

Clave de Cotización: URBI

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

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



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

**Avenida Obregón 1126
Colonia Nueva
21100 Mexicali, Baja California
México**

Clave de Cotización: URBI

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Serie [Eje]	serie
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	Ordinarias
Serie	Única
Tipo	Nominativa
Número de acciones	11,625,289
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Clave de pizarra de mercado origen	URBI*
Tipo de operación	Ninguna
Observaciones	Ninguna

Clave de cotización:

URBI

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

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV:

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

Leyenda Reporte Anual CUE:

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

Periodo que se presenta:

2022-12-31

índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-N] Portada reporte anual	2
[413000-N] Información general	6
Glosario de términos y definiciones:	6
Resumen ejecutivo:	8
Factores de riesgo:	18
Otros Valores:	29
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	30
Destino de los fondos, en su caso:	30
Documentos de carácter público:	30
[417000-N] La emisora	31
Historia y desarrollo de la emisora:	31
Descripción del negocio:	34
Actividad Principal:	42
Canales de distribución:	43
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:	48
Principales clientes:	48
Legislación aplicable y situación tributaria:	48
Recursos humanos:	50
Desempeño ambiental:	50
Información de mercado:	51
Estructura corporativa:	57
Descripción de los principales activos:	59
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	59

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Acciones representativas del capital social:	60
Dividendos:	61
[424000-N] Información financiera	62
Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación:	62
Informe de créditos relevantes:	63
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora:	64
Resultados de la operación:	69
Situación financiera, liquidez y recursos de capital:	72
Control Interno:	76
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:	77
[427000-N] Administración	79
Auditores externos de la administración:	79
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	79
Administradores y accionistas:	80
Estatutos sociales y otros convenios:	91
[429000-N] Mercado de capitales.....	100
Estructura accionaria:	100
Comportamiento de la acción en el mercado de valores:	100
[431000-N] Personas responsables.....	105
[432000-N] Anexos.....	108

[413000-N] Información general

Glosario de términos y definiciones:

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

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

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

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

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

“CNBV” Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“CONAPO” Consejo Nacional de Población.

“CONAVI” Comisión Nacional de Vivienda.

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

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

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

“Estados Financieros” Los estados financieros consolidados auditados de la Emisora y subsidiarias junto con sus notas, al 31 de diciembre de 2022 y 2021; y al 31 de diciembre de 2021 y 2020; y por los años terminados en esas fechas, los cuales se incluyen en este Reporte Anual.

“Estados Unidos” Los Estados Unidos de América.

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

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

“INEGI” Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática.

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

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

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

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

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

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

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

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

“**RUV**” Registro Único de Vivienda.

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

“**SHF**” Sociedad Hipotecaria Federal.

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

“**SNIV**” Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda.

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

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

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

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

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

“**UMA**” Unidad de Medida y Actualización. Es la referencia económica en pesos para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de todas las anteriores.

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

“**Vivienda de Interés Social**” Viviendas con precio de venta de hasta \$630,740.

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

“Vivienda Media Baja” Viviendas con precio de venta entre \$630,741 y \$1,103,795.

“Vivienda Media Alta” Viviendas con precio de venta entre \$1,103,796 y \$2,365,275.

“Vivienda Residencial” Viviendas con precio de venta superior a \$2,365,276.

Resumen ejecutivo:

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

La Empresa

La Empresa es una compañía mexicana desarrolladora de vivienda, integrada verticalmente y diversificada. Las operaciones abarcan los segmentos de Vivienda de Interés Social, Vivienda Media y Vivienda Residencial. Los ingresos provienen de 2 líneas de negocio: 1) venta de vivienda en proyectos propios y en proyectos de vivienda de terceros y 2) venta de tierra para proyectos inmobiliarios. La Empresa mantiene operaciones en ciudades de mayor crecimiento en el país, como son: Mexicali, San Luis Potosí, Tijuana, Guadalajara, y Tecámac.

Desde el inicio de sus operaciones en 1981, la Empresa ha desarrollado, construido y vendido más de 430,000 viviendas, manteniendo una historia de más de 41 años de operaciones. En diciembre de 2014, la Empresa solicitó la declaratoria de concurso mercantil debido a las presiones en la liquidez de corto plazo y al desperfilamiento de su estructura de capital.

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

En 2019, el entorno macroeconómico, aunado a una etapa de transformación en la industria de la vivienda en México, que se vio reflejada entre otros, en una contracción en las inversiones en nuevos proyectos por parte de desarrolladores de vivienda, así como una recomposición generalizada en la oferta de vivienda hacia segmentos de mayor valor ante la disminución en la demanda de vivienda de interés social, le llevó a Urbi a iniciar un proceso de reestructura operativa y organizacional, también llamado plan de transición, que le permitiera definir con mayor claridad su posición hacia el futuro, mismo que se vio ratificado en 2020 debido al impacto económico ocasionado por la pandemia del COVID-19.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Dicho plan de transición consideró una operación reducida de venta de vivienda en proyectos cuyo fondeo se encontrara asegurado, una mayor concentración en la venta de terrenos para proyectos inmobiliarios, así como una importante reducción de su estructura y gasto operativo, a fin de generar el flujo requerido para mantener sus capacidades operativas, así como dar cabal cumplimiento a sus distintos compromisos, con clientes, acreedores, autoridades y demás interesados.

Debido a este plan de transición, la Empresa logró transitar un entorno particularmente complejo propiciado por la ya mencionada transformación de la industria de la vivienda en México, el acceso limitado de la Compañía a fuentes de fondeo tradicionales y los impactos económicos ocasionados por la pandemia del COVID-19.

A finales del año 2021, la Empresa concluyó su plan de transición, el cual le permitió mantener sus capacidades operativas en un entorno de alta complejidad, logrando con ello 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 Empresa, si así lo resolvieran sus accionistas y finalmente, establecer las bases para un plan de desarrollo de vivienda rentable y gradualmente creciente, bajo un nuevo modelo de negocio como articulador de proyectos, aprovechando su experiencia en el desarrollo de comunidades integralmente planeadas, así como el reconocimiento y valor de la marca Urbi.

El plan de desarrollo de vivienda 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 con el propósito de ampliar sus opciones, las cuales consideran: i) alianzas con terceros, ya sea fondos de inversión especializados en vivienda, socios inmobiliarios o empresas desarrolladoras, ii) esquemas de fondeo con riesgo acotado a proyectos, iii) crédito para la construcción directo al cliente, entre otros.

Durante 2022, la Compañía llevó a cabo sus operaciones priorizando acciones que contribuyeron a minimizar sus vulnerabilidades, siguiendo el marco de sus cinco líneas estratégicas: 1) la atención de sus distintos compromisos y obligaciones derivadas de su operación y reestructura financiera, 2) preservar una posición que le permita la eventual realización de actos corporativos, entre los cuales se contempla el posible desliste de las acciones de la Compañía, si así lo llegaran a determinar sus accionistas, 3) la ejecución de un plan de construcción y venta de vivienda con enfoque de crecimiento gradual y rentable, que considera a su vez la obtención de fuentes de capital de trabajo, entre ellas, continuar la monetización de tierra para proyectos, 4) el desarrollo del portafolio de proyectos de vivienda que serán la base de su plan de negocio de mediano plazo y 5) el desarrollo de su nuevo modelo de negocio bajo un rol de articulador de proyectos a través de alianzas con desarrolladores y proveedores de la industria, acompañada de una estructura compacta y flexible.

En el marco de sus cinco líneas estratégicas, a finales de año la Compañía presentó a su Consejo de Administración su Plan de Negocio 2023, que se ha sintetizado en una matriz que prioriza las principales acciones de la administración y resume los indicadores operativos claves a fin de servir como tablero de control, con la intención de dar seguimiento a los objetivos estratégicos y a su vez, como instrumento para evaluar el desempeño de su capital humano, alineando sus incentivos y compensaciones a la consecución de dichos objetivos, lo que finalmente se traducirá en la preservación del valor de la empresa, así como en el cumplimiento de sus distintas obligaciones con sus clientes, acreedores, autoridades y demás interesados.

La Industria de la Vivienda en México

La Empresa considera que, a pesar del proceso de transformación en que se encuentra, la industria de la vivienda continúa ofreciendo oportunidades de desarrollo en México, gracias a la solidez y los programas de las

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

instituciones hipotecarias como INFONAVIT y FOVISSSTE y la banca comercial, así como condiciones demográficas que podrían favorecer la demanda de vivienda. No obstante, en la actualidad enfrenta algunos retos importantes derivados de la implementación de la política pública de vivienda.

Rezago Habitacional

De acuerdo al Censo de Población y Vivienda 2020 del INEGI, el número total de viviendas habitadas en México es de 35.2 millones. Asimismo, de acuerdo a datos del Cuestionario Ampliado del Censo de Población y Vivienda 2020 del INEGI, 8.5 millones de viviendas se encuentran en condición de rezago habitacional, concepto definido por la CONAVI como el número de viviendas que cuentan con materiales precarios en pisos, techos y muros, no cuentan con excusado o aquellas cuyos residentes habitan en hacinamiento.

Tendencias Demográficas Favorables

La Empresa considera que las tendencias demográficas actuales de la población mexicana pudieran contribuir a incrementar la demanda de Vivienda de Interés Social y Vivienda Media. De acuerdo al Censo de Población y Vivienda 2020 del INEGI, la población de México es de 126.0 millones de habitantes, de la cual el 50.1% era menor a 30 años. Además, según CONAPO, se estima que para el 2050, la población de México sea de 148.2 millones.

Fragmentación de la Industria

Aunque la industria de la vivienda en México incluye entre diez y quince grandes desarrolladores de vivienda, la misma está altamente fragmentada. De acuerdo con la CANADEVI, al 31 de diciembre de 2022, el número de desarrolladores de vivienda afiliados en sus 34 Delegaciones se ubica en alrededor de 800.

Políticas Gubernamentales

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

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

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

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

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

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

Primer Estrategia. Atender a la población con mayor rezago.

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

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

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

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

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

intervención. Éstas abarcan tanto la producción social de vivienda asistida como el cofinanciamiento, y son las siguientes:

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

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

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

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

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

Financiamiento Hipotecario

El financiamiento hipotecario en México para la Vivienda de Interés Social y la Vivienda Media Baja se ha otorgado principalmente a través de los programas de vivienda de interés social que han desarrollado instituciones gubernamentales, tales como INFONAVIT, SHF y FOVISSSTE, y en menor medida bancos comerciales y otros proveedores de financiamiento hipotecario que se enfocan principalmente a la colocación de crédito hipotecario para Vivienda Media y Residencial. INFONAVIT y FOVISSSTE obtienen recursos principalmente de las contribuciones obligatorias por parte de los patrones en beneficio de sus trabajadores, de la revolvencia de su cartera hipotecaria así como de emisiones de deuda en mercados de capitales. Por su parte, SHF provee financiamiento a clientes calificados a través de intermediarios financieros como bancos, Sofoles y Sofomes, quienes administran dichos créditos,

incluyendo el desembolso de la hipoteca así como el servicio de dichos créditos hipotecarios. Durante 2022, sin considerar cofinanciamientos y subsidios, se otorgaron aproximadamente \$437.8 mil millones en créditos individuales a la vivienda por organismos nacionales de vivienda (ONAVIS), banca comercial, banca de desarrollo y otras entidades financieras, lo que representa un aumento de 3.95% respecto al mismo periodo de 2021. Asimismo, el número total de créditos individuales presentó un decremento de 7.82%, pasando de 654,624 en 2021 a 603,409 en 2022

De estas cifras, en 2022 la banca comercial contribuyó mayoritariamente al mercado hipotecario a través de una inversión de \$265.1 mil millones, cantidad que representó un crecimiento del 9.9% respecto a 2021. Por su parte, en 2022 INFONAVIT registró una inversión de \$121.7 mil millones, cifra que representó una disminución del 8.1% respecto al año anterior. Asimismo, FOVISSSTE disminuyó su monto de inversión en 1.5% respecto al 2021, al registrar \$35.5 mil millones en 2022.

De acuerdo a las Reglas establecidas para el otorgamiento de créditos, los trabajadores afiliados a INFONAVIT tienen la opción de elegir si utilizan su crédito para la compra de una vivienda nueva o usada, para la compra de un terreno destinado a la construcción de vivienda, para la reparación, ampliación o para mejoras habitacionales o bien para pago o refinanciamiento de un crédito.

En los últimos años INFONAVIT y FOVISSSTE han avanzado en la instrumentación de diversas reglas de operación de sus esquemas crediticios, los cuales, en el caso de INFONAVIT, facilitan el otorgamiento de créditos en copropiedad entre familiares, de personas que viven en unión libre con independencia de su género así como co-residentes sin ningún vínculo jurídico, incrementando así su capacidad de compra. Lo anterior les permite adquirir una vivienda de mayor valor, acceder a créditos para la compra de terrenos a través de programas como Crediterreno y aprovechar el esquema de trabajadores ex afiliados a este Instituto para que puedan utilizar su saldo de subcuenta de vivienda de INFONAVIT en conjunto de un crédito con la banca comercial.

En el caso de FOVISSSTE, ha continuado implementando el otorgamiento de créditos a sus afiliados mediante un sistema de puntaje, lo que les permite ejercer su crédito sin depender de un sorteo, así como el uso de créditos subsecuentes los cuales se harán hasta en dos ocasiones, una vez que el primer crédito se encuentre totalmente liquidado.

