19) la compañía realizó una evaluación temprana de

su impacto en la vida útil estimada de sus inmuebles, maquinaria y equipo concluyendo que no era necesario realizar modificación alguna, debido a su uso futuro, su importe y vida remanente.

1.6 Impuestos a la utilidad diferidos

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se determinan con base en las diferencias temporales entre los valores contables y bases fiscales de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente por todas las diferencias fiscales temporales. La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales esperadas, al final del periodo sobre el que se informa (ver Nota 15).

1.7 Costos por incurrir

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

1.8 Costos de infraestructura por realizar y donaciones

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

1.9 Provisiones

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

La Compañía tiene varios reclamos y contingencias relativas a obligaciones laborales, juicios legales y fiscales que se describen en la Nota 13.

2 Juicios

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

2.1 Negocio en marcha

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.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

2.2 Contingencias mercantiles, laborales y fiscales

La Compañía está sujeta a varias demandas y contingencias sobre procesos legales de tipo mercantil, laboral y fiscal como se describe en la Nota 13. Debido a su naturaleza, esos procesos legales involucran incertidumbres inherentes, incluyendo, pero no limitado a resoluciones de la corte, negociaciones entre partes afectadas y acciones gubernamentales. La administración evalúa periódicamente la probabilidad de pérdida por esas contingencias y reconoce un pasivo y/o revela las circunstancias relevantes, según sea el caso. De acuerdo a lo establecido en la NIC 37 "Provisiones, pasivos, pasivos contingentes y activos contingentes", la Compañía reconoce un pasivo por pérdida estimada cuando considera probable que vaya a existir una resolución desfavorable de alguna demanda o proceso legal, siempre y cuando su monto pueda estimarse de forma razonable. Debido a la naturaleza subjetiva en que se basa el reconocimiento de la pérdida, la administración debe ejercer su juicio para determinar tanto la probabilidad de una pérdida como el importe estimado de la misma.

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Efectivo	\$ 3,644	\$ 3,247
Equivalentes de efectivo	5,291	7,483
	8,935	10,730
Efectivo restringido ⁽¹⁾	(2,435)	(2,378)
Efectivo disponible	\$ 6,500	\$ 8,352

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

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

Contingencias y compromisos

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.

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.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La Compañía está involucrada en varios procedimientos judiciales de índole mercantil, laboral y fiscal. Los litigios son evaluados periódicamente para determinar la probabilidad de que se materialicen como una obligación de pago, por lo cual considera su situación legal a la fecha de la estimación y la opinión de sus asesores legales, dichas evaluaciones son reconsideradas periódicamente. Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el monto de la provisión de juicios y demandas laborales, mercantiles y fiscales asciende a \$ 603,418 y \$ 604,042, respectivamente. La administración de la Compañía en conjunto con sus abogados considera que tiene probabilidades de éxito en estos procedimientos judiciales, con esta información la administración reconoce los posibles pagos asociados a estos procesos legales, no obstante, lo anterior, las resoluciones definitivas pudieran diferir.

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

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

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

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

Pasivos bancarios

1 Integración y características

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

Los créditos puente con Banco Mercantil del Norte, S.A. y Banco Santander (México), S. A. provienen de fechas anteriores a la entrada a concurso mercantil, los cuales de acuerdo con la sentencia concursal serán cubiertos con la garantía hipotecaria y cualquier diferencia será cubierta con acciones de la Compañía.

Los pasivos bancarios de la Compañía se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
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.	\$ 162,568	\$ 162,568

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

66,866

66,866

Crédito simple con el Fideicomiso F/10943 en el cual Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones tiene el carácter de fiduciario. Este crédito genera intereses a la tasa TIE a 28 días más 667 puntos base y los intereses moratorios se calculan multiplicando por dos la tasa de intereses ordinarios vigente. Los intereses por pagar al 31 de marzo de 2022 y 2021 son de \$ 5,300 y de \$ 6,572, respectivamente.

154,982

154,982

Pasivos bancarios**\$ 384,416****\$ 384,416**

El crédito con el fideicomiso F/10943 venció en diciembre de 2021 y a la fecha de emisión de estos estados financieros está en proceso de pago.

2 Intereses

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021 la Compañía devengó intereses por \$ 16,987 y pagó intereses de \$ 19,092, durante el periodo terminado al 31 de marzo de 2022 no se devengaron ni pagaron intereses.

3 Aavales

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

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

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

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

- (1) URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.
- (2) CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.
- (3) Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.
- (4) Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.
- (5) Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.

- (11) Fideicomiso AAA Urbi
- (12) Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V.
- (13) Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V.
- (14) Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V.
- (15) Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- | | |
|---|---|
| (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) Corpora Servicios Financieros y Administrativos del Colorado, 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. | |

4 Restricciones y compromisos financieros y operativos

Los contratos de crédito establecen una serie de obligaciones que deben observarse, que en caso de no cumplirse son causa de vencimiento anticipado y presentación en pasivo a corto plazo. Algunas de estas obligaciones, entre otras, son: pago puntual de capital e intereses de los préstamos recibidos, informar anticipadamente antes de incurrir en deuda adicional de largo plazo, no vender, gravar o disponer los bienes otorgados en garantía, no permitir que sean embargados, cumplimiento de manuales operativos, no dejar de cumplir con algún pago de capital o interés, y entrega de información financiera. Al 31 de marzo de 2022, 31 de diciembre de 2021 y 26 de abril de 2022, los requisitos y obligaciones de dichos acuerdos han sido cumplidos por la Compañía.

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

Información por segmentos

1 Segmentos

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

fuera del alcance de la Compañía. El precio de la vivienda de interés social se considera que fluctúa en un rango de \$ 1 a \$ 400, el precio de la vivienda media se estima que fluctúa entre \$ 401 a \$ 1,350 y las viviendas tipo residencial se considera que su precio comienza a partir de los \$ 1,350.

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

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

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

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

	Al 31 de Marzo de 2022
	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios
Unidades vendidas	
Precio promedio de venta	
Ventas	\$ 39,198
Costo de ventas	(12,340)
Utilidad bruta	26,858
Gastos generales y de administración ⁽¹⁾⁽²⁾	(40,436)
Otros gastos, neto ⁽²⁾	(4,203)
Pérdida de operación	(17,781)
Resultado integral de financiamiento ⁽²⁾	4,438
Pérdida neta	\$ (13,343)

(1) Incluye provisiones por \$2,590 del segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios.

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

	Al 31 de diciembre de 2021						
	Vivienda de interés social	Vivienda a media	Vivienda residencial	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de construcción y comercialización	Servicios de gestión	Total
Unidades vendidas	15	5	5				
Precio promedio de venta	\$ 172	\$ 1,082	\$ 1,473				
Ventas	\$ 2,583	\$ 5,411	\$ 7,366	\$ 305,338	\$ 2,369	\$ 2,895	\$ 325,962
Costo de ventas ⁽¹⁾	(16,226)	(25,661)	(8,099)	(229,124)	-	(1,759)	(280,869)
(Pérdida) utilidad, bruta	(13,643)	(20,250)	(733)	76,214	2,369	1,136	45,093
Gastos generales y de administración ⁽²⁾⁽³⁾	(3,538)	(7,076)	(7,076)	(336,109)	-	-	(353,799)
Otros ingresos, neto ⁽³⁾	2,214	4,430	4,430	210,403	-	-	221,477
(Pérdida) utilidad de operación	(14,697)	(23,166)	(3,379)	(49,492)	2,369	1,136	(87,229)
Resultado integral de	(298)	(595)	(595)	(28,275)	-	-	(29,763)

