

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	17
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	20
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	22
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	23
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	25
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual.....	27
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior.....	31
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	35
[700002] Datos informativos del estado de resultados	36
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	37
[800001] Anexo - Desglose de créditos	38
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	40
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	41
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	42
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	43
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto	47
[800500] Notas - Lista de notas.....	48
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	105
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	135

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Notas de la Dirección General

Al cierre de 2021, la Compañía puso fin a su proceso de reestructura operativa y organizacional iniciado desde 2019, también llamado plan de transición, el cual le ha permitido transitar un periodo particularmente complejo propiciado por la transformación que ha sufrido la industria de la vivienda en México en los últimos años, el acceso limitado de la Compañía a fuentes de fondeo tradicionales, así como los impactos económicos ocasionados por la pandemia del COVID-19. Al mismo tiempo, este plan le permitió a la Compañía preparar los procesos y mecanismos para llevar a cabo una posible reestructura corporativa si así lo determinan sus accionistas, pero a su vez le permitió sentar las bases preliminares para un nuevo plan de desarrollo de vivienda rentable y gradualmente creciente.

Como se ha descrito desde un inicio, dicho plan de transición consideró la reducción de sus operaciones de vivienda, una mayor concentración en la venta de tierra con servicios y la disminución de su estructura y gasto operativo que le permitiera generar el flujo requerido para mantener sus capacidades operativas, así como dar cabal cumplimiento a sus distintos compromisos, con clientes, acreedores, autoridades y demás stakeholders.

Bajo este contexto, al cierre del periodo de 12 meses concluido el 31 de diciembre de 2021 (12M21), Urbi generó ingresos por \$326.0 millones de los cuales, el 94% se generó a través de la venta de tierra para proyectos, así como terrenos residenciales, en las ciudades de Mexicali, Culiacán, Tecámac y Hermosillo, principalmente. Por su parte, los ingresos relacionados con la venta de vivienda alcanzaron \$20.6 millones, equivalente al 6% de los ingresos totales, en comparación con \$80.9 millones en 12M20.

Como hemos mencionado, este plan de transición le permitió a la Empresa mantener sus capacidades operativas en un entorno de alta complejidad, pero al mismo tiempo le ha permitido preparar los procesos y mecanismos para una posible reestructura corporativa que podría incluir diversos actos corporativos, entre los cuales se contempla el posible desliste de las acciones de la Compañía, si así lo resolvieran sus accionistas y finalmente, establecer las base preliminares para un nuevo plan de desarrollo de vivienda rentable y gradualmente creciente.

Este nuevo plan conlleva retos, entre los cuales destaca la obtención del capital de trabajo requerido para el desarrollo de sus proyectos, para lo cual la Compañía ha llevado a cabo acciones de promoción y gestión para ampliar su abanico de opciones, las cuales consideran: i) alianzas con terceros, ya sea fondos de inversión especializados en vivienda, socios dueños de tierra o empresas desarrolladoras, ii) esquemas de fondeo con riesgo acotado a proyectos, iii) crédito para la construcción directo al cliente, entre otros.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En resumen, al cierre de 2021 la Compañía dio fin a su proceso de reestructura operativa y organizacional (plan de transición), periodo en el cual estableció las bases para una nueva etapa de crecimiento gradual y rentable en el desarrollo de vivienda, bajo un nuevo modelo de negocio como articulador de proyectos, aprovechando la experiencia de más de cuarenta años en el desarrollo de comunidades integralmente planeadas, así como el reconocimiento y valor de la marca Urbi.

De esta manera, para el ejercicio 2022 la Compañía ha trazado las siguientes líneas estratégicas:

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.

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:

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Adalberto Ramírez Hernández

Director de Relación con Inversionistas

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

adalberto.ramirez@urbi.com

ri.urbi.com

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

Urbi es una compañía mexicana desarrolladora de vivienda, integrada verticalmente y diversificada. Las operaciones abarcan los segmentos de Vivienda de Interés Social, Vivienda Media y Vivienda Residencial. Los ingresos provienen de dos líneas de negocio: 1) la venta de vivienda en proyectos propios y en proyectos de vivienda de terceros 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

Clave de Cotización:	URBI	Trimestre:	4D	Año:	2021
----------------------	------	------------	----	------	------

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital Humano

Al 31 de diciembre de 2021, el capital humano de la Empresa se componía por un total de 75 personas, de los cuales 55 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 diciembre de 2021, el valor contable neto de todos los terrenos, edificios, maquinaria y equipo propiedad de la Empresa (sin considerar los inventarios), era de aproximadamente \$15.0 millones. Los terrenos para desarrollo y obra en proceso constituyen los inventarios de la Empresa, y no se clasifican como activos fijos de la misma.

Al 31 de diciembre de 2021, el valor contable neto de los inventarios (incluyendo inventarios de largo plazo consistentes en terrenos para la construcción) era de aproximadamente \$2,384.4 millones.

Asimismo, la Empresa mantiene activos conformados principalmente por inventario de terrenos, otorgados en garantía de pasivos y créditos bancarios. Al 31 de diciembre de 2021, el valor contable de dichas garantías constituidas era de \$272.7 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 diciembre de 2021 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.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Relaciones más significativas

Clientes

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.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Materiales y Proveedores

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

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

Entre los principales proveedores de la Empresa, que la surten a través de distribuidores locales se cuentan, entre otros, a: Assa Abloy S.A. de C.V., Block BCA S.A. de C.V., Capeco S.A. de C.V., CM Concretos S.A. de C.V., Comercial de Hierro y Acero S.A. de C.V., Comercializadora Acerlum S.A. de C.V., Comex S.A. de C.V., Distribución Interceramic S.A. de C.V., Eco Haus S. de R.L. de C.V., Fanosa S.A. de C.V., FTP Accesorios Plásticos para la Construcción S.A. de C.V., Futura Industrial S.A. de C.V., General Paint S.A. de C.V., Grupo Cementos de Chihuahua S.A.B. de C.V., Grupo Urrea, Grupo Valsa S.A. de C.V., Home Depot México S. de R.L. de C.V., Imperquimia S.A. de C.V., JJ Materiales Sustentables 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 CV., 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 los 12M21 fueron de \$326.0 millones, un incremento de 25.9% con relación al mismo periodo del 2020. La venta de viviendas en proyectos propios generó \$15.4 millones, derivado de la venta de 25 viviendas a valor promedio de \$614 mil, los servicios de construcción y comercialización, así como los servicios de gestión generaron \$5.3 millones, mientras que la venta de terrenos generó \$305.3 millones.

(Cifras en miles de pesos)

Línea de Negocio	Segmento	4T21			4T20			12M21			12M20			Var.
		\$	%		\$	%	%	\$	%	\$	%	%		
Vivienda	Venta de vivienda en proyectos propios	\$6,603	4%		\$10,267	14.3%	(33.7%)	\$15,360	4.7%	\$80,108	31.0%	(80.8%)		
	Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	-	0%		130	0.2%	(100.0%)	2,369	0.7%	836	0.3%	183.4%		
	Servicios de gestión	2,895	2%		-	0.0%	100.0%	2,895	0.9%	-	0.0%	100.0%		
Terrenos	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	154,175	94%		61,577	83.5%	130.7%	305,338	93.7%	177,881	68.7%	71.7%		
Total		\$163,873	100.0%		\$71,994	100.0%	127.6%	\$325,962	100.0%	\$258,825	100.0%	25.9%		

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

(Cifras en miles de pesos)

Tipo de proyectos Vivienda	12M21		12M20		Variación	
	\$	%	\$	%	\$	%
Propios	\$15,360	74.5%	\$80,108	99.0%	(\$64,748)	(80.8%)
Propiedad de terceros	\$2,369	11.5%	\$836	1.0%	\$1,533	183.4%
Servicios de gestión	\$2,895	14.0%	\$0	0.0%	\$2,895	100.0%
Ingresos Vivienda	\$20,624	100.0%	\$80,944	100.0%	(\$60,320)	(74.5%)
Unidades - Proyectos propios	25		137		(112)	
Precio promedio - Proyectos propios	\$614		\$585		\$30	5.1%

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

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	VIS ⁽¹⁾	VM ⁽²⁾	VR ⁽³⁾	Tierra ⁽⁴⁾	Servicios ⁽⁵⁾	SG ⁽⁶⁾	Total
Ventas	2,583	5,411	7,366	305,338	2,369	2,895	\$325,962
Costo de ventas (*)	(16,226)	(25,661)	(8,099)	(229,124)	-	(1,759)	(\$280,869)
Utilidad (pérdida) bruta	(\$13,643)	(\$20,250)	(\$733)	\$76,214	\$2,369	\$1,136	\$45,093

(*) Los segmentos anteriores incluyen reservas de valuación por viviendas invadidas y embargos por \$111,676

1. Vivienda de interés social en proyectos propios
2. Vivienda media en proyectos propios
3. Vivienda residencial en proyectos propios

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

4. Venta de tierra para proyectos inmobiliarios
5. Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros
6. Servicios de gestión

Gastos generales y de administración

En los 12M21 la Empresa realizó gastos ordinarios por un monto de \$106.4 millones que significó una disminución de \$6.6 millones respecto a los 12M20 (-5.8% en comparación con el mismo periodo del año anterior o "AsA"), debido principalmente a la reducción de gastos de nómina, honorarios, seguros y fianzas, mantenimiento a fraccionamientos y promoción comercial (publicidad).

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M21	12M20	Variación	
			\$	%
Sueldos, salarios y contribuciones	37,555	39,556	(2,001)	(5.1%)
Honorarios	13,719	18,184	(4,465)	(24.6%)
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	5,343	5,597	(254)	(4.5%)
Servicios públicos	3,231	4,052	(821)	(20.3%)
Seguros y fianzas	6,041	11,404	(5,363)	(47.0%)
Gastos de viaje y traslados	2,989	2,470	519	21.0%
Honorarios ex empleados	27,740	21,874	5,866	26.8%
Promoción comercial	420	1,354	(934)	(69.0%)
Otros impuestos y derechos	3,432	2,659	773	29.1%
Arrendamientos de equipo y oficinas	229	352	(123)	(34.9%)
Depreciación y amortización	110	1,271	(1,161)	(91.3%)
Otros	5,599	4,206	1,393	33.1%
Gastos ordinarios	106,408	112,979	(6,571)	(5.8%)
Provisiones y estimaciones	163,172	372,468	(209,296)	(56.2%)
Otras partidas no ordinarias	84,219	94,966	(10,747)	(11.3%)
Provisiones y partidas no ordinarias	247,391	467,434	(220,043)	(47.1%)
Total - Gastos generales y de administración	353,799	580,413	(226,614)	(39.0%)

Asimismo, en los 12M21 la Compañía reconoció provisiones y partidas no ordinarias por \$247.4 millones, principalmente asociadas al reconocimiento de estimación preventiva para riesgos crediticios, provisión de obligaciones de obra, honorarios legales y fiscales, provisión de liquidaciones de personal y otros beneficios laborales.

Otros ingresos

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M21	12M20	Variación	
			\$	%
Otros ingresos, neto	\$221,477	\$325,395	(\$103,918)	(31.9%)

Los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021 muestran una disminución de \$103.9 millones (-31.9%), debido a que la liberación y cancelación de provisiones, así como de otros beneficios contables generados en este periodo fueron menores que en 2020. Para mayor detalle véase la Nota 22 a los Estados Financieros.

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

En los 12M21 la UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) de Urbi fue negativa por \$6.0 millones.

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 diciembre de 2021 y 2020:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M21	12M20
Pérdida de operación	(\$87,229)	(\$1,147,739)
(+) Costo de ventas asociado a partidas excepcionales	111,676	995,917
(+) Provisiones	163,172	372,468
(+) Partidas no ordinarias en gastos	84,219	94,966
(+) Depreciación y amortización	110	939
(-) Ventas a plazos	56,460	-
(-) Otros ingresos	221,477	325,395
UAFIDA	(\$5,989)	(\$8,844)

Resultado de financiamiento

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M21	12M20	Variación	
			\$	%
Gastos financieros	(\$22,598)	(\$20,381)	\$2,217	10.9%
Productos financieros	56	995	(939)	(94.4%)
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta	(\$7,221)	\$2,375	(9,596)	(404.0%)
Resultado de financiamiento	(\$29,763)	(\$17,011)	\$12,752	75.0%

En los 12M21 el costo integral de financiamiento neto fue de \$29.8 millones, debido principalmente a la pérdida cambiaria por \$7.2 millones en comparación con \$2.4 millones de utilidad cambiaria el año anterior, a consecuencia del efecto de la variación en el tipo de cambio durante 2021 sobre la posición monetaria de la Empresa, en su mayoría de naturaleza pasiva. Asimismo, en este mismo periodo el gasto por intereses se incrementó \$2.2 millones en comparación con 2020, debido a un mayor reconocimiento de intereses devengados no pagados hacia el cierre de año, asociados al crédito con el fideicomiso F/10943 que se encuentra en proceso de pago.

Pérdida neta

En los 12M21, la Compañía tuvo una pérdida neta de \$117.0 millones, originada en gran medida por un cargo contable en el costo de ventas derivado del reconocimiento de reservas de valuación por inventarios invadidos y embargados por \$111.7 millones, los cuales se ubican en diversas ciudades del país. Debido a su naturaleza el cargo por estas reservas 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 periodo. Adicionalmente se reconocieron estimaciones contables de manera preventiva por \$163.2 millones, dentro de las cuales destacan la provisión de obligaciones de obra y estimación preventiva para riesgos crediticios.