Estabilidad Macroeconómica y Sistema Financiero

A pesar del espiral inflacionario y la fuerte tendencia hacia la recesión que vivió la economía mundial durante 2022 debido a la escasez de suministros generados por la pandemia provocada por el COVID-19 y al conflicto bélico Rusia- Ucrania, el desempeño de la economía mexicana, en sus principales indicadores, ha mantenido cierto grado de estabilidad y fortaleza, lo cual se refleja en la apreciación que ha mostrado el peso mexicano frente al dólar en los últimos meses. El desempleo se ha mantenido a la baja, el flujo de remesas ha crecido y las exportaciones han mostrado una tendencia positiva. La Empresa considera que lo anterior es producto de una política fiscal adecuada a las circunstancias, al aumento en las tasas de interés que han hecho atractivo las inversiones en el país y el hecho de que varias multinacionales han comenzado a trasladar sus operaciones de Asia a México, con la intención de estar más cerca de sus mercados.

Misión y Estrategia de la Empresa

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

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

Resumen de la Información Financiera

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

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

Información del estado de resultados (*)	Años terminados el 31 de diciembre de		
	2020	2021	2022
	(miles de Pesos)		
Ingresos	258,825	325,962	365,374
Costo de ventas	(1,151,546)	(280,869)	(247,014)
Utilidad (pérdida) bruta	(892,721)	45,093	118,360
Gastos generales y de administración	(393,898)	(206,423)	(202,010)
Otros ingresos, neto	138,880	74,101	167,535
Utilidad (pérdida) de operación	(1,147,739)	(87,229)	83,885
Resultado de financiamiento, neto	(17,011)	(29,763)	6,526
Utilidad (pérdida) neta consolidada	(1,164,750)	(116,992)	90,411

Información del estado de situación financiera (*)	Al 31 de diciembre de		
	2020	2021	2022
	(miles de Pesos)		
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,060	8,352	15,625
Cuentas por cobrar, neto	17,554	71,343	123,800
Inventarios Inmobiliarios ^(a)	316,159	379,281	338,742
Otras cuentas por cobrar, neto	475	617	664
Pagos anticipados	20,075	3,386	5,355
Total del activo circulante	359,323	462,979	484,186
Efectivo restringido	2,699	2,378	2,374
Cuentas por cobrar a largo plazo	17,000	18,820	26,842
Inventarios Inmobiliarios	2,332,226	2,005,170	1,660,570
Pagos anticipados a largo plazo	40,265	10,655	1,959
Inmuebles, maquinaria y equipo, neto	15,066	14,956	14,957
Otros activos	179	205	6
Total del activo no circulante	2,407,435	2,052,184	1,706,708
Total del activo	2,766,758	2,515,163	2,190,894
Pasivos bancarios y porción circulante de largo plazo	381,446	384,416	229,434
Documentos por pagar	7,138	-	-
Proveedores y cuentas por pagar	415,455	407,457	356,981

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Provisiones	1,611,298	1,489,533	1,303,874
Impuestos por pagar	14,595	13,942	14,940
Total del pasivo circulante	2,429,932	2,295,348	1,905,229
Beneficios a los empleados	1,611	1,410	1,498
Total del pasivo no circulante	1,611	1,410	1,498
Total del pasivo	2,431,543	2,296,758	1,906,727
Total del capital contable	335,215	218,405	284,167

(*) Los Estados Financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2021 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2022. Para mayor detalle véase la nota 4, inciso w) a los Estados Financieros.

Otra información financiera no auditada	Años terminados el 31 de diciembre de		
	2020	2021	2022
	(miles de Pesos)		
UAFIDA Ajustada ⁽²⁾	(8,844)	(12,649)	33,211
Depreciación y amortización ⁽³⁾	939	110	-

- (1) Comprende principalmente terrenos para desarrollos (excluyendo terrenos para desarrollos a largo plazo). Véanse las Notas 4 inciso d) y 7 a los Estados Financieros, para más información sobre la clasificación de los Inventarios de la Empresa.
- (2) La UAFIDA no es una medida calculada conforme a las NIIF. La UAFIDA es la utilidad de operación, menos otros ingresos (gastos) netos, más depreciación y amortización e intereses capitalizados. Adicionalmente, la Empresa ha calculado un indicador sin incluir provisiones ni partidas de gastos considerados como excepcionales o no recurrentes, a lo que ha llamado UAFIDA Ajustada. La Empresa capitaliza en sus inventarios inmobiliarios los intereses provenientes de créditos puente hipotecarios y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción. Al cierre de los tres ejercicios mostrados la Empresa no reconoció intereses capitalizados en el costo de ventas. En la siguiente tabla se presenta la conciliación que para efectos internos realiza la Empresa de utilidad de operación a UAFIDA Ajustada. Dicha conciliación se presenta para fines informativos, por lo tanto es información no auditada:

	Años terminados el 31 de diciembre de		
	2020	2021	2022
	(miles de Pesos)		
Utilidad (pérdida) de operación	(1,147,739)	(87,229)	83,885
Otros ingresos, neto	138,880	74,101	167,535
Ventas a plazos	--	56,460	35,468
Depreciación y amortización	939	110	-
Costo de ventas asociado a reserva de valuación de inventarios	(995,917)	(111,676)	(53,886)
Provisiones y partidas no recurrentes en el gasto	(280,919)	(93,355)	(98,443)
UAFIDA Ajustada	(8,844)	(12,649)	33,211

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

en forma particular y debe analizarse en conjunto con las explicaciones que la acompañan. Aun cuando la UAFIDA es una medida utilizada comúnmente para evaluar el desempeño operativo, ésta no muestra cambios en la situación financiera conforme a las NIIF y no debe ser considerado como alternativa de utilidad (pérdida) neta, determinada conforme a la NIIF, ni como un indicador de desempeño financiero, o de cambios en la situación financiera, determinados conforme a las NIIF, como medida de liquidez, ni como un indicador de recursos disponibles para dividendos, reinversión u otros usos discrecionales.

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

- (3) Considera la depreciación asociada a actividades ordinarias. La diferencia entre esta cifra y el monto total de depreciación corresponde a partidas no recurrentes y, por lo tanto, para efectos del cálculo de UAFIDA Ajustada, está incluida en el rubro de *Provisiones y partidas no recurrentes en el gasto*.

Comportamiento de las Acciones en la BMV

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

	Mínimo	Máximo	Volumen Promedio Diario
	(Pesos Históricos)		(Número de Acciones)
2018			
Primer trimestre	5.52	6.98	36,674
Segundo trimestre	4.75	6.78	34,570
Tercer trimestre	3.15	5.20	69,829
Cuarto trimestre	2.42	3.98	23,974
2019			
Primer trimestre	1.36	2.65	17,852
Segundo trimestre	0.94	1.39	31,981
Tercer trimestre	0.96	3.73	80,825
Cuarto trimestre	0.85	1.50	62,276
2020			
Primer trimestre	0.77	1.11	28,981
Segundo trimestre	0.75	20.90	13,791
Tercer trimestre	12.30	17.62	787
Cuarto trimestre	9.98	14.20	1,182
2021			
Primer trimestre	8.29	10.00	1,204
Segundo trimestre	4.23	8.05	2,288
Tercer trimestre	4.15	12.05	11,749
Cuarto trimestre	6.80	9.40	4,135
2022			
Primer trimestre	5.30	7.10	2,423
Segundo trimestre	4.38	8.30	1,344
Tercer trimestre	6.90	8.50	348
Cuarto trimestre	6.00	7.00	2,954
2023			
Enero	5.93	7.30	1,586
Febrero	6.70	6.70	207
Marzo	6.37	6.70	425
Abril	6.40	6.50	11,650

Fuente:BMV.

En la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Emisora celebrada el 9 de enero de 2020, se resolvió llevar a cabo una concentración accionaria (split inverso) de la totalidad de las acciones representativas del capital social de Urbi, y la consecuente emisión de nuevas acciones, con los mismos derechos y características de las acciones existentes, a ser distribuidas entre sus accionistas, 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. La Emisora dio efectos a dicha concentración accionaria (split inverso) el 2 de junio de 2020, una vez que la CNBV autorizó la correspondiente actualización de la inscripción en el RNV de las acciones representativas del capital social de Urbi.

El 15 de julio de 2021, derivado de movimientos atípicos presentados en la operación de las acciones de la Emisora, la BMV suspendió su cotización a fin de evitar que se produjeran condiciones desordenadas en el mercado de valores, misma que determinó mantener por considerar que existía información pendiente de divulgar al mercado. El 11 de agosto de 2021, mediante oficio número 153/10026812/2021, la CNBV autorizó a la BMV para mantener la suspensión de la cotización de las acciones de Urbi por más de veinte días hábiles. El 14 de septiembre de 2021, la BMV levantó la suspensión de la cotización de las acciones de la Emisora en virtud de que, según el comunicado emitido por esa bolsa de valores, la Emisora “[...] divulgó la información que se encontraba pendiente al Mercado y dado que se superaron las causas que motivaron la suspensión [...]”.

Factores de riesgo:

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

Riesgos Relacionados con el Negocio de la Empresa

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

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

En respuesta a esta situación, desde el 2019 la Empresa inició un proceso de reestructura operativa y organizacional, también llamado plan de transición, que le permitiera definir con mayor claridad su posición hacia el futuro, mismo que se vio ratificado en 2020 debido al impacto económico ocasionado por la pandemia del COVID-19. Dicho plan consideró una operación reducida de venta de vivienda, mayor concentración en la venta de tierra con servicios, así como una reducción significativa de su estructura y gasto operativo, con el objetivo de generar el flujo necesario para mantener a la empresa en marcha.

Al cierre de 2021, la Empresa concluyó dicho plan de transición, sentando las bases preliminares para un nuevo plan de desarrollo de vivienda rentable y gradualmente creciente, bajo un nuevo modelo de negocio como articulador de proyectos.

Durante el año 2022, ante una industria en transformación y un entorno particularmente desafiante, la Compañía llevó a cabo sus operaciones priorizando aquellas acciones que contribuyeron a minimizar sus vulnerabilidades, bajo el marco de sus cinco líneas estratégicas: 1) la atención de sus distintos compromisos y obligaciones derivadas de su operación y reestructura financiera, 2) preservar una posición que le permita la eventual

realización de actos corporativos, entre los cuales se contempla el posible desliste de las acciones de la Compañía, si así lo llegaran a determinar sus accionistas, 3) la ejecución de un plan de construcción y venta de vivienda con enfoque de crecimiento gradual y rentable, que considera a su vez la obtención de fuentes de capital de trabajo, entre ellas, continuar la monetización de tierra para proyectos, 4) el desarrollo del portafolio de proyectos de vivienda que serán la base de su plan de negocio de mediano plazo y 5) el desarrollo de su nuevo modelo de negocio bajo un rol de articulador de proyectos a través de alianzas con desarrolladores y proveedores de la industria, acompañada de una estructura compacta y flexible.

La Empresa no puede asegurar que el deterioro en el entorno macroeconómico o de los prospectos de negocio de la industria de vivienda en México no tendrá afectaciones adicionales en sus operaciones o en su situación financiera, ni que este nuevo plan de desarrollo de vivienda contará con el fondeo del capital de trabajo previsto en condiciones adecuadas. Estas situaciones podrían poner en riesgo la continuidad de la Empresa como negocio en marcha. Véase la Nota 3 a los Estados Financieros.

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

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

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

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

incrementar los precios de sus unidades de Vivienda de Interés Social y Vivienda Media Baja. Recientemente, el INFONAVIT ha comenzado a enfatizar el financiamiento para la vivienda usada en adición al financiamiento para vivienda nueva. La Empresa no puede asegurar que esta política no afectará de manera adversa sus ventas.

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

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

La Empresa no recibe los recursos provenientes de las ventas de viviendas sino hasta que la construcción de las viviendas se termina y dichas ventas se consuman. Típicamente, la construcción dura de dos a tres meses para Vivienda de Interés Social y de cuatro a cinco meses para Vivienda Media y Vivienda Residencial. Como resultado de lo anterior, la Empresa financia sus actividades de desarrollo y construcción de vivienda con deuda, con fondos obtenidos de la colocación de valores en los mercados de capitales, fondos de capital privado, capital de trabajo propio, y mediante la contratación de créditos puente con bancos o Sofoles. La Empresa no puede asegurar que obtendrá dicho financiamiento o que, en caso de que lo obtenga, éste será en términos favorables.

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

Las futuras caídas de la economía mexicana o de la economía global podrían afectar negativamente la demanda de los productos de la Empresa y de sus resultados de operación.

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

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

El negocio de la Empresa requiere de fuertes inversiones de capital e implica inversiones significativas para, entre otras cosas, el desarrollo y construcción de los desarrollos de vivienda. El monto y el momento de dichas inversiones dependen en parte de las condiciones del mercado. Es posible que la Empresa no pueda predecir el momento o el monto de las inversiones que requerirá. Además, la Empresa no recibe recursos de la venta de vivienda sino hasta que termina la etapa de construcción de las viviendas y las ventas se consuman. Al 31 de diciembre de 2022, la situación financiera de la Empresa muestra un exceso de pasivos circulantes, incluyendo provisiones contables, sobre activos circulantes de \$1,421.0 millones. En consecuencia, la Empresa puede no contar con la liquidez suficiente para satisfacer los requerimientos de capital en los niveles necesarios para soportar el crecimiento de sus proyectos de desarrollo de vivienda. Véase “Información Financiera – Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera de la Empresa – Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital.”