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

financiamiento ⁽¹⁾							
(Pérdida) utilidad neta	\$ (14,995)	\$ (23,761)	\$ (3,974)	\$ (77,767)	\$ 2,369	\$ 1,136	\$ (116,992)

- (1) Incluye reserva de valuación por \$ 111,676 (\$ 899 del segmento de viviendas de interés social, \$ 1,884 del segmento de vivienda media, \$ 2,565, del segmento de vivienda residencial y \$ 106,328 del segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios).
- (2) Incluye estimación preventiva para riesgos crediticios por \$ 40,421 (\$ 326 del segmento de viviendas de interés social, \$ 682 del segmento de vivienda media, \$ 928 del segmento de vivienda residencial y \$ 38,485 del segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios) y provisiones por \$120,149 (\$ 968 del segmento de viviendas de interés social, \$ 2,027 del segmento de vivienda media, \$ 2,760 del segmento de vivienda residencial y \$ 114,394 del segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios).
- (3) Los gastos generales y de administración, otros (gastos) ingresos y resultado integral de financiamiento fueron determinados con base en las ventas que representan cada segmento respecto del total de ventas acumuladas.

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

- (1) Incluye estimación preventiva para riesgos crediticios por \$ 687 (\$ 4 del segmento de viviendas de interés social, \$ 45 del segmento de vivienda media y \$ 638 del segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios) y provisiones por \$20,518 (\$ 131 del segmento de viviendas de interés social, \$ 1,344 del segmento de vivienda media y \$ 19,043 del segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios).
- (2) Los gastos generales y de administración, otros ingresos, neto y resultado integral de financiamiento fueron determinados con base en las ventas que representan cada segmento respecto del total de ventas acumuladas.

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

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

Gastos generales y de administración

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Al 31 de marzo de	
	2022	2021
Sueldos, salarios y contribuciones relacionadas	\$ 11,727	\$ 9,622
Mantenimiento a fraccionamientos pendientes de entrega y edificios	11,546	5,452
Honorarios	11,177	19,016
Provisiones y estimaciones	2,590	15,245
Seguros y fianzas	821	108
Servicios públicos	804	797
Otros impuestos y derechos	531	690
Gastos de viaje y traslados	72	460
Arrendamiento de equipo y oficinas	54	47
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-	687
Depreciación y amortización	-	84
Otros gastos	1,114	3,196
	<u>\$ 40,436</u>	<u>\$ 55,404</u>

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

No aplica.

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

Impuestos a la utilidad

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

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

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

c) Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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:

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Impuesto diferido activo:		
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	\$ 4,984,464	\$ 4,482,416
Deterioro de cuentas por cobrar	31,877	19,485
Provisiones, anticipos de clientes e ingresos Diferidos	82,421	113,983
Activo por impuestos diferidos no reconocidos	5,098,762	4,615,884
Estimación para impuestos a la utilidad diferidos Activos	(5,098,762)	(4,615,884)
Activo por impuesto diferido, neto	\$ -	\$ -

d) Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, no hubo movimientos en el pasivo por impuestos diferidos ni fue reconocido costo por impuestos diferidos en el estado de resultados integral.

e) Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, no se reconoció impuesto diferido en el estado de resultados.

f) Las tasas efectivas de ISR de 2022 y 2021 difieren de la tasa legal, debido principalmente a ciertas partidas permanentes, tales como efectos inflacionarios y gastos no deducibles.

g) La Compañía y sus Subsidiarias tienen pérdidas fiscales que pueden amortizarse contra utilidades fiscales que se generen en los próximos diez años. El monto de dichas pérdidas puede actualizarse siguiendo ciertos procedimientos establecidos en la LISR. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de marzo de 2022 son:

Año de Vencimiento	Importe por amortizar
2022	2,456,117
2023	4,852,168
2024	6,380,229
2025	1,407,810
2026	870,367
Vencimiento en años posteriores	648,190
	\$ 16,614,881

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.

Al 31 de marzo de 2022 el importe de las pérdidas fiscales de la controladora sin considerar sus subsidiarias asciende a \$ 12,410,027.

h) Los saldos de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN) de la Compañía al 31 de marzo de 2022 es de \$ 745,250 (\$ 727,570 al 31 de diciembre de 2021). El saldo de la Cuenta de Capital de Aportación (CUCA) en 2022 y 2021 es de \$ 64,655,385 y \$ 63,121,532 respectivamente.

i) Las autoridades federales encargadas de la recaudación de impuestos tienen el derecho, según lo establecido en el Código Fiscal de la Federación, de llevar a cabo revisiones de los impuestos pagados por la Compañía por un período de cinco años; por lo cual los ejercicios fiscales desde 2017 están sujetos a posibles revisiones.

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

Inventarios inmobiliarios

1 Integración y características

Los inventarios se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Terrenos para desarrollos	\$ 2,368,902	\$ 2,378,706
Obras en proceso	9,361	5,745
	2,378,263	2,384,451
Terrenos para desarrollos a largo plazo ⁽¹⁾	(2,005,170)	(2,005,170)
	\$ 373,093	\$ 379,281

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

2 Deterioro de inventarios

Al 31 de diciembre de 2021 la Compañía llevó a cabo la revisión del valor en libros de sus inventarios inmobiliarios para verificar que reflejen su valor neto de realización y su capacidad de operación y generación de flujos por proyecto. Cuando es necesario crear una reserva de valuación esta se reconoce como parte del costo de ventas.

Debido a la falta de visibilidad y alta incertidumbre derivada de los efectos económicos negativos de la pandemia provocada por el coronavirus (COVID-19), así como los cambios en las políticas públicas sobre vivienda y suelo urbano, con impacto principalmente en las reservas territoriales del segmento de interés social y los cambios en la reglamentación de uso de tierra y certificación de desarrollos habitacionales, pérdida de control sobre algunos inventarios derivado de invasiones o embargos por parte de autoridades fiscales fue necesario reconocer durante 2021 un cargo contable a resultados sin efecto monetario en el rubro de costo de ventas por \$ 111,676, importe que representa el deterioro y pérdida de control que sufrieron los inventarios inmobiliarios de la Compañía ubicados en diversas ciudades del país. Debido a su naturaleza el cargo por deterioro no tuvo ningún efecto en la liquidez, flujo de operación ni en las deducciones fiscales de la Compañía, sin embargo, disminuyeron sus activos totales, la utilidad neta y el capital contable del trimestre. Durante el periodo terminado al 31 de marzo de 2022 no fue necesario reconocer deterioro en los inventarios inmobiliarios.

3 Inventario inmobiliario otorgado en garantía y embargados

La Compañía ha otorgado en garantía de los pasivos y créditos bancarios indicados en las Notas 10 y 11 algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 asciende a \$ 273,653 y \$ 272,695, respectivamente. En adición a lo anterior, algunos de los inventarios de la Compañía han sido embargados de forma precautoria por algunos de sus acreedores con litigios en proceso; el monto de dichos inventarios al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es de \$111,226, los cuales forman parte de la reserva de valuación de inventarios.

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital contable

1 Capital social

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el capital social de la Compañía consiste en un mínimo fijo de \$115 pesos, sin derecho a retiro y un capital variable de \$ 38,714,040. El capital social está representado por 11,625,289 acciones sin expresión de valor nominal debidamente suscritas y pagadas.

2 Instrumentos de capital propios

La Compañía estableció un programa de incentivos a acreedores por 898,406 acciones opcionales para ser otorgadas a aquellos acreedores que apoyaron su plan de reestructura y aprobaron su convenio concursal. Las acciones opcionales podrán ser ejercidas en un plazo máximo de diez años a un precio de \$ 212.86. Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el total de opciones otorgadas a dichos acreedores es de 792,672 cuyo valor asciende a \$ 24,662.