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

Posición financiera al 31 de diciembre de 2021

Activos totales

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$2,515.2 millones, el cual representa una disminución de \$251.6 millones (-9.1%) respecto del 31 de diciembre de 2020, esta variación se explica principalmente por el cambio en los siguientes rubros:

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Cuentas por cobrar

El rubro de cuentas por cobrar tuvo un incremento de \$55.6 millones, derivado principalmente de las cuentas pendientes de cobro asociadas a la venta de terrenos en las plazas de Mexicali y Hermosillo, por un monto de \$63.0, este efecto se vio disminuido parcialmente por el impacto del reconocimiento de la estimación preventiva para riesgos crediticios.

Inventarios

Al cierre del 4T21 el saldo del rubro de inventarios fue de \$2,384.4 millones, lo cual representó una reducción de \$263.9 millones (-10.0%), derivado del efecto del reconocimiento del costo de las ventas realizadas neto de los costos incurridos, por \$122.1 millones, a los pagos en especie efectuados a ciertos acreedores por \$30.1 millones y al reconocimiento de las reservas de valuación asociadas con viviendas invadidas y embargos, por un monto de \$111.7 millones.

La Compañía ha otorgado en garantía de ciertos pasivos y créditos bancarios algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 31 de diciembre de 2021 ascendió a \$272.7 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 diciembre de 2021 fue de \$111.2 millones.

Reserva territorial

Al 31 de diciembre de 2021, la Empresa mantenía una reserva territorial de 2,911.3 hectáreas (ha.) de las cuales, una parte están destinadas a realizar operaciones relacionadas con su plan de negocio. Esta reserva territorial cuenta con gestiones, factibilidades y, en algunos casos, autorizaciones e inversiones en infraestructura y obras de acometida, así como el inventario de vivienda en proceso de desarrollo.

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

Reserva territorial		
Plaza	Has.	%
Tijuana	1,395.15	47.9%
Guadalajara	625.98	21.5%
Mexicali	474.18	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%
Culiacán	0.36	0.0%
Querétaro	0.03	0.0%
Los Mochis	0.01	0.0%
Total	2,911.3	100%

Pagos anticipados

Los pagos anticipados disminuyeron en \$46.3 millones de pesos (-76.7%) debido a la amortización de anticipos a proveedores y acreedores, así como la cancelación de pagos anticipados relacionados con plazas que de acuerdo con nuestro plan de negocio no tendrán actividad en los próximos meses.

Pasivos totales

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo de los pasivos totales de la Compañía fue de \$2,296.8 millones, lo cual representa una disminución de \$134.8 millones (-5.5%) en comparación al 31 de diciembre de 2020, según se explica a continuación:

Documentos por pagar

Al inicio del periodo la Compañía mantenía un contrato de crédito bajo la figura de acreedor privado para un proyecto inmobiliario ubicado en la ciudad de Mexicali. Durante el primer semestre de 2021 dicho crédito fue pagado en su totalidad (principal e intereses por \$7.3 millones), con lo cual concluyó este programa de financiamiento.

Pasivos no financieros

Al cierre del 4T21, el saldo de los pasivos no financieros de la Compañía fue de \$1,912.3 millones, importe que representa una disminución de \$130.6 millones (-6.4%). Lo anterior debido al efecto neto entre la disminución de provisiones contables, proveedores de la construcción y el incremento de cuentas por pagar, este último derivado principalmente al incremento de los anticipos de clientes recibidos por venta de terrenos.

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

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Al 31 de diciembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020	Variación	
			\$	%
Proveedores para la construcción	\$7,936	\$23,734	(15,798)	(66.6%)
Cuentas por pagar	343,198	314,182	29,016	9.2%
Provisiones	1,545,856	1,688,837	(142,981)	(8.5%)
Impuestos por pagar	13,942	14,595	(653)	(4.5%)
Obligaciones laborales	1,410	1,611	(201)	(12.5%)
Total	\$1,912,342	\$2,042,959	(130,617)	(6.4%)

Capital contable

Al 31 de diciembre de 2021, el capital contable fue de \$218.4 millones, lo que representa una disminución de \$116.8 millones (-34.8%), que representa la pérdida neta generada en el año más un impacto menor asociado con obligaciones laborales reconocidas en el capital contable, según lo indicado por las Normas Internacionales de Información Financiera.

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 diciembre de 2021 y 2020 la Compañía presentó la siguiente posición de flujo de efectivo y equivalentes:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M21	12M20	Variación	
			\$	%
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	\$28,083	\$12,697	\$15,386	121.2%
Flujo neto de efectivo utilizado por actividades de financiamiento	\$25,112	\$28,677	(\$3,565)	(12.4%)
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	\$2,971	(\$15,980)	\$18,951	118.6%

Flujo libre de efectivo

Como parte del presente reporte la Compañía incluye la revelación del flujo libre de efectivo, que se define como el efectivo neto utilizado y/o generado por actividades de operación y el efectivo neto utilizado y/o generado en actividades de inversión, ambos flujos derivados de operaciones continuas. Lo anterior no significa que el flujo libre de

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	12M21	12M20	Variación	
			\$	%
Flujos netos de efectivo generados en actividades de operación	\$28,083	\$12,697	\$15,386	121.2%
Flujo libre de efectivo	\$28,083	\$12,697	\$15,386	121.2%

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: 4D Año: 2021

URBI Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Clave de Cotización: URBI	Trimestre: 4D Año: 2021
---------------------------	-------------------------

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[110000] Información general sobre estados financieros

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

Periodo cubierto por los estados financieros:	2021-01-01 al 2021-12-31
---	--------------------------

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2021-12-31
--	------------

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

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

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

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

Número De Trimestre:	4D
----------------------	----

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

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

Descripción de la naturaleza de los estados financieros:

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

No aplica.

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

C.P.C. Luis Roberto Martínez Morales

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

Sin salvedades

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

26 de abril de 2022

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

27 de abril de 2022

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

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

Clave de Cotización: **URBI** Trimestre: **4D** Año: **2021**

URBI Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2021-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2020-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	10,730,000	7,759,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	75,346,000	38,104,000
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	379,281,000	316,159,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	465,357,000	362,022,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	465,357,000	362,022,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	29,475,000	57,265,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	2,005,170,000	2,332,226,000
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	14,956,000	15,066,000
Propiedades de inversión	0	0
Activos por derechos de uso	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	205,000	179,000
Total de activos no circulantes	2,049,806,000	2,404,736,000
Total de activos	2,515,163,000	2,766,758,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	365,076,000	352,511,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	384,416,000	388,584,000
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	1,545,856,000	1,688,837,000
Total provisiones circulantes	1,545,856,000	1,688,837,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	2,295,348,000	2,429,932,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2021-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2020-12-31
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	2,295,348,000	2,429,932,000
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	1,410,000	1,611,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	1,410,000	1,611,000
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	1,410,000	1,611,000
Total pasivos	2,296,758,000	2,431,543,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	38,738,817,000	38,738,817,000
Prima en emisión de acciones	4,903,722,000	4,903,722,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	(43,420,278,000)	(43,303,286,000)
Otros resultados integrales acumulados	(3,856,000)	(4,038,000)
Total de la participación controladora	218,405,000	335,215,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	218,405,000	335,215,000
Total de capital contable y pasivos	2,515,163,000	2,766,758,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2020-01-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2021-10-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2020-10-01 - 2020-12-31
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	325,962,000	258,825,000	164,366,000	71,994,000
Costo de ventas	280,869,000	1,151,546,000	209,822,000	66,312,000
Utilidad bruta	45,093,000	(892,721,000)	(45,456,000)	5,682,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	353,799,000	580,413,000	168,454,000	205,894,000
Otros ingresos	221,477,000	325,395,000	122,484,000	73,828,000
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	(87,229,000)	(1,147,739,000)	(91,426,000)	(126,384,000)
Ingresos financieros	56,000	3,370,000	14,000	12,588,000
Gastos financieros	29,819,000	20,381,000	12,901,000	5,924,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	(116,992,000)	(1,164,750,000)	(104,313,000)	(119,720,000)
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(116,992,000)	(1,164,750,000)	(104,313,000)	(119,720,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(116,992,000)	(1,164,750,000)	(104,313,000)	(119,720,000)
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(116,992,000)	(1,164,750,000)	(104,313,000)	(119,720,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]	-10.05	-100.18	-8.96	-10.29
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	(10.05)	(100.18)	(8.96)	(10.29)
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	(10.05)	(100.18)	(8.96)	(10.29)
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	(10.05)	(100.18)	(8.96)	(10.29)
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	(10.05)	(100.18)	(8.96)	(10.29)

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2020-01-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2021-10-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2020-10-01 - 2020-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	(116,992,000)	(1,164,750,000)	(104,313,000)	(119,720,000)
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	182,000	102,000	182,000	102,000
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	182,000	102,000	182,000	102,000
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2020-01-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2021-10-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2020-10-01 - 2020-12-31
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	182,000	102,000	182,000	102,000
Resultado integral total	(116,810,000)	(1,164,648,000)	(104,131,000)	(119,618,000)
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	(116,810,000)	(1,164,648,000)	(104,131,000)	(119,618,000)
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2020-01-01 - 2020-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(116,992,000)	(1,164,750,000)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	22,486,000	19,386,000
+ Gastos de depreciación y amortización	110,000	9,394,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	111,676,000	995,917,000
+ Provisiones	(60,377,000)	8,512,000
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(7,221,000)	(2,376,000)
+ 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	(102,000)	(301,000)
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	152,258,000	70,890,000
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(66,995,000)	(39,367,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	24,475,000	4,985,000
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(30,806,000)	143,518,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(653,000)	(33,272,000)
+ 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)	224,000	161,000
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	145,075,000	1,177,447,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	28,083,000	12,697,000
- 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	28,083,000	12,697,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2020-01-01 - 2020-12-31
- Compras de propiedades, planta y equipo	0	0
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	0	0
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	0	0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	0	2,946,000
- Reembolsos de préstamos	5,612,000	10,523,000
- 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	19,500,000	21,100,000
+ (-) 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	(25,112,000)	(28,677,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	2,971,000	(15,980,000)
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	2,971,000	(15,980,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	7,759,000	23,739,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	10,730,000	7,759,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	38,738,817,000	4,903,722,000	0	(43,303,286,000)	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(116,992,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(116,992,000)	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	(116,992,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	38,738,817,000	4,903,722,000	0	(43,420,278,000)	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	182,000	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	182,000	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	182,000	0	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	(3,856,000)	0	0	0
---------------------------------------	---	---	---	---	---	-------------	---	---	---

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	(4,038,000)	335,215,000	0	335,215,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	(116,992,000)	0	(116,992,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	182,000	182,000	0	182,000
Resultado integral total	0	0	0	0	182,000	(116,810,000)	0	(116,810,000)
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	182,000	(116,810,000)	0	(116,810,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	(3,856,000)	218,405,000	0	218,405,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	38,738,817,000	4,903,722,000	0	(42,138,536,000)	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(1,164,750,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(1,164,750,000)	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	(1,164,750,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	38,738,817,000	4,903,722,000	0	(43,303,286,000)	0	0	0	0	0

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	(4,140,000)	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	102,000	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	102,000	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	102,000	0	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	(4,140,000)	1,499,863,000	0	1,499,863,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	(1,164,750,000)	0	(1,164,750,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	102,000	102,000	0	102,000
Resultado integral total	0	0	0	0	102,000	(1,164,648,000)	0	(1,164,648,000)
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	102,000	(1,164,648,000)	0	(1,164,648,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	(4,038,000)	335,215,000	0	335,215,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2021-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2020-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	38,738,817,000	38,738,817,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	6	8
Numero de empleados	69	82
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	11,625,289	11,625,289
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	2,378,000	2,699,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2020-01-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2021-10-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2020-10-01 - 2020-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	110,000	9,394,000	0	332,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual	Año Anterior
	MXN 2021-01-01 - 2021-12-31	MXN 2020-01-01 - 2020-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Ingresos	325,962,000	258,825,000
Utilidad (pérdida) de operación	(87,229,000)	(1,147,739,000)
Utilidad (pérdida) neta	(116,992,000)	(1,164,750,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(116,992,000)	(1,164,750,000)
Depreciación y amortización operativa	110,000	9,394,000

[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 2	NO	2012-04-02	2018-11-30	TIIE 28 + 3.5		58,768,000									
SANTANDER CCGH 1	NO	2012-08-17	2018-08-09	TIIE 28 + 3.8		66,866,000									
BANORTE CCGH 3	NO	2012-04-02	2018-12-07	TIIE 28 + 3.5		59,121,000									
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]													
					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	2021-12-31	2022-12-31			7,936,000												
TOTAL					0	7,936,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores																		
TOTAL					0	7,936,000	0	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	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																		
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																		
TOTAL					154,982,000	237,370,000	0	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	233,000	4,796,000	0	0	4,796,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	233,000	4,796,000	0	0	4,796,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	8,788,000	180,888,000	0	0	180,888,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	8,788,000	180,888,000	0	0	180,888,000
Monetario activo (pasivo) neto	(8,555,000)	(176,092,000)	0	0	(176,092,000)