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

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

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

Los ingresos de la Empresa podrían estar sujetos a variaciones estacionales durante el año, de acuerdo con los ciclos de operación y financiamiento de los proveedores de crédito hipotecarios. La Empresa ha experimentado en el pasado variaciones estacionales en sus resultados de operación.

Además, la Empresa generalmente no recibe pago alguno hasta que las viviendas han sido terminadas y entregadas al comprador. En virtud de lo anterior, los resultados de operación de la Empresa respecto de cualquier trimestre no necesariamente son indicativos de los resultados del ejercicio completo.

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

Al 31 de diciembre de 2022, la Empresa contaba con reservas territoriales por 2,608.8 hectáreas. Sin embargo, la Empresa no puede asegurar que estará en posibilidad de adquirir terrenos adecuados para satisfacer sus necesidades de desarrollo en el futuro, o que la Empresa podrá adquirir tales terrenos a precios competitivos. Véase “La Emisora – Descripción del Negocio – Estructura Operativa – Desarrollo de Vivienda – Reserva Territorial”, “La Emisora – Descripción del Negocio – Estructura Operativa – Desarrollo de Vivienda – Adquisición de Terrenos”.

Los terrenos en breña y proyectos en desarrollo periódicamente son sujetos a evaluación con el propósito de identificar cualquier indicio de deterioro en su valor, considerando aspectos tales como demanda, ubicación, regulaciones gubernamentales, subsidios, permisos de construcción, valor actual y la probabilidad de materializar los planes de desarrollo asociada con los mismos.

Debido a los efectos económicos negativos de la pandemia del COVID-19, aunado a diversos cambios en las políticas públicas en materia de vivienda, cambios en la reglamentación de uso de tierra y certificación de desarrollos habitacionales, así como la pérdida de control sobre algunos inventarios derivado de invasiones o embargos por parte de autoridades fiscales, la Compañía reconoció en 2022 un cargo contable en el costo de ventas por \$53.9 millones (\$111.7 millones en 2021), derivado del deterioro y pérdida de control que sufrieron sus inventarios inmobiliarios ubicados en distintas ciudades del país. Debido a su naturaleza, este 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 en dichos ejercicios.

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

Asimismo, la Compañía ha otorgado en garantía de ciertos pasivos y créditos bancarios algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 31 de diciembre de 2022 y 2021 asciende a \$115.9 millones y \$272.7 millones, respectivamente.

En adición a lo anterior, algunos de los inventarios de la Empresa han sido embargados de forma precautoria por algunos de sus acreedores con litigios en proceso, lo cual limita la capacidad de ser utilizados por la Empresa para su desarrollo y venta. El monto de dichos inventarios al 31 de diciembre de 2022 y 2021 asciende a \$111.2 millones. Véase la Nota 7 a los Estados Financieros.

La competencia de otras compañías desarrolladoras de vivienda podría afectar adversamente la posición de mercado de la Empresa en la industria de la vivienda.

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

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

La regulación en materia de construcción y uso de suelo, y la legislación ambiental podrían afectar adversamente el negocio, la situación financiera o los resultados de operación de la Empresa.

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

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

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

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

El incremento de los costos y la escasez de los materiales de construcción o de la mano de obra podrían afectar adversamente los resultados de la Empresa.

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

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

La administración y operación de la Empresa dependen en gran medida de la contribución de un número reducido de funcionarios clave. Debido a su conocimiento de la industria y de las operaciones de la Empresa, así como

a su experiencia en Urbi, la Empresa considera que sus resultados futuros dependen en forma importante de sus esfuerzos, y la pérdida de cualquiera de estas personas, por cualquier motivo, pudiera provocar alteraciones en las operaciones de la Empresa.

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

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

Una parte sustancial del negocio de la Empresa se subcontrata, lo cual la expone a riesgos relativos al negocio de los subcontratistas.

Los métodos de construcción de la Empresa se basan en la producción masiva de unidades de vivienda y en la utilización de mano de obra especializada. Al respecto, la Empresa celebra contratos con subcontratistas locales que se especializan en diferentes etapas del proceso de construcción. Prácticamente todo el proceso de construcción de la Empresa se subcontrata con terceros y se espera que esta tendencia de subcontratación continúe. Cualquier atraso o incumplimiento en el desempeño de los subcontratistas podría alterar el negocio de la Empresa y tener un efecto adverso en sus operaciones. No puede asegurarse que los subcontratistas ejecutarán los proyectos subcontratados de manera oportuna. Adicionalmente tanto la empresa como los subcontratistas deben cumplir con las nuevas regulaciones establecidas en la Ley Federal del Trabajo, de lo contrario, la entidad se expone a multas y retrasos en la edificación de sus proyectos inmobiliarios.

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

Al 31 de diciembre de 2022, la deuda de la Empresa ascendía a \$229.4 millones. Estos créditos serán pagados, de acuerdo a sentencia de concurso mercantil, con los inventarios inmobiliarios que garantizan dichas deudas y cualquier diferencia pendiente será pagada con acciones, por lo cual no implicarán una salida de flujo de efectivo.

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

- requerir que una porción sustancial del efectivo derivado de las operaciones de la Empresa se utilice para el pago de principal e intereses de la deuda, reduciendo los recursos disponibles para las operaciones y las necesidades de capital de la Empresa;
- limitar la flexibilidad en la planeación para, o la reacción ante, cambios en el negocio de la Empresa y/o en la industria en la que opera, debido a que el efectivo disponible después de pagar principal e intereses de la deuda pudiera no ser suficiente para los gastos o inversiones necesarios para atender dichos cambios;

- incrementar la vulnerabilidad de la Empresa ante condiciones adversas generales de la economía o de la industria, debido a que, en periodos en los que la Empresa experimente menores ingresos o generación de efectivo, ésta deberá destinar una proporción mayor del efectivo que genere al pago de principal e intereses de su deuda;
- limitar la capacidad de la Empresa para obtener financiamiento adicional en el futuro, para fondear su capital de trabajo, inversiones de capital, adquisiciones o necesidades generales;
- dificultar a la Empresa el refinanciamiento de su deuda o refinanciar su deuda en términos competitivos;
- restringir la capacidad de la Empresa para aprovechar oportunidades que pudieran permitirle adquirir otros negocios;
- poner a la Empresa en una posición de desventaja competitiva frente a otros competidores relativamente menos endeudados, que cuenten con más flujo de efectivo disponible para fondear su capital de trabajo, inversiones de capital y necesidades generales; y
- poner a la Empresa en una situación de vulnerabilidad ante posibles incrementos en las tasas de interés, tratándose de endeudamientos que la Empresa incurra a tasas de interés variables.

La Empresa podría requerir cantidades significativas de efectivo. La capacidad de la Empresa de generar efectivo depende de muchos factores y en periodos recientes la Empresa ha generado flujo de efectivo negativo.

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

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

Urbi es una tenedora de acciones y depende de los flujos de efectivo provenientes de sus subsidiarias para financiar sus operaciones, cumplir con el pago de sus deudas y, en su caso, pagar dividendos.

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

hacer otras distribuciones, directa o indirectamente a Urbi, podría tener un efecto sustancial adverso en la situación financiera de Urbi.

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

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

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

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

El negocio de la Empresa depende, en gran medida, de las políticas de financiamiento a la vivienda del gobierno mexicano, especialmente en lo que se refiere al fondeo y la operación de los proveedores de hipotecas gubernamentales, así como el otorgamiento de subsidios por parte de las instituciones públicas de vivienda. Consecuentemente, las acciones del gobierno mexicano relativas al establecimiento de políticas de financiamiento para la vivienda podrían tener un efecto significativo en la Empresa, y no puede asegurarse que el gobierno mexicano no efectuará modificaciones a sus políticas en materia de vivienda que puedan afectar a la Empresa.

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

Riesgos de expropiación y extinción de dominio.

El gobierno mexicano está facultado para expropiar bienes en ciertas circunstancias. Aunque el gobierno está obligado a indemnizar al propietario de los bienes en cuestión, en ocasiones el monto de la indemnización es inferior al valor de mercado de dichos bienes. Si alguno de los bienes o inventarios inmobiliarios de la Compañía fuere expropiado, podría perderse toda o parte de la inversión en dicho bien, lo cual afectaría en forma adversa los rendimientos que se tenía previsto obtener a través del mismo. Adicionalmente, de conformidad con la Ley Federal de Extinción de Dominio, el gobierno federal está facultado para embargar los bienes privados ubicados en México que sean instrumento, objeto o producto de ciertos delitos (incluyendo la delincuencia organizada, el tráfico de narcóticos, el secuestro, el robo de automóviles y el tráfico de personas). Si alguno de los bienes o inventarios inmobiliarios fuere instrumento, objeto o producto de dichos delitos y el gobierno federal entablare acción de extinción de dominio en contra de su propietario, podríamos incurrir en costos significativos con motivo de dicho litigio y/o podría perder la totalidad o parte de dicho activo. No existe garantía de que las autoridades competentes no entablen acciones de extinción de dominio sobre alguno o varios de los bienes en los que tengamos intereses jurídicos. Las consecuencias de ello podrían afectar en forma adversa los resultados y condiciones financieras de la Compañía.

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

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

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

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

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

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

Las operaciones, los resultados de operación y la situación financiera de la Empresa dependen del nivel de la actividad económica en México. A lo largo de la historia, México ha pasado por periodos de bajo crecimiento y recesión económica, influenciados en ocasiones por la desaceleración de la economía de los Estados Unidos, así como condiciones macroeconómicas en tiempos recientes. De acuerdo con las estimaciones de INEGI, en 2020 el PIB disminuyó 8.2% y la inflación fue del 3.2% debido a los impactos de la pandemia del COVID-19 en la economía global y doméstica. En 2021 el PIB mostró cierta recuperación incrementando en 4.8%, en tanto la inflación cerró en 7.4%, esto último ocasionado entre otras razones, por el desequilibrio en las cadenas de suministro a nivel mundial que provocó la

escasez y el incremento de precio de insumos y productos a lo largo de diversos sectores de la economía, así como al aumento en los precios de energéticos. Mientras tanto, en 2022 el PIB incrementó 3.1% y la inflación fue de 7.82%, esto ocasionado en gran medida, por una disrupción en la demanda por las políticas de recuperación económica en muchas de las economías avanzadas, el aumento de precios de los energéticos y el conflicto bélico Rusia-Ucrania.

Las tasas de interés anualizadas de los Certificados de la Tesorería de la Federación a plazo de 28 días (CETES) promediaron aproximadamente 5.3%, 4.4% y 7.7% en 2020, 2021 y 2022, respectivamente. En relación con el Dólar y en términos nominales, el Peso se depreció 5.9% y 3.2% en 2020 y 2021, respectivamente, mientras que se apreció 5.9% en 2022.

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

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

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

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

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

Como es el caso de los valores de emisoras en mercados emergentes, el valor de mercado de los valores de empresas mexicanas se ve afectado, en mayor o menor medida, por las condiciones económicas y de mercado en otros países de mercados emergentes. Aunque las condiciones económicas en otros países pueden diferir significativamente de las condiciones económicas en México, las reacciones de los inversionistas a los sucesos en otros países pueden tener un efecto adverso sobre el valor de mercado de los valores de emisoras mexicanas. En los últimos años, por ejemplo, la crisis económica provocada por la pandemia del COVID-19 y más recientemente el conflicto armado entre Rusia y Ucrania, han resultado en importantes fluctuaciones en los mercados financieros.

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

Riesgos Relacionados con las Declaraciones Respecto al Futuro

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

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

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

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

Otros Valores:

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

- 15,786,168 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de libre suscripción y de Serie Única (BMV: URBI*).

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

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

Clave de Cotización: URBI

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

Destino de los fondos, en su caso:

No aplica.

Documentos de carácter público:

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

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

Tania V. Armenta Félix
Av. Obregón 1126, Col. Nueva
C.P. 21100, Mexicali, B.C., México
Teléfono: +52 (686) 523-8620 y 523-8660 ext. 10959
Correo electrónico: tania.armenta@urbi.com

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

[417000-N] La emisora

Historia y desarrollo de la emisora:

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

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

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

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

La duración de la Emisora es indefinida.

El domicilio social de la Emisora es la ciudad de Mexicali, Baja California y sus oficinas principales se ubican en Avenida Obregón No. 112637, Colonia Nueva, C.P. 21100, Mexicali, Baja California. El teléfono de la Empresa es: (686) 523-8660.

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

Evolución Corporativa de la Empresa

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Durante el mes de agosto del año 2021, las subsidiarias Ingeniería y Obras, S.A. de C.V., Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V., Cyd Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V., Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V., Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V., Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V., Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V., Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V., Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V., Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V., Lufro Desarrolladora del Bajío, S.A. de C.V., Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V., e Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S.A. de C.V., modificaron su objeto social, para adecuarse a las nuevas reglas de carácter fiscal, cambiando esta última su denominación a Corpora Servicios Financieros y Administrativos del Colorado, S.A. de C.V.

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

Principales Inversiones en los Últimos Tres Años

En 2020, 2021 y 2022 no se realizaron inversiones significativas en activos fijos.

Descripción del negocio:

La Empresa es una compañía mexicana desarrolladora de vivienda, integrada verticalmente y diversificada. Las operaciones abarcan los segmentos de Vivienda de Interés Social, Vivienda Media y Vivienda Residencial. Los ingresos provienen de 2 líneas de negocio: 1) venta de vivienda en proyectos propios y en proyectos de vivienda de terceros y 2) venta de tierra para proyectos inmobiliarios. La Empresa mantiene operaciones en ciudades de mayor crecimiento en el país, como son: Mexicali, San Luis Potosí, Tijuana, Guadalajara y Tecámac.