3 Reserva legal

La Ley General de Sociedades Mercantiles requiere que un mínimo equivalente al 5% de la utilidad neta de cada año se destine a incrementar la reserva legal hasta que ésta sea igual al 20% del capital social emitido. Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la reserva legal de la Compañía asciende a \$ 38,239 y se incluye en el renglón de resultados acumulados.

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

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

	Al 31 de marzo de	
	2022	2021
Liberación y cancelación de provisiones	\$ -	\$ 27,169
Utilidad en venta de equipos	40	53
Otros (gastos) ingresos, netos	(4,243)	-
	<u>\$ (4,203)</u>	<u>\$ 27,222</u>

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

Pagos anticipados

Los pagos anticipados se analizan como sigue:

Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
---------------------------	-------------------------------

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Anticipos a proveedores y acreedores	\$	12,788	\$	12,424
Seguros pagados por anticipado		1,134		1,617
		13,922		14,041
Anticipos a proveedores y acreedores a corto plazo		(3,267)		(3,386)
Anticipos para compra de terrenos a largo plazo	\$	10,655	\$	10,655

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

Inmuebles, maquinaria y equipo

1 Integración y características

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

	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Terrenos y edificios	\$ 57,515	\$ 57,515
Maquinaria y equipo	43,494	43,494
Equipo de cómputo	81,841	81,841
	182,850	182,850
Menos:		
Depreciación acumulada	(159,462)	(159,462)
Deterioro	(8,432)	(8,432)
	\$ 14,956	\$ 14,956

2 Depreciación

El gasto por depreciación al 31 de diciembre de 2021 fue de \$ 110, durante el periodo terminado al 31 de marzo de 2022 los activos de la Compañía se encuentran completamente depreciados, por lo que no se reconoció gasto por depreciación en dicho periodo.

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2021 se realizaron ventas de viviendas y terrenos a partes relacionadas por \$ 24,433. Al 31 de marzo de 2022 no se realizaron ventas de viviendas y terrenos a partes relacionadas.

La Compensación total pagada a los directivos de la Compañía (incluyendo la compensación pagada a los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias), y a la alta dirección al 31 de marzo de 2022 fue de aproximadamente \$ 4,859. Los funcionarios ejecutivos de la Compañía son elegibles para los beneficios de jubilación y de separación exigidos por la legislación mexicana en los mismos términos que el resto de los

empleados, y la Compañía no establece por separado, acumula o determina la cantidad de los costos que sea atribuible a los ejecutivos.

Al 31 de marzo de 2022 un grupo de empleados y exempleados de la alta dirección poseían acciones de la Compañía, cuya participación accionaria en el capital social es menor al 1%. En consideración a lo anterior cualquier transacción realizada con ellos se considera como celebrada con partes relacionadas.

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

Bases de preparación

1 Declaración de cumplimiento

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

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos y sus notas fueron aprobados para su emisión por el Consejo de Administración el 26 de abril de 2022.

2 Bases de medición y presentación

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

2.1 Presentación del estado consolidado condensado de resultados integrales

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

2.2 Presentación del estado consolidado condensado de flujos de efectivo

El estado consolidado condensado de flujos de efectivo se presenta utilizando el método indirecto, en el cual la 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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Bases de consolidación

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

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

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

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

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

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

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.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Los impuestos por pagar se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Impuestos federales y estatales	\$ 11,476	\$ 13,384
Contribuciones de seguridad social	389	558
	\$ 11,865	\$ 13,942

El 23 de abril de 2021 se publicó en el Diario Oficial de la Federación un Decreto por el cual se reforman, prorrogan y derogan diversas leyes, entre ellas, modificaciones a la Ley Federal del Trabajo (LFT); la Ley del Seguro Social; la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; el Código Fiscal de la Federación; la Ley del Impuesto sobre la Renta; y la Ley del Impuesto al Valor Agregado. En esencia y con fundamento en el Artículo 12 de la LFT, esta reforma prohíbe la subcontratación laboral (la "Reforma Laboral"), la cual podría entenderse cuando una persona física o moral proporciona o pone a disposición de otra persona física o moral a sus propios trabajadores. Como resultado de la Reforma Laboral, el 1 de enero de 2021, la Compañía transfirió la totalidad de sus empleados a sus Subsidiarias, Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V. y Corpora Servicios Financieros y Administrativos del Colorado, S.A. de C.V. (antes Constructora Metropolitana Urbi, S. A. de C. V. y Tec Diseño e Ingeniería, S. A. de C. V.), a través de un Acuerdo de Sustitución Patronal, la anterior transferencia de empleados no tuvo impacto alguno a nivel consolidado.

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

Proveedores, cuentas por pagar y provisiones

1 Integración y características

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

	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Proveedores para la construcción	\$ 9,827	\$ 7,936
Cuentas por pagar	337,943	343,198
Provisiones	1,543,176	1,545,856
	\$ 1,890,946	\$ 1,896,990

2 Cuentas por pagar

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, las cuentas por pagar se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Honorarios	\$ 119,375	\$ 111,848
Acreedores diversos (1)	206,594	220,252
Otras cuentas por pagar	11,974	11,098

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

\$	337,943	\$	343,198
----	----------------	----	---------

(1) Esta partida incluye anticipos de clientes por un monto de \$ 151,360 y \$ 116,415 al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, respectivamente.

3 Provisiones

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, las provisiones se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Infraestructura pendiente de realizar y gastos de regularización de terrenos	\$ 703,136	\$ 703,136
Procedimientos judiciales mercantiles, laborales y fiscales	603,418	604,042
Obligaciones con autoridades locales	162,229	161,948
Honorarios	46,082	48,453
Reclamaciones y garantías a clientes	20,407	20,407
Impuesto al valor agregado no cobrado	7,904	7,870
	\$ 1,543,176	\$ 1,545,856

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

Cuentas por cobrar, neto

1 Integración y características

Las cuentas por cobrar, neto se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Cientes por vivienda	\$ 13,785	\$ 11,154
Cientes por terrenos	85,466	101,798
	99,251	112,952
Estimación de pérdida crediticia esperada	(22,725)	(22,789)
	\$ 76,526	\$ 90,163
Cuentas por cobrar a largo plazo	(18,820)	(18,820)
	\$ 57,706	\$ 71,343

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

Las operaciones que dieron origen a las cuentas por cobrar a clientes por terrenos al 31 de marzo de 2022 y al cierre año 2021 corresponden a la venta de inmuebles que garantizaban diversos créditos puente otorgados por Banorte (ver Nota 10) antes del proceso de concurso mercantil y, tomando en consideración que la sentencia de dicho concurso establece el pago de dichos créditos con la garantía, Banorte tiene derecho a recibir

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

el producto de la venta de las garantías reales en su calidad de acreedor hipotecario. Considerando los términos concursales, Banorte y la Compañía acordaron que los flujos de efectivo derivados de estas ventas, serían entregados directamente por el cliente a Banorte y, en consecuencia, la Compañía reconocerá un derecho de compensación contra el saldo de los créditos puente indicados. El remanente posterior a la aplicación del derecho de compensación será cubierto con acciones de la Compañía, tal como se establece en la sentencia de concurso mercantil. Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el monto de la cuenta por cobrar derivada de la venta de estos terrenos es de \$40,405, de los cuales ha sido necesario reconocer una pérdida crediticia esperada de \$ 18,000, por lo cual el importe de los derechos por compensar es de \$ 22,405.