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

Principales productos o línea de productos [partidas]		Tipo de ingresos [eje]			
Principales marcas [eje]	Principales productos o línea de productos [eje]	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
URBI	Servicios de gestión	2,895,000	0	0	2,895,000
URBI	Servicios de construcción y comercialización	2,369,000	0	0	2,369,000
URBI	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	305,338,000	0	0	305,338,000
URBI	Vivienda de interés social	2,583,000	0	0	2,583,000
URBI	Vivienda media	5,411,000	0	0	5,411,000
URBI	Vivienda residencial	7,366,000	0	0	7,366,000
TODAS	TODOS	325,962,000	0	0	325,962,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

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

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

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

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

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

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2021-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2020-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	3,247,000	5,532,000
Total efectivo	3,247,000	5,532,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	7,483,000	2,227,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	7,483,000	2,227,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	10,730,000	7,759,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	71,343,000	17,554,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	1,726,000	14,621,000
Gastos anticipados circulantes	1,660,000	5,454,000
Total anticipos circulantes	3,386,000	20,075,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	617,000	475,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	75,346,000	38,104,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	379,281,000	316,159,000
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	379,281,000	316,159,000
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	18,820,000	17,000,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2021-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2020-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	10,655,000	40,265,000
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	29,475,000	57,265,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	14,750,000	14,750,000
Edificios	202,000	202,000
Total terrenos y edificios	14,952,000	14,952,000
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	4,000	114,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	14,956,000	15,066,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2021-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2020-12-31
explotación		
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	7,936,000	23,734,000
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	558,000	821,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	13,384,000	13,774,000
Otras cuentas por pagar circulantes	343,198,000	314,182,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	365,076,000	352,511,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	229,434,000	229,434,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	154,982,000	159,150,000
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	388,584,000
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: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2021-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2020-12-31
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	1,545,856,000	1,688,837,000
Total de otras provisiones	1,545,856,000	1,688,837,000
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	(3,856,000)	(4,038,000)
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	(3,856,000)	(4,038,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	2,515,163,000	2,766,758,000
Pasivos	2,296,758,000	2,431,543,000
Activos (pasivos) netos	218,405,000	335,215,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	465,357,000	362,022,000
Pasivos circulantes	2,295,348,000	2,429,932,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(1,829,991,000)	(2,067,910,000)

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2021-01-01 - 2021-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2020-01-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2021-10-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2020-10-01 - 2020-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	5,264,000	836,000	2,895,000	150,000
Venta de bienes	320,698,000	257,989,000	161,471,000	71,844,000
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	0	0	0	0
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	325,962,000	258,825,000	164,366,000	71,994,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	56,000	995,000	14,000	(120,000)
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	2,375,000	0	12,708,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	56,000	3,370,000	14,000	12,588,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	22,598,000	20,381,000	9,803,000	5,924,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	7,221,000	0	3,098,000	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	29,819,000	20,381,000	12,901,000	5,924,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	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]

DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA:

a) Declaración de cumplimiento

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

Los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas fueron aprobados para su emisión por el Consejo de Administración el 25 de abril de 2022.

b) 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.

Presentación del estado consolidado de resultados integrales

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

Presentación del estado consolidado de flujos de efectivo

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

Moneda de reporte

Los estados financieros consolidados se presentan y preparan en pesos mexicanos, que es la moneda de registro, funcional y de reporte de la Compañía. Las cifras mostradas en los estados financieros adjuntos han sido redondeadas a miles de pesos (\$000), salvo que se indique lo contrario. Las operaciones en moneda diferente al peso se registran de conformidad con la política establecida y descrita en la Nota 4.q.

EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO:

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 diciembre de 2021, la Compañía registró una pérdida neta de \$116,992, además, a esa fecha tiene pérdidas acumuladas por \$43,303,286 y el estado de situación financiera muestra un exceso de pasivos circulantes, incluyendo provisiones contables, sobre activos circulante de \$1,832,369; 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 2021 se generó principalmente debido a los impactos de los eventos indicados anteriormente y a la incorporación de los efectos de reservas de valuación de sus inventarios debido a invasiones y embargos de terrenos (ver Nota 7.2). Los activos corrientes netos a esa fecha eran de \$ 462,979. El grupo poseía al 31 de diciembre flujos de efectivo disponibles para operación de \$ 8,352, 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 7 y 11).

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 debido a los impactos de la inflación 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 próximo 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.

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.

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 condensados. 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.

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.

Medición de los valores razonables

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

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

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

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

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

medición total.

La Nota 4.t, incluye información adicional sobre los supuestos hechos al estimar el valor razonable de los instrumentos financieros.

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 4.c.). 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.

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 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.

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.

Vida útil estimada de inmuebles, maquinaria y equipo

La Compañía deprecia sus inmuebles, maquinaria y equipo con base en una vida útil estimada sobre las condiciones particulares de operación y mantenimiento esperado. Las estimaciones se basan en la experiencia histórica con activos similares, anticipaciones de cambios tecnológicos y volúmenes de construcción, todo ello considerando las prácticas de otras compañías del mismo sector. Cada año la Compañía revisa la vida útil estimada para determinar si la misma debe modificarse (ver Nota 4.g.). 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.

Impuestos a la utilidad diferidos

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se determinan con base en las diferencias temporales entre los valores contables y bases fiscales de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente por todas las diferencias fiscales temporales. La valuación de los pasivos y

activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales esperadas, al final del periodo sobre el que se informa (ver Nota 19).

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.

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.

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 17.

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.

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.

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 17. Debido a su naturaleza, esos procesos legales involucran incertidumbres inherentes, incluyendo, pero no limitado a resoluciones de la corte, negociaciones entre partes afectadas y acciones gubernamentales. La administración evalúa periódicamente la probabilidad de pérdida por esas contingencias y reconoce un pasivo y/o revela las circunstancias relevantes, según sea el caso. De acuerdo a lo establecido en la NIC 37

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

“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]

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO:

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	\$	
Efectivo	3,247	\$ 5,532
Equivalentes de efectivo	<u>7,483</u>	<u>2,227</u>
	10,730	7,759
Efectivo restringido (1)	<u>2,378</u> (<u>(2,699)</u>
	\$	
Efectivo disponible	<u>8,352</u>	<u>\$ 5,060</u>

(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]

BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS:

La Compañía tiene planes de beneficio definidos asociados con la prima de antigüedad que, de acuerdo a la Ley Federal del Trabajo, tiene obligación de otorgar a sus empleados después de 15 años de servicio. Las primas de antigüedad se

Clave de Cotización: URBI Trimestre: 4D Año: 2021

URBI Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

determinan con base en las compensaciones a los empleados en su último año de trabajo, los años de antigüedad en la Compañía y su edad al momento de efectuar el pago.

Al 31 de diciembre 2021 las subsidiarias de la compañía Constructora Metropolitana Urbi S. A. de C. V. (empresa transferente) llevo a cabo la transferencia del total de su personal a Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S. A. de C. V. (empresa receptora) quien como consecuencia reconoció una obligación por beneficios laborales de \$476. De igual manera TEC Diseño e Ingeniería, S. A. de C. V. llevó a cabo la transferencia del total de su personal a Corpora Servicios Financieros y Administrativos del Colorado, S. A. de C. V. quien reconoció una obligación laboral de \$933. En ambos casos las subsidiarias transferentes reconocieron un ingreso igual al monto de las obligaciones laborales reconocida por las subsidiarias receptoras. En consideración a lo anterior Constructora Metropolitana Urbi S. A. de C. V. y Tec Diseño e Ingeniería, S. A. de C. V. no tienen pasivos por beneficios laborales al cierre del periodo. Para efectos de los Estados Financieros Consolidados la transferencia de empleados no tuvo ningún efecto.

A continuación, se presenta la información más relevante de los beneficios a los empleados.

a) El costo neto del periodo se integra de la siguiente manera:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Costo de servicio	\$ 130	\$ 74
Interés neto	94	87
	<hr/>	<hr/>
Costo neto del periodo	<u>\$ 224</u>	<u>\$ 161</u>

b) El cambio en las obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Obligación por beneficios definidos al inicio del año	\$ 1,611	\$ 1,842
Costo del servicio	130	74
Interés neto	94	87
Otra partida integral	(182)	(102)
Beneficios pagados durante el periodo	(243)	(290)
	<hr/>	<hr/>
Obligación por beneficios definidos al final del año	<u>\$ 1,410</u>	<u>\$ 1,611</u>

c) Las tasas utilizadas en los estudios actuariales al 31 de diciembre de 2021 y 2020 fueron las siguientes:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Descuento por beneficios	8.0%	6.5%
Incremento salarial	5%	5%

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 diciembre de 2021 y 2020, el monto de la provisión de juicios y demandas laborales, mercantiles y fiscales asciende a \$ 604,042 y \$ 584,110, respectivamente. La administración de la Compañía en conjunto con sus abogados considera que tiene probabilidades de éxito en estos procedimientos judiciales, con esta información la administración reconoce los posibles pagos asociados a estos procesos legales, no obstante, lo anterior, las resoluciones definitivas pudieran diferir.

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

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

Clave de Cotización: URBI Trimestre: 4D Año: 2021

URBI Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

a) 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:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
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
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 diciembre de 2021 y 2020 son de \$ 6,572 y de \$ 2,222, respectivamente.	154,982	152,012
	\$ 384,416	\$ 381,446
Pasivos bancarios y porción circulante de largo plazo)	(384,416)	(381,446)
Pasivos bancarios a largo plazo	\$ -	\$ -

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.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

b) Intereses

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021 la Compañía devengó intereses por \$ 16,987 (\$ 18,223 en 2020) y pagó intereses de \$ 19,092 (\$ 18,970 en 2020).

c) Avales

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

A continuación, se muestran los pasivos bancarios en los cuales 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.
(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.	

d) 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 de los bienes otorgados en garantía, no permitir que sean embargados, cumplimiento de lo indicado en sus manuales operativos, no dejar de cumplir con algún pago de capital o

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

interés, y entrega de información financiera. Al 31 de diciembre de 2020, 2021 y 24 de febrero de 2022, los requisitos y obligaciones de los contratos han sido cumplidos por la Compañía. (Ver inciso a) de esta Nota).

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

POSICION EN MONEDA EXTRANJERA:

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los estados financieros consolidados incluyen derechos y obligaciones denominados en dólares de los Estados Unidos de América (EUA) como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Total activo	\$ 233	\$ 138
Total pasivo	<u>(8,788)</u>	<u>(6,812)</u>
Posición monetaria (pasiva) activa, neta	<u>\$ (8,555)</u>	<u>\$ (6,674)</u>

Los tipos de cambio utilizados para convertir los activos y pasivos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2021 y 2020 fueron de \$20.5835 y \$ 19.9487 pesos por dólar de los EUA, respectivamente.

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

INFORMACIÓN POR SEGMENTOS:

a) 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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

b) Características de los segmentos

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 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

Clave de Cotización: URBI Trimestre: 4D Año: 2021

URBI Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Gastos generales y de administración ⁽²⁾⁽³⁾	(3,538)	(7,076)	(7,076)	(336,109)	-	-	(353,799)
Otros gastos ingresos, neto ⁽³⁾	2,214	4,430	4,430	210,403	-	-	221,477
(Pérdida) utilidad de operación	(14,967)	(22,896)	(3,379)	(49,492)	2,369	1,136	(87,229)
Resultado integral de financiamiento ⁽³⁾	(298)	(595)	(595)	(28,275)	-	-	(29,763)
(Pérdida) utilidad, neta	\$ (15,265)	\$ (23,491)	\$ (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 diciembre de 2020

	Vivienda de interés social	Vivienda media	Vivienda residencial	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de construcción y comercialización	Servicios de gestión	Total
Unidades vendidas	51	86	-				
Precio promedio de venta	\$ 300	\$ 754	-				
Ventas	\$ 15,291	\$ 64,817	-	\$ 177,881	\$ 836	\$ -	\$258,825
Costo de ventas ⁽¹⁾	(10,700)	(96,197)	-	(1,044,649)	-	-	(1,151,546)
(Pérdida) utilidad bruta	4,591	(31,380)	-	(866,768)	836	-	(892,721)
Gastos generales y de administración ⁽²⁾⁽³⁾	(34,419)	(145,800)	-	(400,194)	-	-	(580,413)
Otros gastos ingresos, neto ⁽³⁾	19,296	81,739	-	224,360	-	-	325,395
(Pérdida) utilidad de operación	(10,532)	(95,441)	-	(1,042,602)	836	-	(1,147,739)
Resultado integral de financiamiento ⁽³⁾	(1,005)	(4,265)	-	(11,741)	-	-	(17,011)
(Pérdida) utilidad, neta	\$ (11,537)	\$ (99,706)	-	\$ (1,054,343)	\$ 836	\$ -	\$ (1,164,750)

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

INTRUMENTOS FINANCIEROS – VALOR RAZONABLE Y ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS:

Clasificaciones contables y valor razonable

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

31 de diciembre de 2021	Nota	Valor en libros				Valor Razonable			
		Clasificados a valor razonable	Cuentas por cobrar y por pagar	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros no medidos a valor razonable									
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	10,730			10,730	10,730			10,730
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	6		90,780		90,780	90,780			90,780
		10,730	90,780	-	101,510	101,510	-	-	101,510
Pasivos financieros no medidos a valor razonable									
Créditos simples	11	-	-	(384,416)	(384,416)	-	(384,416)	-	(384,416)
Total		-	-	(384,416)	(384,416)	-	(384,416)	-	(384,416)

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:

20212020

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Provisiones y estimaciones	\$	120,149	\$	347,084
Honorarios		79,830		101,473
Sueldos, salarios y contribuciones relacionadas		49,643		60,334
Estimación preventiva para riesgos crediticios		40,421		9,814
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios		38,801		17,754
Seguros y fianzas		6,042		11,403
Otros impuestos y derechos		3,675		2,597
Servicios públicos		3,231		4,052
Arrendamiento de equipo y oficinas		1,504		352
Gastos de viaje y traslados		1,112		1,143
Depreciación y amortización		110		9,394
Otros gastos		9,281		15,013
	\$	<u>353,799</u>	\$	<u>580,413</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 con 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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

cumplan todos los requisitos establecidos en la LISR.