Desde el inicio de sus operaciones en 1981, la Empresa ha desarrollado, construido y vendido más de 430,000 viviendas, manteniendo una historia de más de 41 años de operaciones. En diciembre de 2014, la Empresa solicitó la declaratoria de concurso mercantil debido a las presiones en la liquidez de corto plazo y al desperfilamiento de su estructura de capital.

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

En 2019, el entorno macroeconómico, aunado a una etapa de transformación en la industria de la vivienda en México, que se vio reflejada entre otros, en una contracción en las inversiones en nuevos proyectos por parte de desarrolladores de vivienda, así como una recomposición generalizada en la oferta de vivienda hacia segmentos de mayor valor ante la disminución en la demanda de vivienda de interés social, le llevó a Urbi a iniciar un proceso de reestructura operativa y organizacional, también llamado plan de transición, que le permitiera definir con mayor claridad su posición hacia el futuro, mismo que se vio ratificado en 2020 debido al impacto económico ocasionado por la pandemia del COVID-19.

Dicho plan de transición consideró una operación reducida de venta de vivienda en proyectos cuyo fondeo se encontrara asegurado, una mayor concentración en la venta de terrenos para proyectos inmobiliarios, así como una importante reducción de su estructura y gasto operativo, a fin de generar el flujo requerido para mantener sus capacidades operativas, así como dar cabal cumplimiento a sus distintos compromisos, con clientes, acreedores, autoridades y demás interesados.

Debido a este plan de transición, la Empresa logró transitar un entorno particularmente complejo propiciado por la ya mencionada transformación de la industria de la vivienda en México, el acceso limitado de la Compañía a fuentes de fondeo tradicionales y los impactos económicos ocasionados por la pandemia del COVID-19.

A finales del año 2021, la Empresa concluyó su plan de transición, el cual le permitió mantener sus capacidades operativas en un entorno de alta complejidad, logrando con ello 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 Empresa, si así lo resolvieran sus accionistas y finalmente, establecer las bases para un nuevo plan de desarrollo de vivienda rentable y gradualmente creciente, bajo un nuevo modelo de negocio como articulador de proyectos, aprovechando su experiencia en el desarrollo de comunidades integralmente planeadas, así como el reconocimiento y valor de la marca Urbi.

El plan de desarrollo de vivienda 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 con el propósito de ampliar sus opciones, las cuales consideran: i) alianzas con terceros, ya sea fondos de inversión especializados en vivienda, socios inmobiliarios o empresas desarrolladoras, ii) esquemas de fondeo con riesgo acotado a proyectos, iii) crédito para la construcción directo al cliente, entre otros.

Durante 2022, la Compañía llevó a cabo sus operaciones priorizando acciones que contribuyeron a minimizar sus vulnerabilidades, siguiendo el marco de sus cinco líneas estratégicas: 1) la atención de sus distintos compromisos y obligaciones derivadas de su operación y reestructura financiera, 2) preservar una posición que le permita la eventual realización de actos corporativos, entre los cuales se contempla el posible desliste de las acciones de la Compañía, si así lo llegaran a determinar sus accionistas, 3) la ejecución de un plan de construcción y venta de vivienda con enfoque de crecimiento gradual y rentable, que considera a su vez la obtención de fuentes de capital de trabajo, entre ellas, continuar la monetización de tierra para proyectos, 4) el desarrollo del portafolio de proyectos de vivienda que serán la base de su plan de negocio de mediano plazo y 5) el desarrollo de su nuevo modelo de negocio bajo un rol de articulador de proyectos a través de alianzas con desarrolladores y proveedores de la industria, acompañada de una estructura compacta y flexible.

En el marco de sus cinco líneas estratégicas, a finales de año la Compañía presentó a su Consejo de Administración su Plan de Negocio 2023, que se ha sintetizado en una matriz que prioriza las principales acciones de la administración y resume los indicadores operativos claves a fin de servir como tablero de control, con la intención de dar seguimiento a los objetivos estratégicos y a su vez, como instrumento para evaluar el desempeño de su capital humano, alineando sus incentivos y compensaciones a la consecución de dichos objetivos, lo que finalmente se traducirá en la preservación del valor de la empresa, así como en el cumplimiento de sus distintas obligaciones con sus clientes, acreedores, autoridades y demás interesados.

Misión y Estrategia de la Empresa

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

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

Estructura Operativa

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

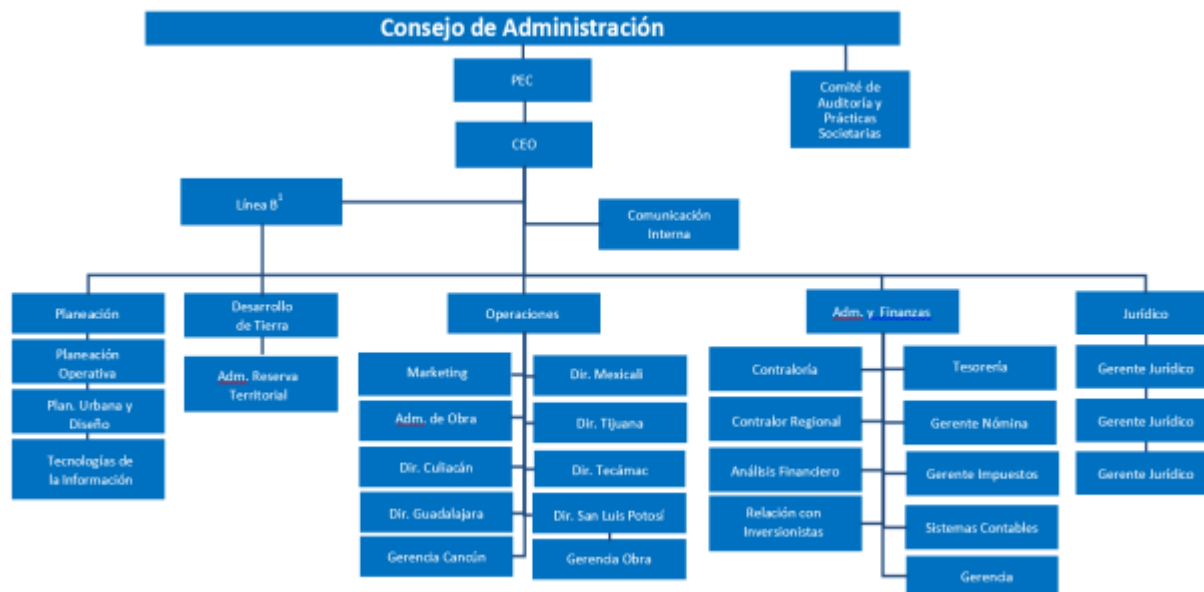
El tamaño de una Plaza se determina por la mezcla de producto y el número de viviendas a las que esa Plaza les dará servicio. Cada Plaza tiene un objetivo anual de ventas y producción. Bajo el nuevo modelo de negocio de la Compañía, los responsables de la ejecución del negocio pueden ser empleados de la Empresa o prestadores de servicios que, debido a sus capacidades y experiencia especializadas, contribuyen con mayor eficiencia en el logro de los objetivos.

La estructura operativa atiende los siguientes principios fundamentales:

1. La Plaza es la unidad central del negocio de la Empresa.
 - Desarrollar un negocio rentable y exitoso en cada plaza.
 - Mayor autonomía para las plazas en toma de decisiones.
 - Modelo claro de supervisión y de rendición de cuentas.
 - Unidad Central (UC) agrega valor concentrando funciones y decisiones.
2. Reforzar la cultura de responsabilidad y rendición de cuentas.
 - Claridad en la responsabilidad y objetivos de cada uno de los colaboradores de la Empresa.
 - Mecanismos para una evaluación objetiva y periódica de los resultados de la Empresa.
 - Implementación de un sistema efectivo de reconocimiento y de consecuencias.

Durante su plan de transición, la Compañía llevó a cabo un importante proceso de ajuste de su estructura organizacional con el objetivo de alinearla a su operativa actual y reducir su gasto operativo.

Estructura Organizacional



¹Línea B = Venta de tierra para proyectos inmobiliarios.

Dirección de Operaciones

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

Dirección de Planeación

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

El objetivo de la Dirección de Planeación es consolidar las áreas de soporte técnico y de planeación en un equipo de Unidad Central ágil y eficiente, que cubra sus funciones normativas, de soporte y de auditoría hacia las unidades de negocio. Como todas las áreas de soporte de la Unidad Central, tiene como objetivo principal proporcionar servicio a las Unidades de Negocio, específicamente, en los temas de elaboración de plan de negocio, consolidación de información y asignación de recursos, con el objetivo de facilitar el logro de los resultados esperados.

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

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

Dirección de Administración y Finanzas

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

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

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

Capital Humano

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

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

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

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

Desarrollo de Vivienda

General

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

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

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

Planes Maestros de Desarrollo

La Empresa elabora un plan maestro de desarrollo por cada uno de sus desarrollos de vivienda, tomando en cuenta diversos factores y consideraciones, incluyendo la densidad permitida conforme a los reglamentos de uso de suelo aplicables, las especificaciones de construcción requeridas y otros permisos, el diseño de las viviendas, las áreas

públicas, los servicios públicos necesarios, la demanda anticipada y la disponibilidad de financiamiento hipotecario, para determinar un estimado del máximo número de unidades para cada proyecto. La implementación exitosa de estos planes maestros de desarrollo está sujeta a ciertas contingencias e incertidumbres, tales como la exactitud de las estimaciones basadas en los factores y consideraciones antes señalados, las cuales pueden ser revisadas y ajustadas por la Empresa en cualquier momento para adaptarse a los cambios del mercado o a las condiciones económicas.

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

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

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

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

Reserva Territorial

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

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

La tabla siguiente muestra la reserva territorial de la Empresa cuantificada en hectáreas y por plaza, al 31 de diciembre de 2022:

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Reserva territorial		
Plaza	Superficie HAS	%
Tijuana	1,160.2	44%
Guadalajara	625.9	24%
Mexicali	407.4	16%
Peñasco	146.2	6%
Ciudad Juárez	107.4	4%
Hermosillo	55.1	2%
Monterrey	50.9	2%
Ciudad Obregón	19.1	1%
Huehuetoca	12.7	0%
Tecámac	11.4	0%
Chihuahua	7.6	0%
Ensenada	2.0	0%
Aguascalientes	1.2	0%
Cuautitlan	1.2	0%
Culiacán	0.5	0%
Grand Total	2,608.8	100%

Al 31 de diciembre de 2022, la Empresa mantenía una reserva territorial de 2,608.8 hectáreas 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. Además, dicha reserva territorial incluye el inventario otorgado en garantía de pasivos y créditos bancarios, así como el inventario embargado de forma precautoria por algunos de sus acreedores con litigios en proceso, por un monto de \$115.9 millones y \$111.2 millones, respectivamente.

Adquisición de Terrenos

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

Los métodos de adquisición de terrenos de la Empresa incluyen compra directa, compra con pagos diferidos a los propietarios de la tierra, fideicomisos con gobiernos estatales y otras entidades gubernamentales, compraventa a crédito con reserva de dominio, tierra adquirida a través de esquemas de asociación inmobiliaria y desincorporación de tierras ejidales. Bajo los contratos de compraventa con pago diferido, la Empresa típicamente paga al propietario un enganche inicial, realiza otro pago cuando se inscribe la escritura respectiva y paga el saldo en varias exhibiciones diferidas. Dependiendo de los términos de los contratos respectivos, el vendedor libera el dominio de determinadas fracciones del terreno en proporción a los pagos recibidos o puede reservarse el dominio de toda la propiedad hasta que se recibe la totalidad del precio. Bajo el esquema de fideicomiso con fines de desarrollo inmobiliario, la Empresa celebra contratos de fideicomiso con los gobiernos estatales u otras entidades gubernamentales, con el fin de promover desarrollos de vivienda para los residentes del estado. A través de este método, la propiedad de la fracción de terreno en la que se sitúa la vivienda se transmite por el fiduciario directamente al comprador de la vivienda, una vez que se ha

terminado la construcción de la misma y que el precio ha sido pagado en su totalidad. Finalmente, la Empresa adquiere terrenos de las comunidades ejidales como parte del proceso de desincorporación de ejidos.

Urbanización

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

Diseño

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

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

Construcción

Los métodos de construcción de la Empresa se basan en la producción de viviendas y en el uso de mano de obra especializada. Estos métodos han permitido a la Empresa reducir los costos de construcción, gracias a las economías de escala alcanzadas, y, mediante la reducción del tiempo de construcción, disminuir los costos financieros asociados. La construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda Media Baja es un proceso continuo, similar a una línea de producción, utilizando principalmente materiales fabricados en forma masiva, que son entregados y armados en el sitio del desarrollo. Prácticamente todo el proceso de construcción de la Empresa se subcontrata con terceros. El

área de administración de la construcción de la Empresa es responsable de la construcción de los desarrollos, de la coordinación de las actividades de los subcontratistas y proveedores, y de garantizar el cumplimiento de los reglamentos en materia de uso de suelo y construcción. La construcción de Vivienda Media Alta y Vivienda Residencial tiende a ser algo más personalizada. La Empresa evalúa continuamente sus procesos de construcción y los materiales empleados con la finalidad de optimizar su costo y tiempo de producción.