Con fecha 28 de diciembre de 2021, la Compañía vendió terrenos de los cuales derivó una cuenta pendiente de cobro que a la fecha del balance general asciende a \$ 47,050 (\$18,820 serán recuperados en un plazo mayor a los 12 meses).

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.

Las cuentas por cobrar al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se valúan a costo amortizado. El periodo de crédito promedio para la venta de vivienda es de aproximadamente 45 días. El riesgo de cobranza con el INFONAVIT no es importante, ya que los créditos están respaldados por fondos aportados por los empleadores que participan con las cuotas al INFONAVIT. Derivado del brote de coronavirus (COVID-19) se ampliaron de forma temporal los términos de los créditos otorgados a los clientes, los cuales son monitoreados de forma más estrecha, lo cual resultó en el incremento de cuentas por cobrar y de las estimaciones para riesgo crediticio.

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

Los movimientos en la estimación para pérdidas crediticias esperadas por los periodos terminados al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, son como siguen:

	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Saldo al inicio del año	\$ 22,789	\$ 23,270
Incrementos con cargo a gastos	-	18,765
Aplicaciones y cancelaciones	(64)	(19,246)
Saldo al final del periodo	<u>\$ 22,725</u>	<u>\$ 22,789</u>

Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Deudores diversos, neto	\$ 171	\$ 123
Otras cuentas por cobrar a empleados	693	494
	<u>\$ 864</u>	<u>\$ 617</u>

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el saldo de deudores diversos está disminuido por una estimación de cuentas de dudosa recuperación de \$ 43,740 y \$ 38,198, respectivamente.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

Bases de preparación

1 Declaración de cumplimiento

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

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos y sus notas fueron aprobados para su emisión por el Consejo de Administración el 26 de abril de 2022.

2 Bases de medición y presentación

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

2.1 Presentación del estado consolidado condensado de resultados integrales

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

2.2 Presentación del estado consolidado condensado de flujos de efectivo

El estado consolidado condensado de flujos de efectivo se presenta utilizando el método indirecto, en el cual la 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 condensados se presentan y preparan en pesos mexicanos, que es la moneda de registro, funcional y de reporte de la Compañía. Las cifras mostradas en los estados financieros adjuntos han sido redondeadas a miles de pesos (\$000), salvo que se indique lo contrario. Las operaciones en moneda diferente al peso se registran de conformidad con la política establecida en los estados financieros consolidados anuales.

Bases de consolidación

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021

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

1. Información corporativa

URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (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.

Las oficinas corporativas de la Compañía se ubican en avenida Álvaro Obregón 1126, Colonia Nueva, Mexicali, Baja California, código postal 21100.

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

2. Bases de preparación

2.1 Declaración de cumplimiento

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

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos y sus notas fueron aprobados para su emisión por el Consejo de Administración el 26 de abril de 2022.

2.2 Bases de medición y presentación

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

2.2.1 Presentación del estado consolidado condensado de resultados integrales

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

2.2.2 Presentación del estado consolidado condensado de flujos de efectivo

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

2.2.3 Moneda de reporte

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

2.3 Juicios y estimaciones críticas contables

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

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

2.3.1 Estimaciones críticas contables y fuentes clave de incertidumbre en estimaciones

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

2.3.1.1 Medición de los valores razonables

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

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

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

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

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

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

2.3.1.2 Pérdida crediticia esperada (PCE)

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

2.3.1.3 Recuperabilidad y valuación de los inventarios inmobiliarios

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

Valor contable de los inventarios inmobiliarios. – En la determinación del valor en libros de los inventarios inmobiliarios la Compañía realiza estimaciones de los precios de venta, de los costos y los márgenes de utilidad de los diferentes proyectos en desarrollo para efectos de determinar cualquier deterioro a dichos inventarios, y para asegurarse que los mismos se encuentren valuados al menor de costo o valor neto de realización. De igual forma considera la a pérdida de control de sus inventarios por invasiones o por embargos para reconocer una reserva de valuación la cual es reversada al momento en que se recupera el control del inventario.

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

2.3.1.4 Recuperación de créditos fiscales derivados de pérdidas fiscales

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

2.3.1.5 Vida útil estimada de inmuebles, maquinaria y equipo

La Compañía deprecia sus inmuebles, maquinaria y equipo con base en una vida útil estimada sobre las condiciones particulares de operación y mantenimiento esperado. Las estimaciones se basan en la experiencia histórica con activos similares, anticipaciones de cambios tecnológicos y volúmenes de construcción, todo ello considerando las prácticas de otras compañías del mismo sector. Cada año la Compañía revisa la vida útil estimada para determinar si la misma debe modificarse. Ante el brote del coronavirus (COVID-19) la compañía realizó una evaluación temprana de su impacto en la vida útil estimada de sus inmuebles, maquinaria y equipo concluyendo que no era necesario realizar modificación alguna, debido a su uso futuro, su importe y vida remanente.

2.3.1.6 Impuestos a la utilidad diferidos

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se determinan con base en las diferencias temporales entre los valores contables y bases fiscales de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente por todas las diferencias fiscales temporales. La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales esperadas, al final del periodo sobre el que se informa (ver Nota 15).

2.3.1.7 Costos por incurrir

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

2.3.1.8 Costos de infraestructura por realizar y donaciones

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

2.3.1.9 Provisiones

Las provisiones se registran cuando, al final del periodo, se tiene una obligación presente como resultado de eventos pasados cuya liquidación requiere un flujo de recursos que se considera probable y que puede medirse de manera confiable. Esta obligación puede ser legal o asumida derivada de, entre otras cosas, regulaciones, contratos, práctica común o compromisos públicos, los cuales han creado una expectativa válida de

terceros de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades. El monto registrado es la mejor estimación hecha por la administración de la Compañía con respecto a los desembolsos que requerirá para cumplir con las obligaciones, considerando toda la información disponible a la fecha de los estados financieros consolidados, la cual incluye la opinión de expertos externos, como consejeros legales o consultores. Las provisiones se ajustan para contabilizar los cambios en las circunstancias de los asuntos actuales y el establecimiento de provisiones adicionales por nuevos asuntos. Si no se puede medir confiablemente la obligación, no se registra una provisión y la información se presenta entonces en las notas incluidas en los estados financieros consolidados que se acompañan. Debido a las incertidumbres inherentes a estas estimaciones, los gastos reales pueden ser diferentes al monto reconocido estimado originalmente.

La Compañía tiene varios reclamos y contingencias relativas a obligaciones laborales, juicios legales y fiscales que se describen en la Nota 13.

2.3.2 Juicios

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

2.3.2.1 Negocio en marcha

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

2.3.2.2 Contingencias mercantiles, laborales y fiscales

La Compañía está sujeta a varias demandas y contingencias sobre procesos legales de tipo mercantil, laboral y fiscal como se describe en la Nota 13. Debido a su naturaleza, esos procesos legales involucran incertidumbres inherentes, incluyendo, pero no limitado a resoluciones de la corte, negociaciones entre partes afectadas y acciones gubernamentales. La administración evalúa periódicamente la probabilidad de pérdida por esas contingencias y reconoce un pasivo y/o revela las circunstancias relevantes, según sea el caso. De acuerdo a lo establecido en la NIC 37 "Provisiones, pasivos, pasivos contingentes y activos contingentes", la Compañía reconoce un pasivo por pérdida estimada cuando considera probable que vaya a existir una resolución desfavorable de alguna demanda o proceso legal, siempre y cuando su monto pueda estimarse de forma razonable. Debido a la naturaleza subjetiva en que se basa el reconocimiento de la pérdida, la administración debe ejercer su juicio para determinar tanto la probabilidad de una pérdida como el importe estimado de la misma.