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Impuesto diferido activo:		
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	\$ 4,753,398	\$ 4,482,416
Deterioro de cuentas por cobrar	30,932	19,485
Provisiones, anticipos de clientes e ingresos Diferidos	81,549	113,983
Efecto diferido en otras partidas de resultado integral por obligaciones laborales	-	-
Activo por impuestos diferidos no reconocidos	<u>4,865,879</u>	<u>4,615,884</u>
Estimación para impuestos a la utilidad diferidos Activos	9) <u>(4,865,87)</u>	4) <u>(4,615,88)</u>
Activo por impuesto diferido, neto	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

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

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

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 diciembre de 2021 son:

<u>Año de Vencimiento</u>	<u>Importe por amortizar</u>
2022	\$ 2,310,330
2023	4,681,870
2024	6,027,239
2025	1,432,425
2026	825,864
Vencimiento en años posteriores	<u>566,933</u>
	<u>\$</u>

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

15,844,66

 1

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 cierre del ejercicio 2021 el importe de las pérdidas fiscales de la controladora sin considerar las de sus subsidiarias ascienden a \$ 11,650,095.

h) Los saldos de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN) de la Compañía al 31 de diciembre de 2021 es de \$727,570 (\$ 677,754 al 31 de diciembre de 2020). El saldo de la Cuenta de Capital de Aportación en 2021 y 2020 es de \$ 63,121,532 y \$58,799,750 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:

a) Integración y características

Los inventarios se integran como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Terrenos para desarrollos	\$ 2,378,706	\$ 2,491,564
Obras en proceso	5,745	156,821
	2,384,451	2,648,385
Terrenos para desarrollos a largo plazo (1)	(2,005,170)	(2,332,226)
Terrenos para desarrollos a corto plazo	\$ 379,281	\$ 316,159
	1	\$ 316,159

(1) Incluye inventarios embargados precautoriamente por acreedores con litigios en proceso e inventarios en garantía (ver Nota 7.c.)

b) 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 (\$995,917 en 2020), 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.

c) Inventario inmobiliario otorgado en garantía y embargados

La Compañía ha otorgado en garantía de los pasivos y créditos bancarios indicados en las Notas 11 y 12 algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 31 de diciembre de 2021 y 2020 asciende a \$272,695 y \$284,650, respectivamente. En adición a lo anterior, algunos de los inventarios de la Compañía han sido embargados de forma precautoria por algunos de sus acreedores con litigios en proceso; el monto de dichos inventarios al 31 de diciembre de 2021 es de \$111,226 (\$742,426 al 31 de diciembre de 2020), los cuales forma parte de la reserva de valuación de inventarios.

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

CAPITAL CONTABLE:

a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2021, el capital social de la Compañía consiste en un mínimo fijo de \$115, 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.

b) Agrupación (concentración) de acciones

En asamblea extraordinaria de accionistas con fecha 9 de enero de 2020 se autorizó la concentración accionaria (*split inverso*) de la totalidad de las acciones representativas del capital social de Urbi, y la consecuente emisión de nuevas acciones, con los mismos derechos y características de las acciones existentes, a ser distribuidas entre los accionistas actuales, libres de pago, a un factor de conversión de 1 nueva acción por cada 20 acciones existentes, sin que dicha concentración accionaria implicara un incremento o modificación alguna al capital social. Con motivo de dicha concentración accionaria la Compañía presentó a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la correspondiente solicitud de actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de las acciones representativas de su capital social, la cual fue autorizada el 15 de mayo de 2020. A partir del 2 de junio se inició el canje de las acciones de

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Urbi que estaban en circulación hasta el 28 de mayo. Considerando el efecto de esta concentración, el número de acciones representativas del capital social al 31 de diciembre de 2020 es de 11,625,289.

c) 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 diciembre de 2021 y 2020, el total de opciones otorgadas a dichos acreedores es de 792,672 cuyo valor asciende a \$ 24,662.

d) Reserva legal

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

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

OTROS INGRESOS (GASTOS):

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Liberación y cancelación de provisiones	\$ 220,947	\$ 348,386
Utilidad en venta de equipos	102	301
Otros gastos, netos	428	(23,292)
	<u>\$ 221,477</u>	<u>\$ 325,395</u>

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

PAGOS ANTICIPADOS:

Los pagos anticipados se analizan como sigue:

20212020

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Anticipos a proveedores y acreedores	\$		\$	60,340
		1		
		2,424		
Seguros pagados por anticipado		1		-
		,617		
		1		60,340
		4,041		
Anticipos a proveedores y acreedores a corto plazo		(
		3,386)		(20,075)
Anticipos para compra de terrenos a largo plazo	\$		\$	40,265
		1		
		0,655		

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

INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO:

a) Integración y características

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

		<u>2021</u>		<u>2020</u>
Terrenos y edificios	\$	57,515	\$	5
				8,032
Maquinaria y equipo		43,494		4
				3,718
Equipo de cómputo		81,841		8
				1,841
		182,850		1
				83,591
Menos:				
Depreciación acumulada		(159,462)		(
				160,093)
Deterioro		(8,432)		(
				8,432)
	\$	14,956	\$	1
				5,066

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Terrenos y edificios	Maquinaria y equipo	Equipo de cómputo	Total	c) Depreciación
<i>Costo:</i>					
Al 1 de enero de 2020	\$ 58,498	\$ 45,034	\$ 82,024	\$ 185,556	
Adiciones	-	-	-	-	
Bajas	(466)	(1,316)	(183)	(1,965)	
Al 31 de diciembre de 2020	58,032	43,718	81,841	183,591	
Adiciones	-	-	-	-	
Bajas	(517)	(224)	-	(741)	
Al 31 de diciembre de 2021	\$ 57,515	\$ 43,494	\$ 81,841	\$ 182,850	El gasto por depreciación al 31 de diciembre de 2021 y 2020 fue de \$110 y \$9,394, respectivamente
<i>Depreciación y deterioro:</i>					
Al 1 de enero de 2020	\$ 34,886	\$ 44,606	\$ 81,552	\$ 161,044	
Depreciación del año	8,425	610	359	9,394	
Bajas	(231)	(1,498)	(184)	(1,913)	
Al 31 de diciembre de 2020	43,080	43,718	81,727	168,525	
Depreciación del año	-	-	110	110	
Bajas	(517)	(224)	-	(741)	
Al 31 de diciembre de 2021	\$ 42,563	\$ 43,494	\$ 81,837	\$ 167,894	
Importe neto en libros					
Al 31 de diciembre de 2021	\$ 14,952	\$ -	\$ 4	\$ 14,956	
Al 31 de diciembre de 2020	\$ 14,952	\$ -	\$ 114	\$ 15,066	

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 (\$ 7,535 al 31 de diciembre de 2020).
- La Compensación total pagada a los directivos de la Compañía (incluyendo la compensación pagada a los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias), y a la alta dirección en 2021 fue de aproximadamente \$ 31,277. 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 diciembre de 2021 un grupo de empleados y exempleados de la alta dirección poseían acciones de la Compañía, cuya participación accionaria en el capital social es menor al 1%. En consideración a lo anterior cualquier transacción realizada con ellos se considera como celebrada con partes relacionadas.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

d) Durante el ejercicio de 2021 la Compañía tenía vigente un contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria por hasta \$9,000 con partes relacionadas. Estos contratos fueron celebrados dentro del marco de un programa único de financiamiento de hasta \$ 60,000 para la construcción de viviendas. El 31 de mayo de 2021 la Compañía pagó en su totalidad el monto de principal e intereses por \$1,688 asociados al último contrato vigente al amparo del este programa de financiamiento. (Ver nota 12.a.)

Los intereses pagados durante 2021 al amparo de este programa fueron de \$408 (\$1,707 en 2020).

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

POLÍTICAS CONTABLES:

Las políticas contables que se muestran a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros que se presentan, y han sido aplicadas consistentemente por la Compañía, excepto por lo que se indica en la Nota 4.v, que incluye los cambios significativos en políticas contables.

a) Bases de consolidación

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

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

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

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

Entidades estructuradas

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

Las subsidiarias que poseen los activos incluidos en los estados financieros consolidados y la tenencia accionaria de la Compañía en su capital social al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se muestran a continuación:

<u>Subsidiaria</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
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%

Clave de Cotización: URBI Trimestre: 4D Año: 2021

URBI Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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. (6) (1)	99.99%	99.99%
Flujos Empresariales, S. A. de C. V. (5)	99.99%	99.99%
Finsete, S. A. de C. V. (5)	99.99%	99.99%

- (1) Las principales actividades de estas subsidiarias incluyen el desarrollo, promoción y comercialización de viviendas de interés social, medio y residencial.
- (2) Subsidiaria dedicada al diseño y administración de desarrollos habitacionales, así como a la prestación de servicios administrativos.
- (3) La principal actividad de esta subsidiaria es la captación de recursos y su distribución entre las empresas del grupo.
- (4) Fideicomiso empresarial constituido para otorgar apoyos financieros a proveedores la Compañía.
- (5) Subsidiarias dedicadas a la prestación de servicios de administración de flujos de efectivo.
- (6) En agosto de 2021 la subsidiaria Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S. A. de C. V. cambio 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.

<u>Número de fideicomiso</u>	<u>Ciudad</u>	<u>Proyecto</u>	<u>Subsidiaria controladora</u>
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.

b) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, existen cuentas bancarias cuyo uso está restringido a consecuencia de procedimientos de índole legal, como demandas y embargos, promovidos por algunos de sus acreedores. Los saldos que cumplen con estas características se identifican en las notas a los estados financieros y en consideración a sus características adicionales se clasifican como parte del activo no circulante.

c) Cuentas por cobrar y estimación de pérdida crediticia esperada

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

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

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

d) Inventarios inmobiliarios y costo de ventas

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

Las reservas territoriales clasificadas a largo plazo son transferidas al activo circulante como terrenos en proceso de desarrollo dentro del rubro de inventarios, cuando comienza su desarrollo y de acuerdo con sus planes operativos de venta. Las viviendas por construirse se esperan sean comercializadas en un periodo no mayor a los doce meses.

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

El costo de ventas de los inventarios inmobiliarios es determinado y prorrateado con base en los costos totales de las

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

etapas o proyectos inmobiliarios, el cual es reconocido en resultados una vez que se entrega la vivienda.

La Compañía capitaliza en sus inventarios inmobiliarios los intereses provenientes de créditos puente hipotecarios y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no se capitalizaron intereses.

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

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

La Compañía revisa periódicamente el valor contable de sus inventarios inmobiliarios, ante la presencia de algún indicio de baja en valor que llegara a indicar que su valor en libros pudiera no ser recuperable, estimando el valor neto de realización, cuya determinación se basa en la evidencia más confiable disponible al momento en que se hace la estimación del importe en que se espera realizarlos. La baja en valor se registra si el valor neto de realización es menor que el valor en libros. Los indicios de deterioro que se consideran son, entre otros, baja en los precios de mercado, daño, estimaciones de costos totales de desarrollos inmobiliarios que exceden a los ingresos totales estimados, compromisos de venta en firme, cambios en regulaciones gubernamentales, baja demanda y poca probabilidad de materializar los planes de desarrollo. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Compañía reconoció deterioros de sus inventarios por \$111,676 y \$ 995,917, respectivamente (ver Nota 7.b.).

e) Resultado integral de financiamiento

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

f) Pagos anticipados

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

g) Inmuebles, maquinaria y equipo

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

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

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

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

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

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

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

Cuando existen indicios de deterioro en el valor de los activos de larga duración, se estima su valor de recuperación, que es el mayor entre el precio estimado de venta de dichos activos y su valor de uso, el cual se calcula con base en flujos descontados. Cuando el valor de recuperación es inferior al valor neto en libros, la diferencia se reconoce en resultados como pérdida por deterioro. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Compañía no reconoció importe alguno derivado de deterioro de inmuebles, maquinaria y equipo.

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

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

h) Arrendamientos

Conforme a la NIF 16, la Compañía evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento cuando el contrato transfiera el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación. La Compañía evalúa si un contrato es un acuerdo de arrendamiento cuando:

- El contrato implica el uso de un activo identificado – esto puede ser especificado explícita o implícitamente, y debe ser físicamente distinto o representar sustancialmente toda la capacidad de un activo físicamente distinto. Si el arrendador tiene derechos de sustitución sustantivos, el activo no es identificado;
- La Compañía tiene derecho a recibir sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo a lo largo de todo el periodo de uso; y
- La Compañía tiene el derecho a dirigir el uso del del activo cuando tiene derecho de tomar las decisiones más relevantes sobre cómo, y para que propósito se usa el activo. Cuando el use el activo es predeterminado, la

Compañía tiene el derecho a dirigir el uso del activo si: i) tiene derecho de operar el activo; o ii) el diseño del activo predetermina como y para que propósito será utilizado.