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

Materiales y Proveedores

Como desarrollador de proyectos de vivienda económica y de interés social en procesos de construcción simultáneos, en un negocio donde un precio de venta competitivo es un factor crucial, el control de costos de los materiales, proveedores y subcontratistas es un aspecto de gran importancia en el negocio de la Empresa. Las políticas de control de costos de la Empresa se enfocan en la compra de volumen, y la selección de proveedores y la negociación a nivel corporativo respecto de ciertos materiales. La Empresa considera que su conocimiento de la industria y la posibilidad de realizar compras de volumen, le permiten negociar precios favorables. La Empresa generalmente contrata a proveedores y subcontratistas que se especializan en los diferentes materiales o servicios de construcción, con el objeto de beneficiarse de la estructura de costos y experiencia de dichos proveedores. La Empresa generalmente compra los materiales básicos utilizados en la construcción de vivienda, incluyendo concreto, acero, block, ventanas, puertas y artículos de plomería, entre otros, de importantes proveedores y contratistas. Sin embargo, cuando es posible cada plaza negocia contratos de suministro con diferentes proveedores en la zona geográfica respectiva, garantizando el suministro de los materiales de construcción de las fuentes más cercanas y minimizando los costos de transporte y los tiempos de entrega. Además, esta política facilita el uso de materiales de construcción cuyo diseño y características estéticas se adapten a la arquitectura local. Esta integración ha permitido a la Empresa asegurar la provisión oportuna de materiales a precios competitivos.

Entre los principales proveedores de la Empresa, que la surten a través de distribuidores locales se cuentan, entre otros a: Lozetas y Azulejos, S.A. de C.V., Arco Constructora, S.A.S., Mallavit, S.A. de C.V.

Mano de Obra

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

Actividad Principal:

La Empresa es una compañía mexicana desarrolladora de vivienda, integrada verticalmente y diversificada. Las operaciones abarcan los segmentos de Vivienda de Interés Social, Vivienda Media y Vivienda Residencial. Los ingresos provienen de 2 líneas de negocio: 1) venta de vivienda en proyectos propios y en proyectos de vivienda de

terceros y 2) venta de tierra para proyectos inmobiliarios. La Empresa mantiene operaciones en ciudades de mayor crecimiento en el país, como son: Mexicali, San Luis Potosí, Tijuana, Guadalajara, y Tecámac.

Canales de distribución:

Comercialización y Ventas

General

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

Estudios de Mercado

La planeación de cada desarrollo de vivienda comienza con un estudio formal de mercado realizado por el Área de Mercadotecnia de la Empresa. El estudio de mercado es la herramienta analítica principal utilizada por la Empresa para evaluar la viabilidad y la probable demanda de vivienda en el área de mercado de la Plaza correspondiente. El estudio analiza la demanda de vivienda, las características demográficas de la población en general y el mercado objetivo de la plaza en la que se ubicará el desarrollo, la disponibilidad de financiamiento, los objetivos de planeación urbana, las alternativas de ubicación, los planes de desarrollo gubernamentales, estatales y municipales, la necesidad de equipamiento comercial, escuelas y áreas recreativas, y las alternativas de diseño para el modelo de *Urbí VidaResidencial^{MR}*.

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

salarios de 12 a 30 SMGs, casado, con o sin dependientes económicos, viviendo con sus padres u otros parientes, rentando o con casa propia, empleado de una empresa o propietario de su propio negocio.

Determinación de Precios y Selección de Productos

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

Principales Productos

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

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

Marca	Categoría de la Vivienda	Rango de Precios
<i>UrbiVilla</i>	Vivienda de Interés Social	Hasta \$630,740
<i>UrbiQuinta</i>	Vivienda Media Baja	De \$630,741 a \$1,103,795
<i>UrbiHacienda</i>	Vivienda Media Alta	De \$1,103,796 a \$2,365,275
<i>UrbiClub</i>	Vivienda Residencial	De \$2,365,276 en adelante

Estas cuatro marcas se clasifican con base en el rango de precio de las viviendas. El precio se determina principalmente por el tamaño de las viviendas y la ubicación. Aunque los precios de venta generalmente se incrementan conforme al tamaño de las viviendas en la misma ubicación, una vivienda en una zona metropolitana donde existe una gran demanda de vivienda puede resultar más costosa que una vivienda de mayor tamaño en

regiones menos pobladas donde existe menos demanda de vivienda. Cada uno de los productos *UrbiVilla* y *UrbiQuinta* se encuentran ubicados en varias regiones del país. En cambio, la Empresa es selectiva al elegir la ubicación de sus desarrollos *UrbiHacienda* y *UrbiClub*.

Promoción y Publicidad

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

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

Ventas

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

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

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

Clientes y Financiamiento a Clientes

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

Individualización

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

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

Planeación Personalizada y Servicio al Cliente

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

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

Plataforma Tecnológica de Información

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

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

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

Calidad Certificada

En enero de 1999, la Empresa obtuvo la certificación ISO 9002:1994 para su proceso de individualización de créditos hipotecarios. En marzo de 2000, esta certificación se extendió a las áreas de ventas y cobranza. En octubre de 2002, quedaron certificados todos los procesos que se integran en una Plaza, bajo el modelo de calidad ISO 9001:2000. En febrero de 2006, todos los procesos de la plataforma de Mexicali obtuvieron la certificación ISO

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

9001:2000, misma que se renovó en febrero de 2009, con vigencia hasta febrero de 2012. En febrero de 2009 se certificó por primera vez la plataforma de Mexicali, bajo el modelo Ecológico ISO 14001:2004, con vigencia hasta febrero de 2012. En noviembre de 2010, se certificó Plaza Mexicali bajo el modelo de Calidad en la nueva Versión de la Norma ISO 9001:2008. La Empresa desarrolló los trabajos correspondientes para certificar con SGS un Sistema Integrador de Calidad ISO 9001:2008 con Ecología ISO 14001:2004. Mencionar que la empresa ha mantenido estándares de calidad certificados elevados, los cuales son actualizados constantemente y en su caso certificados.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

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

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

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

Principales clientes:

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

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

Asimismo, la Empresa vende tierra para proyectos inmobiliarios y de uso comercial, además de brindar servicios de construcción a desarrolladores e inversionistas. La Empresa monitorea constantemente su situación financiera y el añejamiento de sus saldos, actualiza sus reportes de crédito, analiza el comportamiento de los pagos efectuados y de ser necesario, crea estimaciones para cuentas de dudosa recuperación que cubren el riesgo de recuperación asociado con su cartera.

Legislación aplicable y situación tributaria:

Los proyectos de la Empresa están sujetos a una extensa reglamentación y aprobaciones gubernamentales. En general, las actividades de la Empresa están sujetas a: (i) la *Ley General de Asentamientos Humanos*,

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

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

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

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

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

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

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

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

Recursos humanos:

Al 31 de diciembre de 2022, la Empresa empleaba a un total de 82 personas, en comparación con 75 colaboradores en 2021, de los cuales 43 desempeñaban funciones de servicio, mantenimiento y seguridad. Al cierre de 2022, los empleados de la Empresa no son sindicalizados y no tiene contratados empleados temporales.

La Empresa proporciona las prestaciones normales a los empleados conforme a la Ley Federal del Trabajo para los trabajadores de tiempo completo, incluyendo seguridad social, reparto de utilidades, aguinaldo, prima vacacional, vacaciones y días de asueto. Véase la *Nota 4 inciso I) a los Estados Financieros*.

Desempeño ambiental:

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

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

La Procuraduría Federal de Protección al Ambiente es el brazo ejecutor de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, y está autorizada para conducir investigaciones y auditorías para vigilar el cumplimiento de las Leyes Ambientales, incluyendo el cumplimiento de la regulación para el cambio de uso de suelo forestal, expedida recientemente. Además, ciertas autoridades estatales y municipales (y otras agencias federales) también tienen facultades de aplicación y vigilancia del cumplimiento de las Leyes Ambientales. El incumplimiento de las Leyes Ambientales puede ocasionar una serie de sanciones, dependiendo de la gravedad de la violación, incluyendo multas; revocación de autorizaciones, concesiones, licencias, permisos o registros; arrestos administrativos; decomiso de

equipo contaminante; en ciertos casos, la clausura temporal o permanente de instalaciones; e incluso prisión, cuando las violaciones en materia ambiental se clasifican como delitos.

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

Información de mercado:

La Industria de la Vivienda en México

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

El Mercado de la Vivienda

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

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

El mercado de los desarrolladores corresponde a las viviendas construidas por constructores o desarrolladores, y vendidas con financiamiento hipotecario. Estas viviendas son construidas con todos los permisos requeridos, tienen acceso a todos los servicios municipales, y su construcción se realiza en terrenos debidamente escriturados y registrados a nombre del comprador. Este mercado es dependiente de la disponibilidad de financiamiento hipotecario para los compradores. De acuerdo con la CANADEVI, que agrupa a los principales desarrolladores formales de vivienda en México, al 31 de diciembre de 2022, el número de desarrolladores de vivienda afiliados en sus 34 Delegaciones se ubica en alrededor de 800.

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

- “Vivienda de Interés Social”, que consiste en viviendas con precio de venta de hasta \$630,740;
- “Vivienda Media Baja”, que consiste en viviendas con precio de venta entre \$630,741 y \$1,103,795;
- “Vivienda Media Alta”, que consiste en viviendas con precio de venta entre \$1,103,796 y \$2,365,275; y

- “Vivienda Residencial”, que consiste en viviendas con precio de venta superior a \$2,365,276.

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

No existen estándares de la industria para la clasificación de las viviendas por rangos de precio, y las categorías de precio de los competidores de la Empresa pueden ser distintas que las de la Empresa. Además, ciertas instituciones de financiamiento hipotecario del sector público sólo proporcionan créditos hipotecarios para vivienda de hasta un precio de venta máximo, o un monto máximo de crédito por unidad. Por ejemplo, el monto máximo de crédito del esquema Tradicional de INFONAVIT es de 699 UMA mensual (\$2,204,436). Para el programa INFONAVIT Total el monto máximo de crédito es de 798 UMA mensual (\$2,516,652) y al igual que los créditos COFINAVIT no tienen un límite en el valor de la vivienda.

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

Fuentes de Financiamiento Hipotecario

De acuerdo con datos del SNIIV, durante 2022, sin considerar cofinanciamientos y subsidios, se otorgaron en México 437,780 créditos individuales a la vivienda, de los cuales 121,664 fueron otorgados por INFONAVIT, 35,544 por FOVISSSTE y 280,572 por la banca comercial y Sofoles. El remanente fue otorgado por otras fuentes de financiamiento, incluyendo otros organismos públicos de vivienda.

General

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

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

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

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

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

Fondos Gubernamentales de Vivienda

Existen dos fondos gubernamentales de vivienda, INFONAVIT y FOVISSSTE, los cuales son fondeados principalmente a través de las aportaciones obligatorias de los patrones, equivalentes al 5% del total de los salarios brutos de sus trabajadores, de la revolvencia de su cartera hipotecaria y de emisiones de deuda en mercados de capitales. Estos fondos otorgan financiamiento principalmente para la construcción, adquisición o mejora de viviendas, a trabajadores cuyos ingresos mensuales son menores a cinco veces el SMG.

INFONAVIT

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

Conforme a la Ley de INFONAVIT, INFONAVIT recibe aportaciones de los patrones del sector privado por el equivalente al 5% del salario bruto de los trabajadores. Con estos recursos, INFONAVIT otorga créditos para la construcción, adquisición o mejora de viviendas a trabajadores que son calificados mediante un sistema de puntuación que toma en cuenta su edad, salario, continuidad laboral, saldo de subcuenta de vivienda, entre otras consideraciones. A partir de enero de 2003, la asignación de créditos hipotecarios se realiza mediante el proceso de registro permanente, que permite a los beneficiarios de INFONAVIT solicitar su crédito hipotecario en cualquier momento del año. Al cierre de 2021, el INFONAVIT había otorgado más de 11 millones de hipotecas desde su creación, mientras que, de acuerdo con cifras de ese instituto, al 8 de febrero de 2022 contaba con 20.6 millones de relaciones laborales registradas.

INFONAVIT no requiere el pago de un enganche para la compra de una vivienda. Aunque típicamente INFONAVIT financia de 90% a 95% del valor de la vivienda y gastos relacionados con el crédito, INFONAVIT otorga crédito del 100% para Vivienda de Interés Social. Actualmente no existe restricción en el valor máximo de la vivienda que puede financiar el INFONAVIT. El monto máximo de un crédito tradicional para un comprador calificado es de 699 UMA mensual (\$2,204,436), más una parte de las aportaciones patronales y del ahorro voluntario del trabajador. El plazo de un crédito del INFONAVIT es de hasta 30 años, y el pago del mismo se realiza a través de la deducción que efectúa el patrón directamente del salario percibido por el trabajador. Los créditos hipotecarios de INFONAVIT devengan intereses a una tasa anual de entre 4% y 12%, dependiendo de los ingresos del acreditado.

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

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

En enero de 2012 entraron en vigor las reformas a la ley del INFONAVIT, las cuales brindan facultades al Instituto que permitirán, entre otras: 1) otorgar una segunda hipoteca en coparticipación con entidades financieras, a sus derechohabientes que hayan pagado ya la primera, lo cual estima la Empresa aumente la demanda en 1.9 millones de familias y 2) sus derechohabientes puedan solicitar de manera indistinta, y de acuerdo a su conveniencia y capacidad de pago, que su crédito hipotecario sea en veces salarios mínimos o en pesos.