3. Negocio en marcha

Al determinar la base apropiada para la preparación de los estados financieros, la administración realiza una serie de evaluaciones para determinar si la Compañía podrá continuar realizando sus operaciones comerciales en el futuro cercano. La administración sigue teniendo la expectativa razonable de que la Compañía cuenta con los recursos adecuados para continuar en funcionamiento por lo menos durante los próximos 12 meses y que el principio de negocio en marcha para la preparación de sus estados financieros consolidados sigue siendo la apropiada.

El coronavirus (COVID-19), existente desde diciembre de 2019, cuyo impacto se intensificó en 2020 y se mantuvo durante 2021, obligó a que el 30 de enero de 2020, la Organización Mundial de la Salud declarara una emergencia de salud pública, declarándolo oficialmente como pandemia mundial el 1 de marzo de 2020 (el 30 de marzo de 2020, según lo publicado en la Diario Oficial de la Federación, el Gobierno Mexicano declaró una emergencia sanitaria).

El impacto de la pandemia COVID-19 fue desigual pero grave en todos los sectores económicos. Uno de los principales efectos fue la perturbación del crecimiento económico a nivel mundial, generando cierres parciales o totales de Compañías. Los efectos de COVID-19 en la actividad económica en México afectaron diversos aspectos de las actividades empresariales debido a las diversas medidas precautorias que fue necesario tomar para evitar contagios a gran escala, tal fue el caso del cese total o parcial de operaciones de algunos sectores económicos, la implementación del trabajo a distancia y otras medidas que afectaron los rendimientos operativos de la empresa en mayor o menor grado en 2020 y 2021.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 31 de marzo de 2022, la Compañía registró una pérdida neta de \$ 13,343, además, a esa fecha tiene pérdidas acumuladas por \$43,420,278 y el estado de situación financiera muestra un exceso de pasivos circulantes, incluyendo provisiones contables, sobre activos circulante de \$1,845,797; 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, el incremento de la inflación con su consecuente efecto en el precio de los materiales, el fomento por parte del gobierno a los esquemas de apoyo directo 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 de la Compañía para continuar como negocio en marcha. La pérdida del año 2022 se generó principalmente debido a los impactos de los eventos indicados anteriormente. Los activos corrientes netos a esa fecha eran de \$ 441,430. El grupo poseía al 31 de diciembre flujos de efectivo disponibles para operación de \$ 6,500, los cuales se integran de efectivo y equivalentes de efectivo.

La adopción futura del principio de negocio en marcha para la preparación de los estados financieros dependerá de la disponibilidad continua de recursos financieros y materiales para hacer frente a sus obligaciones contractuales principalmente pasivos bancarios y el cumplimiento de las restricciones y compromisos establecidos en los contratos respectivos. A la fecha de los estados financieros consolidados condensados el grupo tiene pasivos bancarios por \$ 384,416 (incluyendo intereses), los cuales están al corriente respecto al pago de intereses, principal y cuyo pago está garantizado con inventarios inmobiliarios y cuentas por cobrar. A la fecha de emisión de estados financieros la Compañía está en negociaciones para efectuar el pago del crédito fideicomiso F/10943 y el resto de los pasivos con bancos que de acuerdo a la sentencia de concurso mercantil serán cubiertos con los terrenos que garantizan dicho crédito puente (ver Nota 6 y 10).

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

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

Estos efectos se modelaron a lo largo de un periodo de 15 meses, que corresponde al periodo de viabilidad del negocio revisado por la Administración, así mismo fueron incluidas las medidas de mitigación que serían tomadas ante estos supuestos y que incluyen la reducción de inversiones, costos y gastos, incentivar las ventas a través de descuentos y ventas a plazos menores a doce meses, así como las medidas adicionales que fueron tomadas durante el periodo en que fue obligatorio el cese de operaciones. En los escenarios descritos anteriormente, incluyendo el escenario razonable del peor de los casos, la entidad es capaz de cumplir con sus obligaciones contractuales. En consecuencia, la administración considera que no existe incertidumbre significativa que ponga en duda la capacidad del grupo de continuar como negocio en marcha.

En adición a lo anterior y con el propósito de hacer frente a las situaciones descritas anteriormente, la Compañía incremento el volumen de ventas de activos no estratégicos para la operación y decidió realizar la venta de subsidiarias con activos no indispensables para la operación. Asimismo, ha tomado y tomará en el futuro las medidas que sean necesarias y/o convenientes para fortalecer sus operaciones e incrementar su rentabilidad en el corto y largo plazo, incluyendo sin limitar, las siguientes:

1. Diseñó un nuevo plan de negocios realista para los próximos quince meses que contempla entre otros aspectos los siguientes:

- a) Las acciones estratégicas que deben tomarse para alcanzar las metas planteadas.
- b) Establece claramente la viabilidad económica de los proyectos inmobiliarios a desarrollar.
- c) Describe en detalle las necesidades de flujo por proyecto inmobiliario.
- d) Establece un calendario de construcción y necesidades de flujo alineadas de forma adecuada.
- e) Indica detalladamente los costos a incurrir por etapa de edificación y comercialización del producto.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

f) Identifica las fuentes de financiamiento y el uso de los excedentes de flujo.

g) Considera solo las plazas que son rentables.

2. Continuar la reducción de la estructura operativa y administrativa.

3. Obtener financiamiento e insumos necesarios para la operación a través de la realización de negocios conjuntos en plazas con altos niveles de rentabilidad.

4. Continuar fortaleciendo nuestra relación con instituciones financieras a fin de obtener e instrumentar créditos puente en los proyectos inmobiliarios.

5. Establecer acuerdos con acreedores para liberar los activos que a esta fecha tienen algún gravamen y lograr su comercialización en el corto plazo.

6. Continuar promoviendo el pago de adeudos materiales en especie, utilizando activos no estratégicos para la operación.

7. Implementación de programas complementarios de recorte de costos y gastos con el propósito de incrementar la rentabilidad. A la fecha se han desarrollado varias iniciativas que han logrado reducir los gastos de operación hasta en un 30% en algunos rubros y se continúan definiendo acciones adicionales con este propósito.

Bases de consolidación

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

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

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

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

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

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

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

Clave de Cotización: **URBI**Trimestre: **1** Año: **2022****URBI****Consolidado**

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

inversión que se mantenga en la antigua subsidiaria se reconocerá a valor razonable.

Entidades estructuradas

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

Las subsidiarias que poseen los activos incluidos en los estados financieros consolidados condensados y la tenencia accionaria de la Compañía en su capital social al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se muestran a continuación:

Subsidiaria	2022	2021
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%
Corpora Servicios Financieros y Administrativos del Colorado, S.A. de C.V. (1) (6)	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%

(1) Las principales actividades de estas subsidiarias incluyen el desarrollo, promoción y comercialización de viviendas de interés social, medio y residencial.

(2) Subsidiaria dedicada al diseño y administración de desarrollos habitacionales, así como a la prestación de servicios administrativos.

(3) La principal actividad de esta subsidiaria es la captación de recursos y su distribución entre las empresas del grupo.

(4) Fideicomiso empresarial constituido para otorgar apoyos financieros a proveedores de la Compañía.

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

(6) En agosto de 2021 la subsidiaria Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S.A. de C.V. cambió de razón social y de objeto social a prestación de servicios especializados en dirección y administración de negocios.