La Compañía arrienda principalmente equipos de copiado y espacios para conservar sus registros contables. Estos contratos de arrendamiento tienen una duración de doce meses o menos.

Como arrendatario

Medición inicial

En la fecha de inicio del arrendamiento, la Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago por arrendamiento realizado durante o antes de la fecha de aplicación inicial. El activo por derecho de uso considera los costos directos iniciales incurridos y un estimado de los costos para dismantelar y eliminar el activo subyacente, o para restaurar el activo subyacente o el lugar en el que está ubicado, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento por el periodo remanente a la fecha de aplicación inicial. Dichos pagos son descontados utilizando la tasa incremental de la Compañía, la cual es considerada como la tasa que tendría que pagar la Compañía por un financiamiento de un periodo similar, y con una garantía similar, para obtener un activo de valor similar al activo arrendado. Para la Compañía, la tasa de descuento utilizada para medir el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento es la tasa relacionada al costo de financiamiento de la Compañía desde la perspectiva del consolidado.

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

- Pagos fijos, incluyendo pagos que en sustancia son fijos;
- Pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos utilizando el índice o la tasa a la fecha de aplicación inicial;
- El precio relacionado a una opción de compra que la Compañía tiene certeza razonable de ejercer, una opción a extender el acuerdo contractual y penalizaciones por terminar anticipadamente el acuerdo de arrendamiento, al menos que la Compañía tenga certeza razonable de no ejercer dichas opciones.
- Pagos que se esperen realizar al arrendador bajo garantías de valor residual.

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

La Compañía no reconoce un activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento para aquellos acuerdos de corto plazo con un periodo contractual de 12 meses o menos y arrendamientos de activos de bajo valor, principalmente equipos de tecnología de información utilizados por los empleados, tales como: computadoras portátiles y de escritorio, impresoras, equipos de copiado y espacios para conservar sus registros contables. La Compañía reconoce los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

Medición subsecuente

El activo por derecho de uso se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el más corto entre la vida útil del activo por derecho de uso (plazo del acuerdo de arrendamiento) y la vida útil del activo arrendado relacionado. Además, el activo por derecho de uso es ajustado periódicamente por pérdidas por deterioro, si hubiese, y ajustado por ciertas remedaciones del pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se mide subsecuentemente a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

efectiva. La Compañía vuelve a medir el pasivo por arrendamiento sin modificar la tasa de descuento incremental cuando hay una modificación en los pagos de arrendamiento futuros bajo una garantía de valor residual o si la modificación surge de un cambio en el índice o tasa cuando se trata de pagos variables. El pasivo por arrendamiento se vuelve a medir utilizando una tasa de descuento incremental nueva a la fecha de modificación cuando:

- Una opción de extender o terminar el acuerdo es ejercida modificando el periodo no cancelable del contrato;
- La Compañía cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra.

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

Una modificación al acuerdo por arrendamiento se contabiliza como un acuerdo por separado si se cumplen las dos condiciones siguientes: i) la modificación incrementa el alcance del arrendamiento al agregar el derecho de uso de uno o más activos subyacentes; y ii) la contraprestación del arrendamiento incrementa por una cantidad proporcional al precio independiente del aumento en el alcance y cualquier ajuste a ese precio independiente para reflejar las circunstancias del contrato.

En los estados de resultados y utilidad integral consolidados, el gasto por interés del pasivo por arrendamiento se presenta como un componente del gasto financiero, al menos que sean directamente atribuibles a activos calificados, en cuyo caso se capitalizan de acuerdo la política contable de costos de financiamiento de la Compañía. Los activos por derecho de uso se miden según el modelo de costo, se deprecian durante el plazo del arrendamiento en línea recta y se reconocen en el estado consolidado de resultados.

Las mejoras en propiedades arrendadas se reconocen como parte de propiedad, planta y equipo en el estado de situación financiera consolidado y se amortizan utilizando el método de línea recta, por el periodo más corto entre la vida útil del activo o el plazo del arrendamiento relacionado.

Como arrendador

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

i) Anticipos de clientes

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

j) Provisiones

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

confiable del importe de la obligación.

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

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

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

Garantías

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

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

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

Infraestructura pendiente de realizar

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

Gastos de regularización de terrenos

Esta provisión reconoce los costos en los cuales incurrirá la Compañía al momento de concluir la regularización de

algunos de sus terrenos e incluye gastos notariales, licencias, derechos, gastos de inscripción ante dependencias gubernamentales e impuestos federales y locales. La Compañía reconoce esta provisión al momento de adquirir los terrenos y la actualiza de forma mensual o conforme se van a efectuar las regularizaciones de los terrenos.

k) Beneficios a empleados

Beneficios a los empleados a corto plazo

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

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

Primas de antigüedad

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

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

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

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

Beneficios por terminación

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

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

Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

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

1) Impuestos a la utilidad

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

Impuesto a la utilidad del período

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

Impuestos diferidos

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

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

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período

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

m) Clasificación circulante contra clasificación de no circulante

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

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

n) Ingresos

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

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

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

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

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

excluyendo los importes recaudados en nombre de terceros.

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

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

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

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

Venta de viviendas

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

Venta de terrenos

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

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

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

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

o) Ingresos por intereses

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

p) Costos por préstamos

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

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

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

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

q) Transacciones en moneda extranjera

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

r) Utilidad por acción

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

s) Segmentos operativos

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

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

t) Instrumentos financieros

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

Reconocimiento y valuación inicial

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

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

Clasificación y medición posterior

Activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

Instrumentos financieros – Evaluación del modelo de negocio

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

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

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

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

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

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

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

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

La posibilidad de pagos anticipados será consistente con el criterio de pagos únicos de principal e intereses, si el importe pagado por anticipado representa sustancialmente el importe principal y el interés contractual acumulado (o devengado) pendiente de pago, el cual puede incluir un descuento razonable por la terminación (pago) anticipada del contrato.

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

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Pasivos financieros – Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

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

Baja de cuentas contables

Activos financieros

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

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

Pasivos financieros

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

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

Compensación

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

Deterioro de valor de los activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Enfoque simplificado

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

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

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

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

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

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

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

La Compañía considera que un activo financiero esta vencido cuando:

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

Valuación de la PCE

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

Deterioro crediticio de activos financieros

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

impacto negativo en los flujos de efectivo futuros.

Presentación del deterioro

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

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

Medición de los valores razonables

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

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

u) Administración del riesgo financiero y del capital

Gestión de riesgo financiero

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

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

Marco de gestión de riesgos

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

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

Riesgo de crédito

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

Respecto de los clientes, el riesgo de crédito surge principalmente por la insolvencia de los clientes que les puede impedir realizar el pago de la diferencia entre el precio de venta de las viviendas y los créditos otorgados por el INFONAVIT (comúnmente denominados enganches o apartados), a pesar de esto se mantiene una cartera de clientes

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

con un nivel de endeudamiento acotado a cada uno de ellos con base en estudios individuales de su capacidad de endeudamiento. Asimismo, en el caso de las ventas de terreno el riesgo de crédito se refiere a la posibilidad que existe de que el cliente que adquirió el terreno incumpla los pagos establecidos en los contratos de venta respectivos.

Exposición al riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Compañía tiene la siguiente exposición al riesgo de crédito:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 8,352	\$
		5,060
Efectivo restringido	2,378	2,699
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	90,780	35,029
	<u>\$ 101,510</u>	<u>\$</u>
		<u>42,788</u>

Riesgo de liquidez

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

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

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

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

Los presupuestos financieros de la Compañía por los próximos dos años incluyen los potenciales impactos que pudieran resultar de la pandemia provocada por el COVID-19, así como las acciones de mitigación de dichos impactos negativos. A la fecha de los estados financieros el grupo está al corriente con el pago de sus obligaciones financieras.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Exposición al riesgo de liquidez

La siguiente tabla detalla los vencimientos contractuales restantes de los pasivos financieros. Los importes se presentan brutos y no descontados, e incluyen los pagos de intereses contractuales y excluyen el impacto de los acuerdos de compensación al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

31 de diciembre de 2021	Valor en libros	Flujos contractuales	2 meses o menos	3-12 meses	2 años
Pasivos financieros no derivados					
Créditos simples	(384,416)	(388,897)	(2,315)	(382,101)	-
31 de diciembre de 2020	Valor en libros	Flujos contractuales	2 meses o menos	3-12 meses	2 años
Pasivos financieros no derivados					
Créditos simples	(381,446)	(408,201)	(2,839)	(378,608)	-

Al 31 de diciembre de 2021 los pasivos financieros de la Compañía eran como sigue:

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Total
Pasivos bancarios	\$ 384,416	\$ -	\$ 384,416
Proveedores para la construcción	7,936	-	7,936
Cuentas por pagar	343,198	-	343,198
	\$ 735,550	\$ -	\$ 735,550

Al 31 de diciembre de 2020 los pasivos financieros de la Compañía eran como sigue:

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Total
Pasivos bancarios	\$ 381,416	\$ -	\$ 381,416
Documentos por pagar	7,138	-	7,138
Proveedores para la construcción	23,734	-	23,734
Cuentas por pagar	314,180	-	314,180

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

2	2
\$ 726,47	\$ 726,47
0	0

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

Riesgo de mercado

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

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

Revelaciones cualitativas y cuantitativas sobre riesgos de mercado

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

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

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

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

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

b) *Riesgo de tasas de interés.* – Las tasas de interés son sensibles a muchos factores, tales como las políticas fiscales,

Clave de Cotización: URBI Trimestre: 4D Año: 2021

URBI Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

monetarias y gubernamentales, consideraciones económicas y políticas de índole nacional e internacional y otros factores fuera del control de la Compañía.

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

Al 31 de diciembre de 2021, los contratos de deuda con tasas de interés variable que la Compañía tiene son por créditos garantizados con Fideicomiso F/10943, S.A., y asciende a:

31 de diciembre de 2021	Resultados	
	Incremento	Decremento
Pasivos		
	\$ (6,756)	\$ 6,75
Préstamos bancarios		6

Análisis de sensibilidad de valor razonable para instrumentos de tasa fija

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

Análisis de sensibilidad de créditos con tasas variables

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

	TIE	
	Vigente	Incremento (decremento)
2021	5.72%	2.00%
2020	4.47%	4.00%

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

Al 31 diciembre de 2021	Resultados	
	Incremento	Decremento
Pasivos		
Préstamos bancarios	(6,75	6,756
	6)	
	\$	\$ 6,756

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 31 diciembre de 2020	Resultados	
	Incremento	Decremento
Pasivos		
Préstamos bancarios	(19,246)	19,246
	46)	
	\$	\$ 19,246
	(19,246)	

A continuación, se muestran los saldos de los créditos contratados por la Compañía al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los cuales son a tasas variables, utilizando como base para la determinación de los intereses la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) al periodo acordado más la sobretasa concertada en cada caso:

Institución financiera	Tipo de deuda	Vencimiento	Interés	2021	2020
Fideicomiso F/10943	Crédito simple	Corto plazo	TIIE 28 días más 667 puntos base.	\$ 154,982	\$ 152,012

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

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

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

Administración del capital

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

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

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

La Compañía no está sujeta a ningún requerimiento de capital impuesto externamente que no sea la reserva legal, sin embargo, sus resultados están sujetos a factores macroeconómicos prevalecientes en la economía del país y las políticas gubernamentales asociadas al otorgamiento de crédito para adquisición de vivienda. El precio de las viviendas se determina con base en las condiciones económicas prevalecientes, incluido el impacto de COVID-19, el nivel de

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

empleo, tasas de interés, confianza del cliente en el producto ofrecido, disponibilidad de hipotecas y los precios que ofrezca la competencia.

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

a. Razón de capital ajustado por deuda:

La Compañía monitorea la razón financiera de capital ajustado sobre la deuda con costo. Esta razón resulta de dividir la deuda neta entre el capital contable. A su vez, la deuda neta se define como el total de la deuda financiera a corto y largo plazo en el estado de situación financiera menos el efectivo y equivalentes de efectivo.