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

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

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

FOVISSSTE

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

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

FOVISSSTE opera de manera similar a INFONAVIT, captando aportaciones del 5% de los salarios de todos los empleados del sector público y deduciendo de dichos salarios los pagos de los créditos otorgados. FOVISSSTE no requiere el pago de un enganche para la compra de una vivienda. El monto máximo disponible actualmente para un crédito hipotecario en el esquema de crédito tradicional (sorteo) es de aproximadamente \$1,257,788 más el saldo de la subcuenta de vivienda. Los acreditados de FOVISSSTE son aprobados para el otorgamiento de créditos hipotecarios mediante un sistema de sorteo que se realiza en forma anual así como a través de 5 esquemas diferentes de créditos hipotecarios, para los cuales no se requiere participar de un sorteo sino cumplir con ciertas características, por ejemplo ser una persona con bajos recursos para acceder a un crédito de subsidio, ser un pensionado con ciertas características para obtener un crédito de pensionado, entre otros. Entre más alto es el salario de los acreditados, mayor es el monto del crédito para el que son elegibles. Durante abril de 2017, FOVISSSTE anunció un modelo de

puntuación similar al de INFONAVIT para poder perfilar a los trabajadores afiliados que podrán ejercer un crédito. Este modelo empezó a ser operativo al inicio del segundo trimestre de 2017.

En Diciembre de 2020, se anunció la aprobación de créditos subsecuentes que en el caso del FOVISSSTE estos préstamos se harán hasta por dos ocasiones, una vez que el primer crédito se encuentre totalmente liquidado.

SHF

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

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

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

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

Sociedad Hipotecaria Federal desarrolló conjuntamente con el Banco de Desarrollo Alemán (KfW) y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) el “Programa de Cooperación Financiera para la oferta de Vivienda Sustentable en México: ECOCASA”, el cual se implementa en SHF a partir del 2013. Este programa tiene el potencial de lograr efectos transformacionales en la industria de la construcción mexicana, fomentando la oferta de viviendas energéticamente más eficientes. En este sentido, se buscó crear un esquema financiero que pudiera promover la producción de vivienda energéticamente eficiente por el lado de la oferta, ofreciendo incentivos financieros que permitan al desarrollador proveer de este tipo de solución a la población con menores ingresos.

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

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

Financiamiento de Bancos Comerciales y Sofoles

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

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

Competencia

Aunque la industria de la vivienda en México incluye entre diez y quince grandes desarrolladores de vivienda, la misma está altamente fragmentada. De acuerdo con la CANADEVI, al 31 de diciembre de 2022, el número de desarrolladores de vivienda afiliados en sus 34 Delegaciones se ubica en alrededor de 800.

En las categorías de Vivienda de Interés Social y Vivienda Media Baja, algunos de los competidores de la Empresa son grandes desarrolladores de vivienda con presencia en el mercado nacional, tales como Consorcio Ara, S.A.B. de C.V., Corpovael S.A.B. de C.V., Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V., Inmobiliaria Ruba, S.A. de C.V. y Vinte Viviendas Integrales, S.A.B. de C.V. Además, la Empresa compite con otras compañías desarrolladoras en las diferentes plazas en las que opera, incluyendo a: Exe Inmobiliaria, S.A. de C.V., Grupo Mezta, S.A. de C.V., Urbanizadora Ley del Pacífico, S.A. de C.V., Promociones Habi, S.A. de C.V., Desarrollos Residenciales Lander, S.A. de C.V., Milenium Construcasa, S.A. de C.V., Brasa Desarrollos, S.A. de C.V., Grupo Cadena, S.A. de C.V., Conjunto Parnelli, S.A. de C.V., Edificaciones Integrales Futura, S.A. de C.V., Fomento Empresarial Inmobiliario, S.A. de C.V., Quma de Hidalgo, S.A. de C.V., Inmobiliaria Vidusa, S.A. de C.V., GIG Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V. y Desarrolladora Inmobiliaria Sadasi, S.A. de C.V. Algunos de estos competidores pudieran contar con mayores recursos financieros, tecnológicos y humanos que la Empresa y pudieran aprovecharse de mayores economías de escala. Además, existen competidores latentes, como lo es el Mercado Abierto e Infonavit Vivienda Reasignada, ofertando vivienda usada. De acuerdo con cifras del SNIIV, en 2022 el monto de financiamientos por parte del INFONAVIT para la adquisición de vivienda usada representó el 23% del monto total financiado en créditos individuales a la vivienda por dicha institución, sin considerar cofinanciamientos y subsidios.

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

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

Estructura corporativa:

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

Subsidiarias de Urbi	Año de Constitución	Porcentaje de Participación	Actividad Principal
Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.	1981	99.9%	Adquisición y comercialización de terrenos e inmuebles
Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.	2002	99.9%	Adquisición y comercialización de terrenos e inmuebles
Cyd Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.	1992	99.9%	Adquisición y comercialización de terrenos e inmuebles
Tec Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V.	1998	99.9%	Prestación de servicios especializados en dirección y administración de negocios, servicios de contabilidad, impuestos, tesorería, manejo de personal, servicios legales, nómina, facturación y tecnología de información
Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.	2002	99.9%	Adquisición y comercialización de

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V.	1987 (adquirida en 2002)	99.9%	terrenos e inmuebles Realizar, supervisa, desarrollar y comercializar toda clase de construcciones.
Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V.	2003	99.9%	Adquisición y comercialización de terrenos e inmuebles
Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V.	2003	99.9%	Adquisición y comercialización de terrenos e inmuebles
Financiera Urbi, S.A. de C.V.	2006	99.9%	Captación de recursos y su distribución entre las empresas del grupo
Fideicomiso AAA Urbi	2009	100.0%	Otorgamiento de apoyos financieros a proveedores y distribuidores de la Empresa
Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V.	2011	99.9%	Realizar, supervisa, desarrollar y comercializar toda clase de construcciones.
Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V.	2011	99.9%	Realizar, supervisa, desarrollar y comercializar toda clase de construcciones.
Corpora Servicios Financieros y Administrativos del Colorado, S.A. de C.V.	2011	99.9%	Prestación de servicios especializados en dirección y administración de negocios, servicios de contabilidad, impuestos, tesorería, manejo de personal, servicios legales, nómina, facturación y tecnología de información
Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V.	2011	99.9%	Realizar, supervisa, desarrollar y comercializar toda clase de construcciones.
Lufro Desarrolladora del Bajío, S.A. de C.V.	2011	99.9%	Realizar, supervisa, desarrollar y comercializar toda clase de construcciones.
Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V.	2011	99.9%	Adquisición y comercialización de terrenos e inmuebles
Flujos Empresariales, S.A. de C.V.	2013	99.9%	Servicios de administración de flujos de efectivo
Finsete, S.A. de C.V.	2013	99.9%	Servicios de administración de flujos de efectivo

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

Al 31 de diciembre de 2022, la Empresa tiene control sobre el “Fideicomiso AAA Urbi”, el cual fue constituido en agosto de 2009 con NAFIN, con la finalidad de otorgar apoyos financieros preferenciales destinados a proveedores y distribuidores de la Empresa. Este fideicomiso es considerado una subsidiaria de Urbi para efectos contables, y los estados financieros del mismo fueron consolidados con el resto de las subsidiarias. Véase *“Información Financiera – Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados y Situación Financiera de la Emisora – Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital – Obligaciones y Compromisos Contractuales”*.

Adicionalmente, la Empresa posee a través de sus subsidiarias la totalidad de los derechos fiduciarios y control de ciertos fideicomisos creados para desarrollar proyectos inmobiliarios y obtener financiamientos. Véase *la Nota 4 inciso a) a los Estados Financieros*.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

Descripción de los principales activos:

Inmuebles, Maquinaria y Equipo

Las principales oficinas de la Empresa se ubican en un edificio de su propiedad en Mexicali, Baja California. Además, la Empresa cuenta con maquinaria y equipo que utiliza en la realización de sus actividades, pero que no es significativo. Al 31 de diciembre de 2022, el valor contable neto de todos los terrenos, edificios, maquinaria y equipo propiedad de la Empresa (sin considerar los inventarios), era de aproximadamente \$15.0 millones. Véase la Nota 10 a los Estados Financieros.

Los terrenos para desarrollos y las obras en proceso constituyen los inventarios de la Empresa, y no se clasifican como activos fijos de la misma. Al 31 de diciembre de 2022, el valor contable neto de los inventarios (incluyendo inventarios de largo plazo consistentes en terrenos para desarrollos) era de aproximadamente \$1,999.3 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 2022, el valor contable de dichas garantías constituidas era de \$115.9 millones. Adicionalmente, algunos de los inventarios de la Empresa 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 2022 asciende a \$111.2 millones. Véase la Nota 7 a los Estados Financieros.

Seguros

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

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

Litigios

La Empresa se encuentra involucrada en varios procedimientos judiciales principalmente de tipo laboral, mercantil y fiscal. Los litigios en los cuales está involucrada la Empresa 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 2022, el monto de la provisión de juicios y demandas laborales, mercantiles y fiscales ascendió a \$298.5 millones.

Los procedimientos judiciales que enfrenta la Empresa 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 Empresa 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 Empresa consideran remota la probabilidad de realizar alguna erogación en el futuro cercano para liquidar las partidas en litigio.

Concurso Mercantil

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

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

Posteriormente, con las aportaciones de capital realizadas el 26 de mayo de 2016 por parte de un grupo de inversionistas, se cumplieron los convenios concursales aprobados y operó la capitalización del 100% de los créditos a cargo de Urbi y sus subsidiarias, reconocidos en sus respectivos procedimientos concursales.

Asimismo, como parte del trámite natural de los procedimientos concursales, fueron interpuestos diversos recursos por parte de ciertos acreedores en contra de las sentencias de apelación, dictadas con motivo de la Aprobación de los Convenios Concurales del 4 de febrero de 2016. Actualmente, los litigios relacionados con el Concurso Mercantil han sido resueltos favorablemente a la Compañía.

Garantías

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

Acciones representativas del capital social:

A la fecha de presentación de este Reporte Anual, el capital social autorizado de Urbi asciende a la cantidad de \$54,073,468,143.23 (nominales), representado por un total de 15,786,168 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de libre suscripción y de Serie Única (considerando la concentración accionaria –split

inverso– que se menciona más adelante), correspondiendo (i) al capital mínimo fijo, la cantidad de \$95,833,197.23, representado por 48,822 acciones, y (ii) a la parte variable, la cantidad de \$53,977,634,946.00, representada por 15,737,346 acciones.

A la fecha de presentación de este Reporte Anual, las 48,822 acciones representativas del capital mínimo fijo están totalmente suscritas y pagadas; y de las 15,737,346 acciones representativas de la parte variable del capital social, (i) 11,576,467 acciones están totalmente suscritas y pagadas, y (ii) 4,160,879 acciones se encuentran en la tesorería de la Sociedad, pendientes de suscripción y pago.

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

Variaciones de Capital Social durante los Últimos Tres Años

En la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Emisora celebrada el 9 de enero de 2020, se resolvió llevar a cabo una concentración accionaria (split inverso) de la totalidad de las acciones representativas del capital social de Urbi, y la consecuente emisión de nuevas acciones, con los mismos derechos y características de las acciones existentes, a ser distribuidas entre sus accionistas, 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. La Emisora dio efectos a dicha concentración accionaria (split inverso) el 2 de junio de 2020, una vez que la CNBV autorizó la correspondiente actualización de la inscripción en el RNV de las acciones representativas del capital social de Urbi.

Dividendos:

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

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

[424000-N] Información financiera

Concepto	Periodo Anual Actual 2022-01-01 - 2022-12-31	Periodo Anual Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31	Periodo Anual Previo Anterior 2020-01-01 - 2020-12-31
Ingresos	365,374,000	325,962,000	258,825,000
Utilidad (pérdida) bruta	118,360,000	45,093,000	(892,721)
Utilidad (pérdida) de operación	83,885,000	(87,229,000)	(1,147,739)
Utilidad (pérdida) neta	90,411,000	(116,992,000)	(1,164,750)
Utilidad (pérdida) por acción básica	7.78	(10.06)	(100.19)
Adquisición de propiedades y equipo	0	0	0
Depreciación y amortización operativa	0	110,000	9,394,000
Total de activos	2,190,894,000	2,515,163,000	2,766,758,000
Total de pasivos de largo plazo	1,498,000	1,410,000	1,611,000
Rotación de cuentas por cobrar	3	5	14
Rotación de cuentas por pagar	(16)	1	2
Rotación de inventarios	0	0	0
Total de Capital contable	284,167,000	218,405,000	335,215,000
Dividendos en efectivo decretados por acción	0	0	0

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

Los ingresos de la Empresa provienen de 2 líneas de negocio: 1) venta de vivienda en proyectos propios y en proyectos de vivienda de terceros y 2) venta de tierra para proyectos inmobiliarios. La venta de vivienda se conforma por los siguientes segmentos de operación: i) vivienda de interés social, ii) vivienda media, iii) vivienda residencial y iv) prestación de servicios de construcción y comercialización en proyectos de vivienda de terceros. Por su parte, la venta de tierra se compone por los siguientes segmentos operativos: i) venta de tierra para proyectos inmobiliarios y ii) prestación de servicios de gestión en proyectos de terceros.

Estos segmentos de operación le permiten a la administración de la Compañía: i) medir el desempeño del negocio, ii) evaluar los riesgos y beneficios de la operación y, iii) la correcta toma de decisiones.