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

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

La Compañía posee a través de sus subsidiarias la totalidad de los derechos fiduciarios y control de los fideicomisos que a continuación se indican,

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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/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.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Efectivo	\$ 3,644	\$ 3,247
Equivalentes de efectivo	5,291	7,483
	8,935	10,730
Efectivo restringido ⁽¹⁾	(2,435)	(2,378)
Efectivo disponible	\$ 6,500	\$ 8,352

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

5. Cuentas por cobrar, neto

5.1 Integración y características

Las cuentas por cobrar, neto se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Cientes por vivienda	\$ 13,785	\$ 11,154
Cientes por terrenos	85,466	101,798
	99,251	112,952
Estimación de pérdida crediticia esperada	(22,725)	(22,789)
	\$ 76,526	\$ 90,163
Cuentas por cobrar a largo plazo	(18,820)	(18,820)
	\$ 57,706	\$ 71,343

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Las operaciones que dieron origen a las cuentas por cobrar a clientes por terrenos al 31 de marzo de 2022 y al cierre año 2021 corresponden a la venta de inmuebles que garantizaban diversos créditos puente otorgados por Banorte (ver Nota 10) antes del proceso de concurso mercantil y, tomando en consideración que la sentencia de dicho concurso establece el pago de dichos créditos con la garantía, Banorte tiene derecho a recibir el producto de la venta de las garantías reales en su calidad de acreedor hipotecario. Considerando los términos concursales, Banorte y la Compañía acordaron que los flujos de efectivo derivados de estas ventas, serían entregados directamente por el cliente a Banorte y, en consecuencia, la Compañía reconocerá un derecho de compensación contra el saldo de los créditos puente indicados. El remanente posterior a la aplicación del derecho de compensación será cubierto con acciones de la Compañía, tal como se establece en la sentencia de concurso mercantil. Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el monto de la cuenta por cobrar derivada de la venta de estos terrenos es de \$40,405, de los cuales ha sido necesario reconocer una pérdida crediticia esperada de \$ 18,000, por lo cual el importe de los derechos por compensar es de \$ 22,405.

Con fecha 28 de diciembre de 2021, la Compañía vendió terrenos de los cuales derivó una cuenta pendiente de cobro que a la fecha del balance general asciende a \$ 47,050 (\$18,820 serán recuperados en un plazo mayor a los 12 meses).

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.

Las cuentas por cobrar al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se valúan a costo amortizado. El periodo de crédito promedio para la venta de vivienda es de aproximadamente 45 días. El riesgo de cobranza con el INFONAVIT no es importante, ya que los créditos están respaldados por fondos aportados por los empleadores que participan con las cuotas al INFONAVIT. Derivado del brote de coronavirus (COVID-19) se ampliaron de forma temporal los términos de los créditos otorgados a los clientes, los cuales son monitoreados de forma más estrecha, lo cual resultó en el incremento de cuentas por cobrar y de las estimaciones para riesgo crediticio.

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

Los movimientos en la estimación para pérdidas crediticias esperadas por los periodos terminados al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, son como siguen:

	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Saldo al inicio del año	\$ 22,789	\$ 23,270
Incrementos con cargo a gastos	-	18,765
Aplicaciones y cancelaciones	(64)	(19,246)
Saldo al final del periodo	<u>\$ 22,725</u>	<u>\$ 22,789</u>

6. Inventarios inmobiliarios

6.1 Integración y características

Los inventarios se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Terrenos para desarrollos	\$ 2,368,902	\$ 2,378,706
Obras en proceso	9,361	5,745
	<u>2,378,263</u>	<u>2,384,451</u>
Terrenos para desarrollos a largo plazo ⁽¹⁾	<u>(2,005,170)</u>	<u>(2,005,170)</u>

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

\$	373,093	\$	379,281
----	----------------	----	---------

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

6.2 Deterioro de inventarios

Al 31 de diciembre de 2021 la Compañía llevó a cabo la revisión del valor en libros de sus inventarios inmobiliarios para verificar que reflejen su valor neto de realización y su capacidad de operación y generación de flujos por proyecto. Cuando es necesario crear una reserva de valuación esta se reconoce como parte del costo de ventas.

Debido a la falta de visibilidad y alta incertidumbre derivada de los efectos económicos negativos de la pandemia provocada por el coronavirus (COVID-19), así como los cambios en las políticas públicas sobre vivienda y suelo urbano, con impacto principalmente en las reservas territoriales del segmento de interés social y los cambios en la reglamentación de uso de tierra y certificación de desarrollos habitacionales, pérdida de control sobre algunos inventarios derivado de invasiones o embargos por parte de autoridades fiscales fue necesario reconocer durante 2021 un cargo contable a resultados sin efecto monetario en el rubro de costo de ventas por \$ 111,676, importe que representa el deterioro y pérdida de control que sufrieron los inventarios inmobiliarios de la Compañía ubicados en diversas ciudades del país. Debido a su naturaleza el cargo por deterioro no tuvo ningún efecto en la liquidez, flujo de operación ni en las deducciones fiscales de la Compañía, sin embargo, disminuyeron sus activos totales, la utilidad neta y el capital contable del trimestre. Durante el periodo terminado al 31 de marzo de 2022 no fue necesario reconocer deterioro en los inventarios inmobiliarios.

6.3 Inventario inmobiliario otorgado en garantía y embargados

La Compañía ha otorgado en garantía de los pasivos y créditos bancarios indicados en las Notas 10 y 11 algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 asciende a \$ 273,653 y \$ 272,695, respectivamente. En adición a lo anterior, algunos de los inventarios de la Compañía han sido embargados de forma precautoria por algunos de sus acreedores con litigios en proceso; el monto de dichos inventarios al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es de \$111,226, los cuales forman parte de la reserva de valuación de inventarios.

7. Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Deudores diversos, neto	\$ 171	\$ 123
Otras cuentas por cobrar a empleados	693	494
	\$ 864	\$ 617

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el saldo de deudores diversos está disminuido por una estimación de cuentas de dudosa recuperación de \$ 43,740 y \$ 38,198, respectivamente.

8. Pagos anticipados

Los pagos anticipados se analizan como sigue:

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	de 2022	de 2021
Anticipos a proveedores y acreedores	\$ 12,788	\$ 12,424
Seguros pagados por anticipado	1,134	1,617
	<u>13,922</u>	<u>14,041</u>
Anticipos a proveedores y acreedores a corto plazo	(3,267)	(3,386)
Anticipos para compra de terrenos a largo plazo	<u>\$ 10,655</u>	<u>\$ 10,655</u>

9. Inmuebles, maquinaria y equipo

9.1 Integración y características

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

	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Terrenos y edificios	\$ 57,515	\$ 57,515
Maquinaria y equipo	43,494	43,494
Equipo de cómputo	81,841	81,841
	<u>182,850</u>	<u>182,850</u>
Menos:		
Depreciación acumulada	(159,462)	(159,462)
Deterioro	(8,432)	(8,432)
	<u>\$ 14,956</u>	<u>\$ 14,956</u>

9.2 Depreciación

El gasto por depreciación al 31 de diciembre de 2021 fue de \$ 110, durante el periodo terminado al 31 de marzo de 2022 los activos de la Compañía se encuentran completamente depreciados, por lo que no se reconoció gasto por depreciación en dicho periodo.

10. Pasivos bancarios

10.1 Integración y características

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

Los créditos puente con Banco Mercantil del Norte, S.A. y Banco Santander (México), S. A. provienen de fechas anteriores a la entrada a concurso mercantil, los cuales de acuerdo con la sentencia concursal serán cubiertos con la garantía hipotecaria y cualquier diferencia será cubierta con acciones de la Compañía.