La razón financiera de capital ajustado por deuda al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se calcula con la tabla siguiente:

	2021	2020	
Deuda con costo financiero por préstamos:			(*) En 2021 no hubo generación de intereses en los préstamos derivados del concurso mercantil, debido a que así se establece en la sentencia de concurso mercantil (en 2020 hubo una generación de interés derivada de una adecuación de saldos). El crédito simple 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.
Corto plazo (*)	149,6	379,01	
Intereses por pagar	5,287	2,222	
	154,9	381,24	
Efectivo y equivalentes de efectivo	10,37	7,759	
	0	0	
Deuda neta	144,6	373,48	
	12	1	
Total del capital contable	218,4	335,21	
	05	5	
Ratios (Deuda neta / Total del capital contable)	0.66x	1.11x	<i>b. Razón de endeudamiento neto consolidado:</i>
Ratio objetivo	3.00x -4.00x	3.00x -4.00x	
	2021	2020	<i>c. Razón de cobertura de intereses:</i>
Deuda neta	144,612	373,48	
UAFIDA de los últimos dos trimestres	11,617	(993)	
UAFIDA de los últimos dos trimestres multiplicada por dos (UAFIDA * 2)	23,234	(1,986)	
Ratio (Deuda neta / UAFIDA *2)	6.22	(188.06)	

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	2021	2020	
Pérdida de operación	(87,229	(1,147,7	v)
)		40)	<u>Adopción</u>
Más (menos):			<u>de nuevos</u>
Depreciación y amortización	110	9,394	<u>pronunciam</u>
)	(87,119	(1,138,3	<u>ientos</u>
Utilidad antes del Resultado Integral de Financiamiento,			Nuevas
Depreciación y Amortización e Impuestos (UAFIDA)	(5,695)	(8,512)	NIIF,
)		46)	interpretac
Intereses devengados:			iones
Registrados en resultados	22,274	18,223	(CINIIF) y
Capitalizados	-	-	modificacio
Intereses devengados totales	22,274	18,223	nes a otras
)			normas
Ratio de cobertura de intereses (UAFIDA / Intereses	(0.25)	(0.47)	existentes
devengados totales)			que afectan
)			los saldos
Ratio mínimo	2.50	2.50	reportados
)			y/o las
)			revelacione
)			s en los
)			estados

financieros consolidados 2021

La Compañía aplicó algunas modificaciones efectuadas a las NIIF, las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2021. La naturaleza e impacto de cada modificación se describen a continuación:

Modificaciones a las NIIF 9, Instrumentos Financieros, NIC 39, Instrumentos financieros: Reconocimiento y valuación y NIIF 7, Instrumentos financieros: Información a revelar - Reforma de la tasa de interés de referencia – Fase 1

En 2020, la Entidad adoptó la Fase 1 de las enmiendas de la Reforma de la tasa de interés de referencia: *Enmiendas a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7*. Estas enmiendas modifican específicamente los requerimientos de la contabilidad de coberturas para permitir que las mismas, continúen por las afectaciones a las coberturas durante un periodo de incertidumbre antes de que las partidas cubiertas o los instrumentos de cobertura sean modificados como un resultado de la reforma por la tasa interés de referencia.

En 2021, la Entidad adoptó la Fase 2 de las enmiendas de la Reforma de la tasa de interés de referencia – *Enmiendas a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 e NIIF 16*. Adoptar estas modificaciones permite que la Entidad refleje los efectos de la transición de la tasa Interbank Offered Rate (IBOR) a una tasa de interés de referencia (también conocida como “tasa libre de riesgo” o RFR) sin generar un impacto que podría producir información que no sea útil para los usuarios de los estados financieros.

Esta reforma no ha tenido un impacto significativo en la posición financiera consolidada o en los resultados consolidados de la Compañía en el ejercicio.

Modificaciones a la NIIF 16, Arrendamientos – Reducciones a rentas relacionadas con COVID-19

En el año anterior, la Entidad adoptó anticipadamente *Concesiones aplicadas a las Rentas bajo NIIF 16 debido a temas relacionados con COVID-19* (enmienda a la NIIF 16), que proporciona recursos prácticos para la contabilidad de las concesiones para los arrendatarios como una consecuencia directa del COVID-19, mediante un expediente práctico a la NIIF 16.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En marzo de 2021, el IASB emitió *Concesiones de Renta relacionadas a COVID-19 después del 30 de junio de 2021* (enmienda a la NIIF 16). Cuando el IASB publicó las modificaciones a la NIIF 16 en mayo de 2020, se le permitió al arrendador aplicar el expediente práctico de la concesión de rentas para cualquier reducción en el pago de arrendamientos afectando los pagos originales antes o al 30 de junio de 2021. Debido a que las condiciones económicas por COVID-19 continuaron, la modificación extendió el expediente práctico para aplicar esos pagos originales antes o al 30 de junio de 2022.

En el año actual, la Entidad ha aplicado las modificaciones a la NIIF 16 (como fueron emitidas por el IASB en mayo 2021) de forma anticipada a la fecha de vigencia.

El expediente práctico permite que un arrendatario elija no evaluar si una renta relacionada por COVID-19 es una modificación al arrendamiento. Un arrendatario que hace esta elección deberá contabilizar cualquier cambio en los pagos de renta resultantes de la concesión de rentas relacionadas a COVID-19 aplicando la NIIF 16 como si el cambio no fuera una modificación al arrendamiento.

El expediente práctico aplica solo a las concesiones de renta que ocurren por consecuencia directa relacionada a COVID-19 y solo si las siguientes condiciones se cumplen:

- El cambio en los pagos por arrendamiento resulta en una consideración que sea sustancialmente la misma, o menor que, la consideración del arrendamiento inmediatamente anterior al cambio.
- Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento solo afecta a los pagos debidos en o antes del 30 de junio de 2022 (una concesión de renta cumple esta condición si resulta en una reducción de pagos antes del 30 de junio de 2022 o incrementa los pagos de arrendamiento que se extienden más allá del 30 de junio de 2022); y
- No hay un cambio sustantivo en alguna otra cláusula o condición del arrendamiento.

La Entidad ha aplicado el expediente práctico retrospectivamente a todas las concesiones de renta que sean elegibles para el expediente práctico como un resultado de la modificación de marzo 2021. La Entidad ha decidido no reformular sus periodos previos, y las diferencias resultantes en la aplicación inicial de marzo de 2021 han sido reconocidas en utilidades retenidas al 1 de enero de 2021.

Nuevas NIIF y modificaciones a otras normas existentes con vigencia posterior al 31 de diciembre de 2021

A la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, nuevas NIIF y modificaciones a otras existentes han sido publicadas por el IASB, que no eran de cumplimiento obligatorio al 31 de diciembre de 2021. El detalle es como sigue:

Normas / modificaciones a Normas	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
NIIF 17, <i>Contratos de seguros</i> , y Modificaciones	1 de enero de 2023
Modificaciones a NIIF 10 y NIC 28 – Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto	Sin fecha aún
Modificaciones a NIC 1 – Clasificación de Pasivos como Circulante y No circulante	1 de enero de 2023
Modificaciones a NIIF 3 – Referencia al Marco Conceptual	1 de enero de 2022
Modificaciones a la NIC 16 – Propiedades, planta y equipo antes de ser usadas	1 de enero de 2022
Modificaciones a NIC 37 – Contratos Onerosos – Costos por Cumplir un Contrato	1 de enero de 2022
Modificaciones Anuales a las normas IFRS 2018-2020	1 de enero de 2022
Enmiendas a la NIC 1 y a las Declaraciones de Prácticas 2 de IFRS Revelación de Políticas Contables	1 de enero de 2022

Clave de Cotización: URBI Trimestre: 4D Año: 2021

URBI Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Modificaciones a la NIC 8 – Definición de estimaciones contables	1 de enero de 2023
--	--------------------

Modificaciones a la NIC 12 – Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción	1 de enero de 2023
--	--------------------

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas y modificaciones publicadas, pero no efectivas, basándose en los análisis realizados hasta la fecha, no tendrá un impacto significativo sobre los estados financieros consolidados en el periodo de aplicación inicial.

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

Los impuestos por pagar se integran como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Impuestos federales y estatales	\$ 13,384	\$ 13,774
Contribuciones de seguridad social	<u>558</u>	<u>821</u>
	<u>\$ 13,942</u>	<u>\$ 14,595</u>

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:

a) Integración y características

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Proveedores para la construcción	\$ 7,936	\$ 23,734
Cuentas por pagar	343,198	314,182
Provisiones	1,545,856	1,688,837
	<u>\$ 1,896,990</u>	<u>\$ 2,026,753</u>

b) Cuentas por pagar

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Honorarios	\$ 111,848	\$ 112,361
Acreedores diversos (1)	220,252	179,422
Otras cuentas por pagar	11,098	22,399
	<u>\$ 343,198</u>	<u>\$ 314,182</u>

(1) Esta partida incluye anticipos de clientes por un monto de \$116,415 y \$116,663 al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente.

c) Provisiones

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Infraestructura pendiente de realizar y gastos de regularización de tierras	\$ 703,136	\$ 714,20
Procedimientos judiciales mercantiles, laborales y fiscales	604,042	1 584,11
Obligaciones con autoridades locales	161,948	0 274,58
Honorarios	48,453	1 77,539
Reclamaciones y garantías de clientes	20,407	32,544
Impuesto al valor agregado no cobrado	7,870	5,862
	<u>\$ 1,545,8</u>	<u>\$ 1,688,8</u>
	<u>56</u>	<u>37</u>

Los movimientos en las provisiones por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, son como siguen:

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	\$	\$
Saldo inicial	37 1,688,8	52 1,484,9
Incrementos en las provisiones	98,251	1 552,27
Liberación y cancelación de provisiones – Nota 22	2) (241,23)	86) (348,3
	<u>\$</u>	<u>\$</u>
	56 1,545,8	37 1,688,8

DOCUMENTOS POR PAGAR:a) Integración y características

El rubro de documentos por pagar se analiza como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Programa de acreedores privados (ver Nota 24) (1)	\$ -	\$ 7,138
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 7,138</u>

(1) La Compañía celebró contratos de mutuo con interés y garantía hipotecaria por un total de \$ 37,000 con diversos acreedores para la edificación y conclusión de viviendas en las ciudades de Chihuahua, Guadalajara, Tecámac, San Luis Potosí y Mexicali. La celebración de estos contratos formó parte de un programa de financiamiento de hasta \$ 60,000 que sería fondeado por los principales socios de la Compañía. Las cuentas por pagar derivadas de este financiamiento generaban intereses a la tasa del 16% anual. El plazo para el pago de la mayoría de estos documentos era de doce meses contados a partir de la fecha de firma. Al 30 de septiembre de 2021, la Compañía pagó en su totalidad el monto de principal e intereses asociados al último contrato vigente relacionado con este programa.

b) Intereses devengados y pagados

En los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Compañía devengó intereses asociados con el programa de acreedores privados y con otros acreedores por \$ 268 (\$ 2,340 en 2020) y pagó intereses de \$ 408 en 2021 (\$2,130 en 2020).

c) Restricciones y compromisos

Los contratos celebrados por la Compañía establecen una serie de obligaciones, que en caso de no cumplirse son causa de vencimiento anticipado. Las principales obligaciones que deben cumplirse están relacionadas con: proteger los inmuebles hipotecados de cualquier eventualidad, información sobre el avance de las obras, uso exclusivo de los

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

recursos para la construcción de vivienda, cumplimiento de obligaciones establecidas en estos contratos respecto al pago de capital e interés, así como de otros acreedores financieros en tiempo y forma y no permitir que los activos que garantizan los préstamos sean embargados.

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

CUENTAS POR COBRAR, NETO:

a) Integración y características

Las cuentas por cobrar, neto se integran como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Cientes por vivienda	\$ 11,154	\$ 7,088
Cientes por terrenos	101,798	50,736
	<u>112,952</u>	<u>57,824</u>
Estimación de pérdida crediticia esperada	<u>(22,789)</u>	<u>(23,270)</u>
	90,163	34,554
Cuentas por cobrar a largo plazo	<u>(18,820)</u>	<u>(17,000)</u>
	<u>\$ 71,343</u>	<u>\$ 17,554</u>

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 cierre del 2020 corresponden a la venta de inmuebles que garantizaban diversos créditos puente otorgados por Banorte (ver Nota 11) 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 deberá reconocer un derecho de compensación contra el saldo de los créditos puente indicados. El remanente posterior a la aplicación del derecho de compensación deberá ser cubierto con acciones de la Compañía, tal como se establece en la sentencia de concurso mercantil. Al 31 de diciembre de 2021 el monto de la cuenta por cobrar derivada de la venta de estos terrenos es de \$40,405 (\$30,750 en 2020) 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 estado consolidado de situación financiera asciende a \$56,460 (\$18,820 serán recuperados en un plazo mayor a los 12 meses).