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

A continuación, se muestran las ventas por segmentos de operación, por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020, 2021 y 2022:

Al 31 de diciembre de							
	Vivienda de interés social	Vivienda media	Vivienda residencial	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de construcción y comercialización	Servicios de gestión	Total
2020	\$15,291	\$64,817	\$ -	\$177,881	\$836	-	\$258,825
2021	2,583	5,411	7,366	305,338	2,369	2,895	325,962
2022	851	1,150	8,134	355,239	-	-	365,374

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

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

Informe de créditos relevantes:

Los términos de los principales créditos contratados por la Empresa al 31 de diciembre de 2022 se resumen a continuación. Véase la Nota 11 a los Estados Financieros.

Características del Crédito	Miles de pesos
Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominados en pesos. Pagadero con los bienes que garantizan el crédito, de acuerdo a sentencia de aprobación de convenio concursal por lo que no se devengan ni pagan intereses.	66,866
Crédito puente para capital de trabajo con Banco Mercantil del Norte, S.A., denominado en pesos. Pagadero con los bienes que garantizan el crédito, de acuerdo a sentencia de aprobación de convenio concursal por lo que no se devengan ni pagan intereses.	162,568
Total	229,434

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los créditos anteriormente mencionados serán pagados, de acuerdo a sentencia de concurso mercantil, con los inventarios inmobiliarios que garantizan dichas deudas y cualquier diferencia pendiente será pagada con acciones, por lo cual no implicarán una salida de flujo de efectivo.

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

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

Introducción

La Empresa es una compañía mexicana desarrolladora de vivienda, integrada verticalmente y diversificada. Las operaciones abarcan los segmentos de Vivienda de Interés Social, Vivienda Media y Vivienda Residencial. Los ingresos provienen de 2 líneas de negocio: 1) venta de vivienda en proyectos propios y en proyectos de vivienda de terceros y 2) venta de tierra para proyectos inmobiliarios. La Empresa mantiene operaciones en ciudades de mayor crecimiento en el país, como son: Mexicali, San Luis Potosí, Tijuana, Guadalajara y Tecámac.

Desde el inicio de sus operaciones en 1981, la Empresa ha desarrollado, construido y vendido más de 430,000 viviendas, manteniendo una historia de más de 41 años de operaciones. En diciembre de 2014, la Empresa solicitó la declaratoria de concurso mercantil debido a las presiones en la liquidez de corto plazo y al desperfilamiento de su estructura de capital.

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

En 2019, el entorno macroeconómico, aunado a una etapa de transformación en la industria de la vivienda en México, que se vio reflejada entre otros, en una contracción en las inversiones en nuevos proyectos por parte de desarrolladores de vivienda, así como una recomposición generalizada en la oferta de vivienda hacia segmentos de mayor valor ante la disminución en la demanda de vivienda de interés social, le llevó a Urbi a iniciar un proceso de reestructura operativa y organizacional, también llamado plan de transición, que le permitiera definir con mayor claridad su posición hacia el futuro, mismo que se vio ratificado en 2020 debido al impacto económico ocasionado por la pandemia del COVID-19.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Dicho plan de transición consideró una operación reducida de venta de vivienda en proyectos cuyo fondeo se encontrara asegurado, una mayor concentración en la venta de terrenos para proyectos inmobiliarios, así como una importante reducción de su estructura y gasto operativo, a fin de generar el flujo requerido para mantener sus capacidades operativas, así como dar cabal cumplimiento a sus distintos compromisos, con clientes, acreedores, autoridades y demás interesados.

Debido a este plan de transición, la Empresa logró transitar un entorno particularmente complejo propiciado por la ya mencionada transformación de la industria de la vivienda en México, el acceso limitado de la Compañía a fuentes de fondeo tradicionales y los impactos económicos ocasionados por la pandemia del COVID-19.

A finales del año 2021, la Empresa concluyó su plan de transición, el cual le permitió mantener sus capacidades operativas en un entorno de alta complejidad, logrando con ello 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 Empresa, si así lo resolvieran sus accionistas y finalmente, establecer las bases para un nuevo plan de desarrollo de vivienda rentable y gradualmente creciente, bajo un nuevo modelo de negocio como articulador de proyectos, aprovechando su experiencia en el desarrollo de comunidades integralmente planeadas, así como el reconocimiento y valor de la marca Urbi.

El plan de desarrollo de vivienda 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 con el propósito de ampliar sus opciones, las cuales consideran: i) alianzas con terceros, ya sea fondos de inversión especializados en vivienda, socios inmobiliarios o empresas desarrolladoras, ii) esquemas de fondeo con riesgo acotado a proyectos, iii) crédito para la construcción directo al cliente, entre otros.

Durante 2022, la Compañía llevó a cabo sus operaciones priorizando acciones que contribuyeron a minimizar sus vulnerabilidades, siguiendo el marco de sus cinco líneas estratégicas: 1) la atención de sus distintos compromisos y obligaciones derivadas de su operación y reestructura financiera, 2) preservar una posición que le permita la eventual realización de actos corporativos, entre los cuales se contempla el posible desliste de las acciones de la Compañía, si así lo llegaran a determinar sus accionistas, 3) la ejecución de un plan de construcción y venta de vivienda con enfoque de crecimiento gradual y rentable, que considera a su vez la obtención de fuentes de capital de trabajo, entre ellas, continuar la monetización de tierra para proyectos, 4) el desarrollo del portafolio de proyectos de vivienda que serán la base de su plan de negocio de mediano plazo y 5) el desarrollo de su nuevo modelo de negocio bajo un rol de articulador de proyectos a través de alianzas con desarrolladores y proveedores de la industria, acompañada de una estructura compacta y flexible.

En el marco de sus cinco líneas estratégicas, a finales de año la Compañía presentó a su Consejo de Administración su Plan de Negocio 2023, que se ha sintetizado en una matriz que prioriza las principales acciones de la administración y resume los indicadores operativos claves a fin de servir como tablero de control, con la intención de dar seguimiento a los objetivos estratégicos y a su vez, como instrumento para evaluar el desempeño de su capital humano, alineando sus incentivos y compensaciones a la consecución de dichos objetivos, lo que finalmente se traducirá en la preservación del valor de la empresa, así como en el cumplimiento de sus distintas obligaciones con sus clientes, acreedores, autoridades y demás interesados.

Principales Políticas y Prácticas Contables

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Bases de Presentación

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

Los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y por los años terminados en esas fechas, fueron aprobados para su emisión por el Consejo de Administración el 25 de abril de 2023.

Los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas al 31 de diciembre de 2020, y por los años terminados en esas fechas, fueron aprobados para su emisión por el Consejo de Administración el 26 de abril de 2021.

Negocio en marcha

Los estados financieros consolidados han sido preparados asumiendo que la Compañía continúa como negocio en marcha. Véase la Nota 3 a los Estados Financieros.

Inventarios inmobiliarios y costo de ventas

Los inventarios inmobiliarios se valúan al menor de su costo o valor neto de realización e incluye todos los costos directos del terreno y materiales, desarrollo y costos de construcción, incluyendo costos de subcontratos y costos indirectos relacionados con el desarrollo de la construcción, como sueldos, reparaciones y depreciación y otros incurridos durante la etapa de desarrollo. 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 2022 y 2021 no se capitalizaron intereses.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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. De igual forma reconoce una reserva de valuación cuando pierde el control de sus inventarios por invasiones o embargos. 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 2022 y 2021, la Compañía reconoció reservas de valuación de sus inventarios por \$ 53,886 y \$ 111,676, respectivamente. Véase la Nota 7 a los Estados Financieros.

Impuestos a la Utilidad

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

(i) Impuesto a la utilidad del período

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

(ii) Impuestos diferidos

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

Ingresos por segmento

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

(Cifras en miles de pesos)						
Segmento	2020		2021		2022	
	\$	%	\$	%	\$	%
Venta de vivienda en proyectos propios	\$80,108	31.0%	\$15,360	4.7%	\$10,135	2.8%
Vivienda de Interés Social	\$15,291	5.9%	\$2,583	0.8%	\$851	0.2%
Vivienda Media	\$64,817	25.0%	\$5,411	1.7%	\$1,150	0.3%
Vivienda Residencial	-	0.0%	\$7,366	2.3%	\$8,134	2.2%
Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	\$836	0.3%	\$2,369	0.7%	\$0	0.0%
Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	\$177,881	68.7%	\$305,338	93.7%	\$355,239	97.2%
Servicios de gestión	-	0.0%	\$2,895	0.9%	\$0	0.0%
Total	\$258,825	100.0%	\$325,962	100.0%	\$365,374	100.0%

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Resultados de la operación:

Las siguientes tablas muestran una reconciliación de los resultados financieros de la Empresa de los últimos tres años al 31 de diciembre de 2022, así como los indicadores de operación a partir de dicha reconciliación; excluyendo el efecto de la reserva de valuación de inventarios reflejado en el costo de ventas, provisiones y partidas no recurrentes, así como de otros ingresos (gastos) netos, los cuales no están relacionados con la operación habitual de la Empresa. Dicha reconciliación se presenta para fines informativos, por lo tanto, es información no auditada:

Información del estado de resultados	Años terminados el 31 de diciembre de		
	2020	2021	2022
	(miles de Pesos)		
Ventas	258,825	325,962	365,374
Costo de ventas	(1,151,546)	(280,869)	(247,014)
Costo de ventas asociado a reserva de valuación de inventarios	995,917	111,676	53,886
Utilidad bruta ajustada	103,196	156,769	172,246
Gastos generales y de administración	(393,898)	(206,423)	(202,010)
Provisiones y partidas no recurrentes en el gasto	280,919	93,355	98,443
Utilidad (pérdida) de operación ajustada	(9,783)	43,701	68,6798
Depreciación y amortización	939	110	-
Ventas a plazos	---	(56,460)	(35,468)
UAFIDA ajustada	(8,844)	(12,649)	33,211

Indicadores de Operación	Al y por los años terminados el 31 de diciembre de		
	2020	2021	2022
Margen bruto Ajustado ⁽¹⁾	39.9%	48.1%	47.1%
Margen operativo Ajustado ⁽²⁾	(3.8)%	13.4%	18.8%
Margen UAFIDA Ajustada ⁽³⁾	(3.4)%	(3.9)%	9.1%

(1) Representa utilidad bruta ajustada entre ventas, expresado como porcentaje. La NIC 23 “Costos por préstamos” establece la determinación del monto del resultado integral de financiamiento (RIF) que debe ser capitalizado y establece las condiciones para dicha capitalización, así como las reglas aplicables al periodo durante el cual se hará la capitalización. La Empresa capitaliza en sus inventarios inmobiliarios los intereses provenientes de créditos puente hipotecarios y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción. Al cierre de los tres ejercicios mostrados la Empresa no reconoció intereses capitalizados en el costo de ventas.

(2) Representa utilidad de operación ajustada entre ventas, expresado como porcentaje.

(3) Representa UAFIDA ajustada entre ventas, expresado como porcentaje.

2022 comparado con 2021 y 2020

Ventas

En 2022 Urbi obtuvo ingresos por \$365.4 millones (un incremento de 12.1%, en comparación con el año anterior o “AsA”) de los cuales, el 97.2% se generó a través de la venta de terrenos, concentrándose en las ciudades de Mexicali, Hermosillo, Culiacán y Tecámac, principalmente.

En 2021, los ingresos de la Compañía totalizaron \$326.0 millones, en comparación con \$258.8 millones en 2020 (26.0% AsA), de acuerdo con el plan de transición de la Compañía iniciado en 2019 y finalizado al cierre de 2021, el cual consideró la reducción de sus operaciones de vivienda, una mayor concentración en la venta de tierra para proyectos inmobiliarios, la alineación de su estructura a su operativa actual y la consecuente disminución de su gasto operativo. Por su parte, la venta de viviendas en proyectos propios generó \$15.4 millones (-80.8% AsA), derivado de la venta de 25 viviendas a valor promedio de \$614 mil, los servicios de construcción y comercialización generaron \$2,369 millones, mientras que la venta terrenos generó \$305.5 millones (71.7% AsA), equivalente al 93.8% de los ingresos totales, en línea con el plan de transición antes descrito.

Utilidad Bruta

En 2022, la Empresa generó una utilidad bruta de \$118.4 millones, que se compara con la utilidad bruta de \$45.1 millones y con la perdida bruta de \$892.7 millones, en los ejercicios de 2021 y 2020 respectivamente, debido principalmente a un menor monto de reserva de valuación de inventarios, el cual es reconocido como parte del costo de ventas, cuyo monto en 2022 fue de \$53.9 millones, en comparación con \$111.7 millones y \$995.9 millones en 2021 y 2020, respectivamente. Véase “ – Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital – Inventarios.”

De acuerdo con lo anterior, el margen bruto de la Compañía para los años terminados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 fue de 32.4%, 13.8% y -344.9%, respectivamente. Excluyendo el efecto de reserva de valuación en sus inventarios descrito anteriormente, el margen bruto de la Empresa para dichos años fue de 47.1%, 48.1% y 39.9%, respectivamente.

Gastos Generales y de Administración

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

En 2022 los gastos generales y de administración fueron de \$202.0 millones, en comparación con \$206.4 millones y \$580.4 millones en 2021 y 2020, respectivamente.