Los pasivos bancarios de la Compañía se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Crédito puente para capital de trabajo con Banco Mercantil del Norte, S.A., denominado en pesos. Pagadero con los bienes que	\$ 162,568	\$ 162,568

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

garantizan el crédito, de acuerdo a sentencia de aprobación de convenio concursal.

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

66,866

66,866

Crédito simple con el Fideicomiso F/10943 en el cual Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones tiene el carácter de fiduciario. Este crédito genera intereses a la tasa TIIE a 28 días más 667 puntos base y los intereses moratorios se calculan multiplicando por dos la tasa de intereses ordinarios vigente. Los intereses por pagar al 31 de marzo de 2022 y 2021 son de \$ 5,300 y de \$ 6,572, respectivamente.

154,982

154,982

Pasivos bancarios

\$	384,416	\$	384,416
----	----------------	----	----------------

El crédito con el fideicomiso F/10943 venció en diciembre de 2021 y a la fecha de emisión de estos estados financieros está en proceso de pago.

10.2 Intereses

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021 la Compañía devengó intereses por \$ 16,987 y pagó intereses de \$ 19,092, durante el periodo terminado al 31 de marzo de 2022 no se devengaron ni pagaron intereses.

10.3 Aavales

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

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

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

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

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

(11) Fideicomiso AAA Urbi

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

(12) Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V.

(3) Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.

(13) Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(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) Corpora Servicios Financieros y Administrativos del Colorado, 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.	

10.4 Restricciones y compromisos financieros y operativos

Los contratos de crédito establecen una serie de obligaciones que deben observarse, que en caso de no cumplirse son causa de vencimiento anticipado y presentación en pasivo a corto plazo. Algunas de estas obligaciones, entre otras, son: pago puntual de capital e intereses de los préstamos recibidos, informar anticipadamente antes de incurrir en deuda adicional de largo plazo, no vender, gravar o disponer los bienes otorgados en garantía, no permitir que sean embargados, cumplimiento de manuales operativos, no dejar de cumplir con algún pago de capital o interés, y entrega de información financiera. Al 31 de marzo de 2022, 31 de diciembre de 2021 y 26 de abril de 2022, los requisitos y obligaciones de dichos acuerdos han sido cumplidos por la Compañía.

11. Proveedores, cuentas por pagar y provisiones

11.1 Integración y características

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

	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Proveedores para la construcción	\$ 9,827	\$ 7,936
Cuentas por pagar	337,943	343,198
Provisiones	1,543,176	1,545,856
	\$ 1,890,946	\$ 1,896,990

11.2 Cuentas por pagar

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, las cuentas por pagar se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Honorarios	\$ 119,375	\$ 111,848
Acreedores diversos (1)	206,594	220,252
Otras cuentas por pagar	11,974	11,098
	\$ 337,943	\$ 343,198

(1) Esta partida incluye anticipos de clientes por un monto de \$ 151,360 y \$ 116,415 al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, respectivamente.

11.3 Provisiones

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, las provisiones se integran como sigue:

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Infraestructura pendiente de realizar y gastos de regularización de terrenos	\$ 703,136	\$ 703,136
Procedimientos judiciales mercantiles, laborales y fiscales	603,418	604,042
Obligaciones con autoridades locales	162,229	161,948
Honorarios	46,082	48,453
Reclamaciones y garantías a clientes	20,407	20,407
Impuesto al valor agregado no cobrado	7,904	7,870
	\$ 1,543,176	\$ 1,545,856

12. Impuestos por pagar

Los impuestos por pagar se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Impuestos federales y estatales	\$ 11,476	\$ 13,384
Contribuciones de seguridad social	389	558
	\$ 11,865	\$ 13,942

El 23 de abril de 2021 se publicó en el Diario Oficial de la Federación un Decreto por el cual se reforman, prorrogan y derogan diversas leyes, entre ellas, modificaciones a la Ley Federal del Trabajo (LFT); la Ley del Seguro Social; la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; el Código Fiscal de la Federación; la Ley del Impuesto sobre la Renta; y la Ley del Impuesto al Valor Agregado. En esencia y con fundamento en el Artículo 12 de la LFT, esta reforma prohíbe la subcontratación laboral (la "Reforma Laboral"), la cual podría entenderse cuando una persona física o moral proporciona o pone a disposición de otra persona física o moral a sus propios trabajadores. Como resultado de la Reforma Laboral, el 1 de enero de 2021, la Compañía transfirió la totalidad de sus empleados a sus Subsidiarias, Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V. y Corpora Servicios Financieros y Administrativos del Colorado, S.A. de C.V. (antes Constructora Metropolitana Urbi, S. A. de C. V. y Tec Diseño e Ingeniería, S. A. de C. V.), a través de un Acuerdo de Sustitución Patronal, la anterior transferencia de empleados no tuvo impacto alguno a nivel consolidado.

13. Contingencias y compromisos

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

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

c) La Compañía está involucrada en varios procedimientos judiciales de índole mercantil, laboral y fiscal. Los litigios son evaluados periódicamente para determinar la probabilidad de que se materialicen como una obligación de pago, por lo cual considera su situación legal a la fecha de la estimación y la opinión de sus asesores legales, dichas evaluaciones son reconsideradas periódicamente. Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

de 2021, el monto de la provisión de juicios y demandas laborales, mercantiles y fiscales asciende a \$ 603,418 y \$ 604,042, respectivamente. La administración de la Compañía en conjunto con sus abogados considera que tiene probabilidades de éxito en estos procedimientos judiciales, con esta información la administración reconoce los posibles pagos asociados a estos procesos legales, no obstante, lo anterior, las resoluciones definitivas pudieran diferir.

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

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

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

14. Capital contable

14.1 Capital social

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el capital social de la Compañía consiste en un mínimo fijo de \$115 pesos, sin derecho a retiro y un capital variable de \$ 38,714,040. El capital social está representado por 11,625,289 acciones sin expresión de valor nominal debidamente suscritas y pagadas.

14.2 Instrumentos de capital propios

La Compañía estableció un programa de incentivos a acreedores por 898,406 acciones opcionales para ser otorgadas a aquellos acreedores que apoyaron su plan de reestructura y aprobaron su convenio concursal. Las acciones opcionales podrán ser ejercidas en un plazo máximo de diez años a un precio de \$ 212.86. Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el total de opciones otorgadas a dichos acreedores es de 792,672 cuyo valor asciende a \$ 24,662.

14.3 Reserva legal

La Ley General de Sociedades Mercantiles requiere que un mínimo equivalente al 5% de la utilidad neta de cada año se destine a incrementar la reserva legal hasta que ésta sea igual al 20% del capital social emitido. Al 31 marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la reserva legal de la Compañía asciende a \$ 38,239 y se incluye en el renglón de resultados acumulados.

15. 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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

fiscal se determina disminuyendo de los ingresos las deducciones fiscales, aplicando al resultado de esta operación las pérdidas fiscales de años anteriores a las que tenga derecho la Compañía, multiplicando el resultado que se obtenga por la tasa del 30% que corresponde a la tasa corporativa para este impuesto.