Clave de Cotización: URBI Trimestre: 4D Año: 2021

URBI Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 diciembre de 2021 y 2020 se valúan a costo amortizado. El periodo de crédito promedio para la venta de vivienda es de aproximadamente 45 días. El riesgo de cobranza con el INFONAVIT no es importante, ya que los créditos están respaldados por fondos aportados por los empleadores que participan con las cuotas al INFONAVIT. Derivado del brote de coronavirus (COVID-19) se ampliaron de forma temporal los términos de los créditos otorgados a los clientes, los cuales son monitoreados de forma más estrecha, lo cual resultó en el incremento de cuentas por cobrar y de las estimaciones para riesgo crediticio.

b) 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 diciembre de 2021 y 2020, son como siguen:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	\$	
Saldo al inicio del año	23,270	\$ 79,394
Incrementos con cargo a gastos	18,765	9,814
Aplicaciones y cancelaciones	(19,246)	(65,938)
	\$	
Saldo al final del año	<u>22,789</u>	<u>\$ 23,270</u>

c) Antigüedad de saldos

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el análisis de la antigüedad de los saldos pendientes de cobro a clientes es como sigue:

Año	Total	Corriente	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-120 días	Mayor a 120 días
2021	\$ 90,163	33,528	56,635	-	-	-	-
2020	\$ 34,554	29,750	4,804	-	-	-	-

OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

Clave de Cotización: **URBI** Trimestre: **4D** Año: **2021**

URBI Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Deudores diversos, neto	\$	\$ 106
	123	
Otras cuentas por cobrar a empleados		369
	<u>494</u>	<u> </u>
Total otras cuentas por cobrar	\$	\$ 475
	<u>617</u>	<u> </u>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo de deudores diversos está disminuido por una estimación de cuentas de dudosa recuperación de \$43,740 y \$23,433, respectivamente.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

POLÍTICAS CONTABLES:

Las políticas contables que se muestran a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros que se presentan, y han sido aplicadas consistentemente por la Compañía, excepto por lo que se indica en la Nota 4.v, que incluye los cambios significativos en políticas contables.

a) Bases de consolidación

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

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

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

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

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

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

Entidades estructuradas

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

Las subsidiarias que poseen los activos incluidos en los estados financieros consolidados y la tenencia accionaria de la Compañía en su capital social al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se muestran a continuación:

<u>Subsidiaria</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
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. (6) (1)	99.99%	99.99%
Flujos Empresariales, S. A. de C. V. (5)	99.99%	99.99%
Finsete, S. A. de C. V. (5)	99.99%	99.99%

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- (1) Las principales actividades de estas subsidiarias incluyen el desarrollo, promoción y comercialización de viviendas de interés social, medio y residencial.
- (2) Subsidiaria dedicada al diseño y administración de desarrollos habitacionales, así como a la prestación de servicios administrativos.
- (3) La principal actividad de esta subsidiaria es la captación de recursos y su distribución entre las empresas del grupo.
- (4) Fideicomiso empresarial constituido para otorgar apoyos financieros a proveedores la Compañía.
- (5) Subsidiarias dedicadas a la prestación de servicios de administración de flujos de efectivo.
- (6) En agosto de 2021 la subsidiaria Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S. A. de C. V. cambio 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.

<u>Número de fideicomiso</u>	<u>Ciudad</u>	<u>Proyecto</u>	<u>Subsidiaria controladora</u>
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.

b) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

La Compañía reconoce como efectivo restringido aquellos saldos bancarios que dejan de ser líquidos, que no pueden

fácilmente ser convertidos en efectivo, que tienen un propósito de uso específico o que no pueden utilizarse para liquidar un pasivo.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, existen cuentas bancarias cuyo uso está restringido a consecuencia de procedimientos de índole legal, como demandas y embargos, promovidos por algunos de sus acreedores. Los saldos que cumplen con estas características se identifican en las notas a los estados financieros y en consideración a sus características adicionales se clasifican como parte del activo no circulante.

c) Cuentas por cobrar y estimación de pérdida crediticia esperada

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

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

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

d) Inventarios inmobiliarios y costo de ventas

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

Las reservas territoriales clasificadas a largo plazo son transferidas al activo circulante como terrenos en proceso de desarrollo dentro del rubro de inventarios, cuando comienza su desarrollo y de acuerdo con sus planes operativos de venta. Las viviendas por construirse se esperan sean comercializadas en un periodo no mayor a los doce meses.

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

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

La Compañía capitaliza en sus inventarios inmobiliarios los intereses provenientes de créditos puente hipotecarios y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no se capitalizaron intereses.

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

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

La Compañía revisa periódicamente el valor contable de sus inventarios inmobiliarios, ante la presencia de algún indicio de baja en valor que llegara a indicar que su valor en libros pudiera no ser recuperable, estimando el valor neto de realización, cuya determinación se basa en la evidencia más confiable disponible al momento en que se hace la estimación del importe en que se espera realizarlos. La baja en valor se registra si el valor neto de realización es menor que el valor en libros. Los indicios de deterioro que se consideran son, entre otros, baja en los precios de mercado, daño, estimaciones de costos totales de desarrollos inmobiliarios que exceden a los ingresos totales estimados, compromisos de venta en firme, cambios en regulaciones gubernamentales, baja demanda y poca probabilidad de materializar los planes de desarrollo. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Compañía reconoció deterioros de sus inventarios por \$111,676 y \$ 995,917, respectivamente (ver Nota 7.b.).

e) Resultado integral de financiamiento

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

f) Pagos anticipados

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

g) Inmuebles, maquinaria y equipo

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

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

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

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

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

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

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

Cuando existen indicios de deterioro en el valor de los activos de larga duración, se estima su valor de recuperación, que es el mayor entre el precio estimado de venta de dichos activos y su valor de uso, el cual se calcula con base en flujos descontados. Cuando el valor de recuperación es inferior al valor neto en libros, la diferencia se reconoce en resultados como pérdida por deterioro. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Compañía no reconoció importe alguno derivado de deterioro de inmuebles, maquinaria y equipo.

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

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

h) Arrendamientos

Conforme a la NIF 16, la Compañía evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento cuando el contrato transfiere el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación. La Compañía evalúa si un contrato es un acuerdo de arrendamiento cuando:

- El contrato implica el uso de un activo identificado – esto puede ser especificado explícita o implícitamente, y debe ser físicamente distinto o representar sustancialmente toda la capacidad de un activo físicamente distinto. Si el arrendador tiene derechos de sustitución sustantivos, el activo no es identificado;
- La Compañía tiene derecho a recibir sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo a lo largo de todo el periodo de uso; y
- La Compañía tiene el derecho a dirigir el uso del del activo cuando tiene derecho de tomar las decisiones más relevantes sobre cómo, y para que propósito se usa el activo. Cuando el use el activo es predeterminado, la Compañía tiene el derecho a dirigir el uso del activo si: i) tiene derecho de operar el activo; o ii) el diseño del activo predetermina como y para que propósito será utilizado.

La Compañía arrienda principalmente equipos de copiado y espacios para conservar sus registros contables. Estos contratos de arrendamiento tienen una duración de doce meses o menos.

Como arrendatario

Medición inicial

En la fecha de inicio del arrendamiento, la Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago por arrendamiento realizado durante o antes de la fecha de aplicación inicial. El activo por derecho de uso considera los costos directos iniciales incurridos y un estimado de los costos para desmantelar y eliminar el activo subyacente, o para restaurar el activo subyacente o el lugar en el que está ubicado, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento por el periodo remanente a la fecha de aplicación inicial. Dichos pagos son descontados utilizando la tasa incremental de la Compañía, la cual es considerada como la tasa que tendría que pagar la Compañía por un financiamiento de un periodo similar, y con una garantía similar, para obtener un activo de valor similar al activo arrendado. Para la Compañía, la tasa de descuento utilizada para medir el activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento es la tasa relacionada al costo de financiamiento de la Compañía desde la perspectiva del consolidado.

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

- Pagos fijos, incluyendo pagos que en sustancia son fijos;
- Pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos utilizando el índice o la tasa a la fecha de aplicación inicial;
- El precio relacionado a una opción de compra que la Compañía tiene certeza razonable de ejercer, una opción a extender el acuerdo contractual y penalizaciones por terminar anticipadamente el acuerdo de arrendamiento, al menos que la Compañía tenga certeza razonable de no ejercer dichas opciones.
- Pagos que se esperen realizar al arrendador bajo garantías de valor residual.

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

La Compañía no reconoce un activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento para aquellos acuerdos de corto plazo con un periodo contractual de 12 meses o menos y arrendamientos de activos de bajo valor, principalmente equipos de tecnología de información utilizados por los empleados, tales como: computadoras portátiles y de escritorio, impresoras, equipos de copiado y espacios para conservar sus registros contables. La Compañía reconoce los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

Medición subsecuente

El activo por derecho de uso se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el más corto entre la vida útil del activo por derecho de uso (plazo del acuerdo de arrendamiento) y la vida útil del activo arrendado relacionado. Además, el activo por derecho de uso es ajustado periódicamente por pérdidas por deterioro, si hubiese, y ajustado por ciertas remediones del pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se mide subsecuentemente a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva. La Compañía vuelve a medir el pasivo por arrendamiento sin modificar la tasa de descuento incremental cuando hay una modificación en los pagos de arrendamiento futuros bajo una garantía de valor residual o si la modificación surge de un cambio en el índice o tasa cuando se trata de pagos variables. El pasivo por arrendamiento se vuelve a medir utilizando una tasa de descuento incremental nueva a la fecha de modificación cuando:

- Una opción de extender o terminar el acuerdo es ejercida modificando el periodo no cancelable del contrato;
- La Compañía cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra.

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

Una modificación al acuerdo por arrendamiento se contabiliza como un acuerdo por separado si se cumplen las dos condiciones siguientes: i) la modificación incrementa el alcance del arrendamiento al agregar el derecho de uso de uno o más activos subyacentes; y ii) la contraprestación del arrendamiento incrementa por una cantidad proporcional al precio independiente del aumento en el alcance y cualquier ajuste a ese precio independiente para reflejar las circunstancias del contrato.

En los estados de resultados y utilidad integral consolidados, el gasto por interés del pasivo por arrendamiento se presenta como un componente del gasto financiero, al menos que sean directamente atribuibles a activos calificados, en cuyo caso se capitalizan de acuerdo la política contable de costos de financiamiento de la Compañía. Los activos por derecho de uso se miden según el modelo de costo, se deprecian durante el plazo del arrendamiento en línea recta y se reconocen en el estado consolidado de resultados.

Las mejoras en propiedades arrendadas se reconocen como parte de propiedad, planta y equipo en el estado de situación financiera consolidado y se amortizan utilizando el método de línea recta, por el periodo más corto entre la vida útil del activo o el plazo del arrendamiento relacionado.

Como arrendador

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

i) Anticipos de clientes

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

j) Provisiones

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

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

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

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

Garantías

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

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

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

Infraestructura pendiente de realizar

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

Gastos de regularización de terrenos

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

k) Beneficios a empleados

Beneficios a los empleados a corto plazo

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

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

Primas de antigüedad

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

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

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

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

Beneficios por terminación

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

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

Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

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

1) Impuestos a la utilidad

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

Impuesto a la utilidad del período

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

Impuestos diferidos

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

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

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

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

m) Clasificación circulante contra clasificación de no circulante

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

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

n) Ingresos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Venta de viviendas

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

Venta de terrenos

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

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

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

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

o) Ingresos por intereses

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

p) Costos por préstamos

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

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

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

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

q) Transacciones en moneda extranjera

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

r) Utilidad por acción

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

s) Segmentos operativos

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

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

t) Instrumentos financieros

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

Reconocimiento y valuación inicial

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

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

Clasificación y medición posterior

Activos financieros

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

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

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

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

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

- a) el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros, y

- b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

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

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

Instrumentos financieros – Evaluación del modelo de negocio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Estos activos serán valuados con posterioridad a valor razonable. Las utilidades y pérdidas, incluyendo cualquier ingreso por interés o dividendo, se reconocerán en resultados.
Activos financieros a costo amortizado	Estos activos serán valuados con posterioridad a costo amortizado usando el método de intereses efectivo. El costo amortizado es reducido por pérdidas por deterioro. Ingresos por intereses, utilidades y pérdidas cambiarias y los deterioros serán reconocidos en resultados. Las ganancias o pérdidas derivadas de la baja de activos financieros son reconocidas en resultados tan pronto ocurren.
Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral	Estos activos serán valuados con posterioridad a valor razonable. Los intereses ganados que se determinen usando el método de interés efectivo, las utilidades y pérdidas cambiarias

Clave de Cotización: URBI Trimestre: 4D Año: 2021

URBI Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	y el deterioro serán reconocidos en resultados. Las otras utilidades y pérdidas netas serán reconocidas en la otra utilidad integral. Al dar de baja el activo financiero, las utilidades y pérdidas acumuladas que fueron reconocidas en la otra utilidad integral serán reclasificadas a resultados.
Instrumentos de capital a valor razonable con cambios en otro resultado integral	Estos activos serán valuados con posterioridad a valor razonable. Las utilidades derivadas de los instrumentos de capital serán reconocidas como un ingreso en resultados a menos que la utilidad obtenida represente claramente la recuperación del costo de la inversión. Las otras utilidades y pérdidas serán reconocidas en la otra utilidad integral y nunca serán reclasificadas a resultados.

Pasivos financieros – Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

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

Baja de cuentas contables

Activos financieros

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

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

Pasivos financieros

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

Al darse de baja un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros que se extinguió y la contraprestación

pagada (incluidos los activos no monetarios transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

Compensación

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

Deterioro de valor de los activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

Enfoque simplificado

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

La Compañía considera que un activo financiero esta vencido cuando:

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

Valuación de la PCE

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

Deterioro crediticio de activos financieros

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

Presentación del deterioro

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

Las pérdidas por deterioro relacionadas con cuentas por cobrar a clientes y a otros deudores son presentadas en el estado

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

de resultados como parte de gastos de venta y administración.

Medición de los valores razonables

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

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

u) Administración del riesgo financiero y del capital

Gestión de riesgo financiero

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

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

Marco de gestión de riesgos

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

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

Riesgo de crédito

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

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

Exposición al riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Compañía tiene la siguiente exposición al riesgo de crédito:

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 8,352	\$
		5,060
Efectivo restringido	2,378	2,699
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	90,780	35,029
	<u>\$ 101,510</u>	<u>\$</u>
		<u>42,788</u>

Riesgo de liquidez

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

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

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

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

Los presupuestos financieros de la Compañía por los próximos dos años incluyen los potenciales impactos que pudieran resultar de la pandemia provocada por el COVID-19, así como las acciones de mitigación de dichos impactos negativos. A la fecha de los estados financieros el grupo está al corriente con el pago de sus obligaciones financieras.