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

c) Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la Compañía no ha reconocido activos por impuestos diferidos al 30% por las siguientes partidas temporales ya que no es probable que existan ganancias fiscales futuras contra las cuales pueda utilizar estos beneficios:

	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Impuesto diferido activo:		
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	\$ 4,984,464	\$ 4,482,416
Deterioro de cuentas por cobrar	31,877	19,485
Provisiones, anticipos de clientes e ingresos Diferidos	82,421	113,983
Activo por impuestos diferidos no reconocidos	5,098,762	4,615,884
Estimación para impuestos a la utilidad diferidos Activos	(5,098,762)	(4,615,884)
Activo por impuesto diferido, neto	\$ -	\$ -

d) Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, no hubo movimientos en el pasivo por impuestos diferidos ni fue reconocido costo por impuestos diferidos en el estado de resultados integral.

e) Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, no se reconoció impuesto diferido en el estado de resultados.

f) Las tasas efectivas de ISR de 2022 y 2021 difieren de la tasa legal, debido principalmente a ciertas partidas permanentes, tales como efectos inflacionarios y gastos no deducibles.

g) La Compañía y sus Subsidiarias tienen pérdidas fiscales que pueden amortizarse contra utilidades fiscales que se generen en los próximos diez años. El monto de dichas pérdidas puede actualizarse siguiendo ciertos procedimientos establecidos en la LISR. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de marzo de 2022 son:

Año de Vencimiento	Importe por amortizar
2022	2,456,117
2023	4,852,168
2024	6,380,229
2025	1,407,810
2026	870,367
Vencimiento en años posteriores	648,190
	\$ 16,614,881

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 31 de marzo de 2022 el importe de las pérdidas fiscales de la controladora sin considerar sus subsidiarias asciende a \$ 12,410,027.

h) Los saldos de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN) de la Compañía al 31 de marzo de 2022 es de \$ 745,250 (\$ 727,570 al 31 de diciembre de 2021). El saldo de la Cuenta de Capital de Aportación (CUCA) en 2022 y 2021 es de \$ 64,655,385 y \$ 63,121,532 respectivamente.

i) Las autoridades federales encargadas de la recaudación de impuestos tienen el derecho, según lo establecido en el Código Fiscal de la Federación, de llevar a cabo revisiones de los impuestos pagados por la Compañía por un período de cinco años; por lo cual los ejercicios fiscales desde 2017 están sujetos a posibles revisiones.

16. Gastos generales y de administración

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

	Al 31 de marzo de	
	2022	2021
Sueldos, salarios y contribuciones relacionadas	\$ 11,727	\$ 9,622
Mantenimiento a fraccionamientos pendientes de entrega y edificios	11,546	5,452
Honorarios	11,177	19,016
Provisiones y estimaciones	2,590	15,245
Seguros y fianzas	821	108
Servicios públicos	804	797
Otros impuestos y derechos	531	690
Gastos de viaje y traslados	72	460
Arrendamiento de equipo y oficinas	54	47
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-	687
Depreciación y amortización	-	84
Otros gastos	1,114	3,196
	<u>\$ 40,436</u>	<u>\$ 55,404</u>

17. Otros (gastos) ingresos

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

	Al 31 de marzo de	
	2022	2021
Liberación y cancelación de provisiones	\$ -	\$ 27,169
Utilidad en venta de equipos	40	53
Otros (gastos) ingresos, netos	(4,243)	-
	<u>\$ (4,203)</u>	<u>\$ 27,222</u>

18. Información por segmentos

18.1 Segmentos

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

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 seis 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.

18.2 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:

	<u>Al 31 de Marzo de 2022</u>
	<u>Venta de tierra para proyectos inmobiliarios</u>
Unidades vendidas	
Precio promedio de venta	
Ventas	\$ 39,198
Costo de ventas	(12,340)
Utilidad bruta	26,858
Gastos generales y de administración ^{(a) (b)}	(40,436)
Otros gastos, neto ^(a)	(4,203)
Pérdida de operación	(17,781)
Resultado integral de financiamiento ^(a)	4,438
Pérdida neta	<u>\$ (13,343)</u>

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- (1) Incluye provisiones por \$2,590 del segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios.
- (2) Los gastos generales y de administración, otros ingresos, neto y resultado integral de financiamiento fueron determinados con base en las ventas que representan cada segmento respecto del total de ventas acumuladas.

	Al 31 de diciembre de 2021						
	Vivienda de interés social	Vivienda media	Vivienda residencial	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de construcción y comercialización	Servicios de gestión	Total
Unidades vendidas	15	5	5				
Precio promedio de venta	\$ 172	\$ 1,082	\$ 1,473				
Ventas	\$ 2,583	\$ 5,411	\$ 7,366	\$ 305,338	\$ 2,369	\$ 2,895	\$ 325,962
Costo de ventas ⁽¹⁾	(16,226)	(25,661)	(8,099)	(229,124)	-	(1,759)	(280,869)
(Pérdida) utilidad, bruta	(13,643)	(20,250)	(733)	76,214	2,369	1,136	45,093
Gastos generales y de administración ⁽¹⁾⁽²⁾	(3,538)	(7,076)	(7,076)	(336,109)	-	-	(353,799)
Otros ingresos, neto ⁽¹⁾	2,214	4,430	4,430	210,403	-	-	221,477
(Pérdida) utilidad de operación	(14,697)	(23,166)	(3,379)	(49,492)	2,369	1,136	(87,229)
Resultado integral de financiamiento ⁽¹⁾	(298)	(595)	(595)	(28,275)	-	-	(29,763)
(Pérdida) utilidad neta	\$ (14,995)	\$ (23,761)	\$ (3,974)	\$ (77,767)	\$ 2,369	\$ 1,136	\$ (116,992)

- (1) Incluye reserva de valuación por \$ 111,676 (\$ 899 del segmento de viviendas de interés social, \$ 1,884 del segmento de vivienda media, \$ 2,565, del segmento de vivienda residencial y \$ 106,328 del segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios).
- (2) Incluye estimación preventiva para riesgos crediticios por \$ 40,421 (\$ 326 del segmento de viviendas de interés social, \$ 682 del segmento de vivienda media, \$ 928 del segmento de vivienda residencial y \$ 38,485 del segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios) y provisiones por \$120,149 (\$ 968 del segmento de viviendas de interés social, \$ 2,027 del segmento de vivienda media, \$ 2,760 del segmento de vivienda residencial y \$ 114,394 del segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios).
- (3) Los gastos generales y de administración, otros (gastos) ingresos y resultado integral de financiamiento fueron determinados con base en las ventas que representan cada segmento respecto del total de ventas acumuladas.

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

financiamiento ⁽¹⁾					
(Pérdida) utilidad neta	\$ (244)	\$ (1,451)	\$ (12,343)	\$ 2,369	\$ (11,669)

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

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

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

19. Partes relacionadas

a) Al 31 de diciembre de 2021 se realizaron ventas de viviendas y terrenos a partes relacionadas por \$ 24,433. Al 31 de marzo de 2022 no se realizaron ventas de viviendas y terrenos a partes relacionadas.

b) La Compensación total pagada a los directivos de la Compañía (incluyendo la compensación pagada a los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias), y a la alta dirección al 31 de marzo de 2022 fue de aproximadamente \$ 4,859. Los funcionarios ejecutivos de la Compañía son elegibles para los beneficios de jubilación y de separación exigidos por la legislación mexicana en los mismos términos que el resto de los empleados, y la Compañía no establece por separado, acumula o determina la cantidad de los costos que sea atribuible a los ejecutivos.

c) Al 31 de marzo de 2022 un grupo de empleados y exempleados de la alta dirección poseían acciones de la Compañía, cuya participación accionaria en el capital social es menor al 1%. En consideración a lo anterior cualquier transacción realizada con ellos se considera como celebrada con partes relacionadas.

Las 19 notas anteriores son parte integrante de los estados financieros consolidados condensados que se acompañan.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

No aplica.

Dividendos pagados, acciones ordinarias

0

Dividendos pagados, otras acciones

0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 1 Año: 2022

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0.0

Dividendos pagados, otras acciones por acción

0.0