Exposición al riesgo de liquidez

La siguiente tabla detalla los vencimientos contractuales restantes de los pasivos financieros. Los importes se presentan brutos y no descontados, e incluyen los pagos de intereses contractuales y excluyen el impacto de los acuerdos de compensación al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

31 de diciembre de 2021	Valor en libros	Flujos contractuales	2 meses o menos	3-12 meses	2 años
Pasivos financieros no derivados					
Créditos simples	(384,416)	(388,897)	(2,315)	(382,101)	-

31 de diciembre de 2020	Valor en libros	Flujos contractuales	2 meses o menos	3-12 meses	2 años
Pasivos financieros no derivados					
Créditos simples	(381,446)	(408,201)	(2,839)	(378,608)	-

Al 31 de diciembre de 2021 los pasivos financieros de la Compañía eran como sigue:

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Total
Pasivos bancarios	\$ 384,416	\$ -	\$ 384,416
Proveedores para la construcción	7,936	-	7,936
Cuentas por pagar	343,198	-	343,198
	\$ 735,550	\$ -	\$ 735,550

Al 31 de diciembre de 2020 los pasivos financieros de la Compañía eran como sigue:

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Total
Pasivos bancarios	\$ 381,416	\$ -	\$ 381,416
Documentos por pagar	7,138	-	7,138
Proveedores para la construcción	23,734	-	23,734
Cuentas por pagar	314,182	-	314,182
	\$ 726,470	\$ -	\$ 726,470

Los flujos de entrada/(salida) revelados en la tabla anterior representan los flujos de efectivo contractuales no

descontados relacionados con los pasivos financieros mantenidos para propósitos de administración de riesgo y que por lo general no se cierran antes del vencimiento contractual.

Riesgo de mercado

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

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

Revelaciones cualitativas y cuantitativas sobre riesgos de mercado

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

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

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

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

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

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

El riesgo de tasa de interés está asociado a los pasivos financieros que devengan intereses a tasa variable; la Compañía tiene pasivos financieros con tasas de interés variable. En la medida que la Compañía contrate mayor endeudamiento a

Clave de Cotización: URBI Trimestre: 4D Año: 2021

URBI Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

tasas variables, estará expuesta al riesgo de variaciones del mercado en las tasas de interés. La Compañía tiene la opción de utilizar instrumentos de cobertura para protegerse contra las variaciones de las tasas de interés.

Al 31 de diciembre de 2021, los contratos de deuda con tasas de interés variable que la Compañía tiene son por créditos garantizados con Fideicomiso F/10943, S.A., y asciende a:

31 de diciembre de 2021	Resultados	
	Incremento	Decremento
Pasivos		
	\$ (6,756)	\$
Préstamos bancarios		6,75
	6	

Análisis de sensibilidad de valor razonable para instrumentos de tasa fija

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

Análisis de sensibilidad de créditos con tasas variables

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

	TIE	
	Vigente	Incremento (decremento)
2021	5.72%	2.00%
2020	4.47%	4.00%

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

Al 31 diciembre de 2021	Resultados	
	Incremento	Decremento
Pasivos		
Préstamos bancarios	(6,75	6,756
	6)	
	\$	\$ 6,756
	(6,75	
	6)	
Al 31 diciembre de 2020	Resultados	
	Incremento	Decremento

Clave de Cotización: URBI Trimestre: 4D Año: 2021

URBI Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Pasivos			
Préstamos bancarios	(19,2		19,246
	46)		
	\$	\$	19,246
	(19,2		
	46)		

A continuación, se muestran los saldos de los créditos contratados por la Compañía al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los cuales son a tasas variables, utilizando como base para la determinación de los intereses la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE) al periodo acordado más la sobretasa concertada en cada caso:

Institución financiera	Tipo de deuda	Vencimiento	Interés	2021	2020
Fideicomiso F/10943	Crédito simple	Corto plazo	TIIE 28 días más 667 puntos base.	\$ 154,982	\$ 152,012

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

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

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

Administración del capital

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

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

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

La Compañía no está sujeta a ningún requerimiento de capital impuesto externamente que no sea la reserva legal, sin embargo, sus resultados están sujetos a factores macroeconómicos prevalecientes en la economía del país y las políticas gubernamentales asociadas al otorgamiento de crédito para adquisición de vivienda. El precio de las viviendas se determina con base en las condiciones económicas prevalecientes, incluido el impacto de COVID-19, el nivel de empleo, tasas de interés, confianza del cliente en el producto ofrecido, disponibilidad de hipotecas y los precios que ofrezca la competencia.

Una de las herramientas que utiliza la Compañía para monitorea su capital es la razón de deuda a capital, en donde la deuda neta ajustada es dividida entre el capital neto ajustado. Para ello, la deuda neta ajustada se define como el total del

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

pasivo (que incluye préstamos y créditos que devengan intereses), menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital contable ajustado comprende todos los componentes de la inversión.

a. Razón de capital ajustado por deuda:

La Compañía monitorea la razón financiera de capital ajustado sobre la deuda con costo. Esta razón resulta de dividir la deuda neta entre el capital contable. A su vez, la deuda neta se define como el total de la deuda financiera a corto y largo plazo en el estado de situación financiera menos el efectivo y equivalentes de efectivo.

La razón financiera de capital ajustado por deuda al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se calcula con la tabla siguiente:

	2021	2020	
Deuda con costo financiero por préstamos:			(*) En 2021 no hubo generación de intereses en los préstamos derivados del concurso mercantil, debido a que así se establece en la sentencia de concurso mercantil (en 2020 hubo una generación de interés derivada de una adecuación de saldos). El crédito simple 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.
Corto plazo (*)	149,6	379,01	
Intereses por pagar	5,287	2,222	
	154,9	381,24	
Efectivo y equivalentes de efectivo	10,37	7,759	
	0	0	
Deuda neta	144,6	373,48	
	12	1	
Total del capital contable	218,4	335,21	
	05	5	
Ratios (Deuda neta / Total del capital contable)	0.66x	1.11x	b. Razón de endeudamiento neto consolidado:
Ratio objetivo	3.00x –4.00x	3.00x –4.00x	
	2021	2020	c. Razón de cobertura de intereses:
Deuda neta	144,612	373,48	
UAFIDA de los últimos dos trimestres	11,617	(993)	
UAFIDA de los últimos dos trimestres multiplicada por dos (UAFIDA * 2)	23,234	(1,986)	
Ratio (Deuda neta / UAFIDA *2)	6.22	(188.06)	

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	2021	2020	
Pérdida de operación	(87,229	(1,147,7	v)
)		40)	<u>Adopción</u>
Más (menos):			<u>de nuevos</u>
Depreciación y amortización	110	9,394	<u>pronunciam</u>
)	(87,119	(1,138,3	<u>ientos</u>
Utilidad antes del Resultado Integral de Financiamiento,			Nuevas
Depreciación y Amortización e Impuestos (UAFIDA)	(5,695)	(8,512)	NIIF,
)		46)	interpretac
Intereses devengados:			iones
Registrados en resultados	22,274	18,223	(CINIIF) y
Capitalizados	-	-	modificacio
Intereses devengados totales	22,274	18,223	nes a otras
)			normas
Ratio de cobertura de intereses (UAFIDA / Intereses	(0.25)	(0.47)	existentes
devengados totales)			que afectan
)			los saldos
Ratio mínimo	2.50	2.50	reportados
)			y/o las
)			revelacione
)			s en los
)			estados

financieros consolidados 2021

La Compañía aplicó algunas modificaciones efectuadas a las NIIF, las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2021. La naturaleza e impacto de cada modificación se describen a continuación:

Modificaciones a las NIIF 9, Instrumentos Financieros, NIC 39, Instrumentos financieros: Reconocimiento y valuación y NIIF 7, Instrumentos financieros: Información a revelar - Reforma de la tasa de interés de referencia – Fase 1

En 2020, la Entidad adoptó la Fase 1 de las enmiendas de la Reforma de la tasa de interés de referencia: *Enmiendas a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7*. Estas enmiendas modifican específicamente los requerimientos de la contabilidad de coberturas para permitir que las mismas, continúen por las afectaciones a las coberturas durante un periodo de incertidumbre antes de que las partidas cubiertas o los instrumentos de cobertura sean modificados como un resultado de la reforma por la tasa interés de referencia.

En 2021, la Entidad adoptó la Fase 2 de las enmiendas de la Reforma de la tasa de interés de referencia – *Enmiendas a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 e NIIF 16*. Adoptar estas modificaciones permite que la Entidad refleje los efectos de la transición de la tasa Interbank Offered Rate (IBOR) a una tasa de interés de referencia (también conocida como “tasa libre de riesgo” o RFR) sin generar un impacto que podría producir información que no sea útil para los usuarios de los estados financieros.

Esta reforma no ha tenido un impacto significativo en la posición financiera consolidada o en los resultados consolidados de la Compañía en el ejercicio.

Modificaciones a la NIIF 16, Arrendamientos – Reducciones a rentas relacionadas con COVID-19

En el año anterior, la Entidad adoptó anticipadamente *Concesiones aplicadas a las Rentas bajo NIIF 16 debido a temas relacionados con COVID-19* (enmienda a la NIIF 16), que proporciona recursos prácticos para la contabilidad de las concesiones para los arrendatarios como una consecuencia directa del COVID-19, mediante un expediente práctico a la NIIF 16.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En marzo de 2021, el IASB emitió *Concesiones de Renta relacionadas a COVID-19 después del 30 de junio de 2021* (enmienda a la NIIF 16). Cuando el IASB publicó las modificaciones a la NIIF 16 en mayo de 2020, se le permitió al arrendador aplicar el expediente práctico de la concesión de rentas para cualquier reducción en el pago de arrendamientos afectando los pagos originales antes o al 30 de junio de 2021. Debido a que las condiciones económicas por COVID-19 continuaron, la modificación extendió el expediente práctico para aplicar esos pagos originales antes o al 30 de junio de 2022.

En el año actual, la Entidad ha aplicado las modificaciones a la NIIF 16 (como fueron emitidas por el IASB en mayo 2021) de forma anticipada a la fecha de vigencia.

El expediente práctico permite que un arrendatario elija no evaluar si una renta relacionada por COVID-19 es una modificación al arrendamiento. Un arrendatario que hace esta elección deberá contabilizar cualquier cambio en los pagos de renta resultantes de la concesión de rentas relacionadas a COVID-19 aplicando la NIIF 16 como si el cambio no fuera una modificación al arrendamiento.

El expediente práctico aplica solo a las concesiones de renta que ocurren por consecuencia directa relacionada a COVID-19 y solo si las siguientes condiciones se cumplen:

- El cambio en los pagos por arrendamiento resulta en una consideración que sea sustancialmente la misma, o menor que, la consideración del arrendamiento inmediatamente anterior al cambio.
- Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento solo afecta a los pagos debidos en o antes del 30 de junio de 2022 (una concesión de renta cumple esta condición si resulta en una reducción de pagos antes del 30 de junio de 2022 o incrementa los pagos de arrendamiento que se extienden más allá del 30 de junio de 2022); y
- No hay un cambio sustantivo en alguna otra cláusula o condición del arrendamiento.

La Entidad ha aplicado el expediente práctico retrospectivamente a todas las concesiones de renta que sean elegibles para el expediente práctico como un resultado de la modificación de marzo 2021. La Entidad ha decidido no reformular sus periodos previos, y las diferencias resultantes en la aplicación inicial de marzo de 2021 han sido reconocidas en utilidades retenidas al 1 de enero de 2021.

Nuevas NIIF y modificaciones a otras normas existentes con vigencia posterior al 31 de diciembre de 2021

A la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, nuevas NIIF y modificaciones a otras existentes han sido publicadas por el IASB, que no eran de cumplimiento obligatorio al 31 de diciembre de 2021. El detalle es como sigue:

Normas / modificaciones a Normas	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
NIIF 17, <i>Contratos de seguros</i> , y Modificaciones	1 de enero de 2023
Modificaciones a NIIF 10 y NIC 28 – Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto	Sin fecha aún
Modificaciones a NIC 1 – Clasificación de Pasivos como Circulante y No circulante	1 de enero de 2023
Modificaciones a NIIF 3 – Referencia al Marco Conceptual	1 de enero de 2022
Modificaciones a la NIC 16 – Propiedades, planta y equipo antes de ser usadas	1 de enero de 2022
Modificaciones a NIC 37 – Contratos Onerosos – Costos por Cumplir un Contrato	1 de enero de 2022
Modificaciones Anuales a las normas IFRS 2018-2020	1 de enero de 2022
Enmiendas a la NIC 1 y a las Declaraciones de Prácticas 2 de IFRS Revelación de Políticas Contables	1 de enero de 2022

Clave de Cotización: URBI Trimestre: 4D Año: 2021

URBI Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Modificaciones a la NIC 8 – Definición de estimaciones contables 1 de enero de 2023

Modificaciones a la NIC 12 – Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción 1 de enero de 2023

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas y modificaciones publicadas, pero no efectivas, basándose en los análisis realizados hasta la fecha, no tendrá un impacto significativo sobre los estados financieros consolidados en el periodo de aplicación inicial.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4D Año: 2021

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34**Descripción de sucesos y transacciones significativas**

No aplica.

Dividendos pagados, acciones ordinarias

0

Dividendos pagados, otras acciones

0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0.0

Dividendos pagados, otras acciones por acción

0.0