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

(Cifras en miles de pesos)

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	2020	2021	2022	Variación	
				'21-'20	'22-'21
Sueldos, salarios y contribuciones	39,556	44,215	48,145	11.8%	08.9%
Honorarios	18,184	13,719	5,359	(24.6%)	(60.9%)
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	5,597	5,343	2,730	(4.5%)	(48.9%)
Servicios públicos	4,052	3,231	2,898	(20.3%)	(10.3%)
Seguros y fianzas	11,404	6,041	8,348	(47.0%)	38.2%
Gastos de viaje y traslados	2,470	2,989	2,274	21.0%	(23.9%)
Honorarios ex empleados	21,874	27,740	27,594	100.0%	(0.5%)
Promoción comercial	1,354	420	454	(69.0%)	08.1%
Otros impuestos y derechos	2,659	3,432	2,389	29.1%	(30.4%)
Arrendamientos de equipo y oficinas	352	229	197	(34.9%)	(14.0%)
Depreciación y amortización	1,271	110	-	(91.3%)	(100.0%)
Otros	4,206	5,599	3,179	33.1%	(43.2%)
Gastos ordinarios⁽¹⁾	112,979	113,068	103,567	00.1%	(8.4%)
Provisiones y estimaciones	185,953	-	-	(100.0%)	00.0%
Otras partidas no ordinarias	94,966	93,355	98,443	(1.7%)	05.5%
Provisiones y partidas no ordinarias⁽¹⁾	280,919	93,355	98,443	(66.8%)	05.5%
Total - Gastos generales y de administración	393,898	206,423	202,010	(47.6%)	(2.1%)

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

De acuerdo con la tabla anterior, en 2022 la Empresa realizó gastos ordinarios por un monto de \$103.6 millones, en comparación con \$113.1 millones y \$113.0 millones en 2021 y 2020, respectivamente, debido principalmente a la reducción de diversos gastos a consecuencia del importante ajuste de su estructura organizacional, en seguimiento al proceso de transición descrito a lo largo del presente documento. Asimismo, en 2022 la Compañía reconoció provisiones y partidas no ordinarias por \$98.4 millones en comparación con \$93.4 millones y \$280.9 millones en 2021 y 2020, respectivamente, principalmente asociadas al reconocimiento de reclamos relacionados con consumo de agua y gastos de fraccionamientos pendientes de entrega.

Utilidad de Operación

Como resultado de lo descrito anteriormente, en el 2022 la Empresa generó una utilidad de operación de \$93.1 millones, que incluye el efecto de otros ingresos netos por \$167.5 millones asociados principalmente a la cancelación de acreedores y otras cuentas por \$106.5 millones, liberación y cancelación de provisiones por \$60.3 millones, beneficio por dación en pago \$973 mil y la utilidad en venta de equipo por \$74 mil. Sin considerar el efecto de reserva de valuación en sus inventarios, provisiones y partidas excepcionales, así como de los otros ingresos netos descritos anteriormente, la Empresa generó una utilidad de operación en 2022 de \$68.7 millones, que se compara con una utilidad de operación de \$43.7 millones en 2021 y con una pérdida de operación de \$9.8 millones en 2020.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Resultado Integral de Financiamiento

En 2022, la Compañía generó un resultado integral de financiamiento neto de \$6.5 millones, un incremento de \$36.3 millones respecto a 2021. Lo anterior se debió principalmente a que, diferencia del ejercicio anterior, no hubo generación de intereses a cargo de la empresa, en comparación con \$22.6 millones de gastos por intereses devengados el año anterior. De igual forma, hubo un efecto derivado del efecto de la variación en el tipo de cambio durante 2022.

En 2021, la Compañía generó un costo integral de financiamiento neto de \$29.8 millones, una disminución de \$12.8 millones en comparación con 2020, lo anterior se debió 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 año 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.

Utilidad (pérdida) neta

De acuerdo con lo anterior, en el ejercicio 2022 la Empresa generó una utilidad de \$ 90.4 millones, y en los ejercicios 2021 y 2020 generó pérdidas netas de \$117.0 y \$1,164.8 millones, respectivamente.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital:

Situación financiera

Activos totales

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$2,190.9 millones, una disminución de \$324.3 millones (-12.9%), respecto a los \$2,515.2 millones al cierre de 2021. Dicha cifra se compara a su vez con \$2,766.8 millones en 2020, según se explica más adelante.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2022 el monto del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo fue de \$18.0 millones (incluyendo \$2.4 millones de efectivo restringido), un incremento del 67.7% respecto al año anterior.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Por su parte, al cierre de 2021 el monto del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo fue de \$10.7 millones (incluyendo \$2.4 millones de efectivo restringido), un incremento del 38.3% en comparación con 2020.

Cuentas por cobrar

Al cierre de 2022, el rubro de cuentas por cobrar fue de \$150.6 millones, lo cual representó un incremento de \$60.5 millones respecto del año anterior, derivado principalmente del reconocimiento de las cuentas por cobrar asociadas a la venta de terrenos, principalmente en plaza Mexicali, éstas incluyen el efecto de su valuación a costo amortizado.

En 2021, las cuentas por cobrar totalizaron \$90.2 millones, un incremento de \$55.6 millones respecto de 2020, debido principalmente las cuentas pendientes de cobro por la venta de terrenos en las plazas de Mexicali y Hermosillo por un monto de \$63.0 millones, efecto que se vio disminuido parcialmente por el reconocimiento de la estimación preventiva para riesgos crediticios.

Inventarios

Al cierre del 2022 el saldo del rubro de inventarios fue de \$1,999.3 millones, lo cual representó una reducción de \$385.1 millones (-16.2%), derivado del efecto del reconocimiento del costo de las ventas realizadas, neto de los costos incurridos por \$176.1 millones, al pago efectuado con el terreno que garantizaba la deuda con el Fideicomiso 10943 por \$155.0 millones y al reconocimiento de reservas de valuación asociadas con terrenos y viviendas invadidas, así como embargos, por un monto de \$53.9 millones.

Por su parte, al 31 de diciembre de 2021 el saldo del rubro de inventarios fue de \$2,384.4 millones, una reducción de \$263.9 millones (-10.0%) respecto a los \$2,648.4 millones en 2020, derivado del efecto del reconocimiento del costo de las ventas realizadas en el periodo, neto de los costos incurridos por \$122.1 millones, así como al reconocimiento de un cargo a resultados por deterioro sin efecto monetario de \$111.7 , importe que representa el deterioro y pérdida de control que sufrieron los inventarios inmobiliarios de la Compañía ubicados en distintas ciudades del país, debido a la falta de visibilidad y alta incertidumbre derivada de los efectos económicos negativos de la pandemia provocada por el coronavirus (COVID-19), aunado a diversos cambios en las políticas públicas en materia de vivienda, cambios en la reglamentación de uso de tierra y certificación de desarrollos habitacionales, así como a la pérdida de control sobre algunos inventarios derivado de invasiones y embargos.

La Compañía revisa periódicamente el valor en libros de sus inventarios a efectos de determinar cualquier deterioro y/o reserva de valuación para asegurarse que los mismos se encuentren valuados al menor de costo o valor neto de realización. *Para mayor información véanse las Notas 2 inciso b), 4 inciso d) y 7 a los Estados Financieros.*

La Compañía ha otorgado en garantía de ciertos pasivos y créditos bancarios algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 31 de diciembre de 2022 ascendió a \$115.9 millones.

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

Pasivos totales

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 31 de diciembre de 2022, los pasivos totales de la Compañía fueron de \$1,906.7 millones, lo cual representa una disminución de \$390.0 millones (-17.0%) en comparación con \$2,296.8 millones en 2021, mismos que a su vez representaron una disminución de \$134.8 millones (-5.5%) en comparación con \$2,431.5 millones al 31 de diciembre de 2020, según se explica a continuación.

Pasivos bancarios

Al cierre de 2022, los pasivos bancarios fueron de \$229.4 millones, lo cual representa una disminución de \$155.0 millones, derivada del pago efectuado al Fideicomiso 10943 con el inventario que garantizaba dicha deuda.

Por su parte, el saldo de pasivos bancarios al 31 de diciembre de 2021 presentó un incremento de \$3.0 millones respecto al saldo de \$381.4 millones al cierre de 2020, debido principalmente al reconocimiento de la provisión de intereses devengados no pagados hacia el cierre de año, asociados al crédito con el fideicomiso 10943 que se encontraba en proceso de pago.

Documentos por pagar

En 2021, la Compañía mantenía un contrato de crédito para un proyecto inmobiliario ubicado en la ciudad de Mexicali. Durante el primer semestre de 2021 dicho crédito fue pagado en su totalidad por un monto de \$7.3 millones, considerando principal e intereses, con lo cual concluyó este programa de financiamiento.

Pasivos no financieros

Al cierre de 2022, los pasivos no financieros de la Compañía fueron de \$1,677.3 millones, importe que representa una disminución de \$235.0 millones (-12.3%) respecto al 2021. Lo anterior debido a la disminución de provisiones contables, así como de las cuentas por pagar.

Por su parte, el saldo de los pasivos no financieros al cierre de 2021 fue de \$1,912.3 millones, importe que representa una disminución de \$130.6 millones (6.4%) respecto al 2020, debido al efecto neto entre la disminución de provisiones contables, proveedores de la construcción y el incremento de cuentas por pagar, este último debido principalmente al incremento de los anticipos de clientes recibidos por venta de terrenos.

Capital contable

Al 31 de diciembre de 2022, el capital contable fue de \$284.2 millones, lo que representa un aumento de \$65.8 millones (30.1%) respecto al cierre de 2021, debido a la utilidad neta generada en el periodo y a la disminución en la valuación de instrumentos de capital propios.

Asimismo, el capital contable al cierre de 2021 fue de \$218.4 millones, una disminución de \$116.8 millones (-34.8%) en comparación con el mismo periodo del año anterior, debido a la pérdida generada en el periodo.

Liquidez y Recursos de Capital

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

La siguiente tabla presenta la posición de flujo de efectivo y equivalentes de los últimos tres ejercicios al 31 de diciembre de 2022:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	2020	2021	2022
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	\$12,697	\$27,981	\$7,155
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	-	102	114
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	(28,677)	(25,112)	-
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(\$15,980)	\$2,971	\$7,269

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

El flujo libre de efectivo no debe considerarse como un sustituto o indicador de rendimiento superior, sino como un elemento de información adicional a lo mostrado en el estado consolidado de flujos de efectivo, así como de otros indicadores de liquidez y rendimiento, derivados de las NIIF.

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

A continuación, se muestra el flujo libre de efectivo de la Compañía por los últimos 3 ejercicios al 31 de diciembre de:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	2020	2021	2022
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	\$12,697	\$27,981	\$7,155
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	-	102	114
Flujo libre de efectivo	\$12,697	\$28,083	\$7,269

Operaciones fuera de Balance

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 31 de diciembre de 2022, la Empresa y ninguna de sus subsidiarias tenían operación o convenio alguno fuera de balance.

Políticas que Rigen la Tesorería de la Empresa

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

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

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

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

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

Control Interno:

La Empresa ha establecido suficientes políticas y procedimientos de control interno que ofrecen la razonable seguridad de que las operaciones se realizan, contabilizan e informan de conformidad con los lineamientos establecidos por la dirección, de acuerdo con las NIIF y sus criterios de aplicación.

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:

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 que no son fácilmente cuantificables a través de otras fuentes. Las estimaciones y los 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.

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Las estimaciones y supuestos utilizados en la preparación de los estados financieros se revisan continuamente. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se revisa dicha estimación, si la revisión afecta únicamente el periodo actual y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como los periodos subsecuentes.

La Empresa considera que sus principales estimaciones bajo las NIIF incluyen, pero no necesariamente se limitan a la medición de los valores razonables, pérdida crediticia esperada, recuperabilidad y valuación de los inventarios inmobiliarios, recuperación de créditos fiscales derivados de pérdidas fiscales, vida útil del activo fijo, impuestos a la utilidad diferidos, costos por incurrir, costos de infraestructura por realizar y donaciones, así como provisiones, entre otras. *Véase la Nota 2 inciso b) a los Estados Financieros, para una descripción de las principales estimaciones.*

[427000-N] Administración

Audidores externos de la administración:

Los estados financieros de Urbi y sus subsidiarias incluidos en este Reporte Anual, al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 fueron auditados por el despacho de contadores públicos Mazars Auditores, S. de R.L. de C.V. ("Mazars"), auditores independientes de la Empresa, conforme a los dictámenes de auditoría con fechas 25 de abril de 2023 y 26 de abril de 2022.

En noviembre de 2020, la Empresa informó la contratación de Mazars como su nueva firma de auditoría externa en sustitución de KPMG, para llevar a cabo la auditoría externa de la Empresa y sus subsidiarias por el ejercicio social que concluyó el 31 de diciembre de 2020. Dicha contratación se llevó a cabo en base a la recomendación del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de Urbi y contó con la aprobación del Consejo de Administración.

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

Durante 2022, Mazars no proporcionó a la Empresa ningún servicio adicional al de auditoría.

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

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

Al 31 de diciembre de 2022 se realizaron operaciones con partes relacionadas por ventas de terrenos por \$8.1 y pago de comisiones por \$2.1 millones. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se realizaron ventas de viviendas y terrenos a partes relacionadas por \$ 7.5 y \$ 24.4 millones respectivamente.

Asimismo, durante el último trimestre de 2018 la Compañía celebró varios contratos de mutuo con interés y garantía hipotecaria bajo la figura de acreedor privado con partes relacionadas, por un total de \$37 millones. Estos contratos fueron celebrados dentro del marco de un programa de financiamiento de hasta \$60 millones para el desarrollo de vivienda en proyectos específicos. El saldo de dichos créditos al cierre de 2020 fue de \$7.1 millones. Durante el primer semestre de 2021 fue liquidado el último crédito de este programa de financiamiento, por un monto de \$7.3 millones, considerando principal e intereses.

Los intereses pagados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 al amparo de este programa fueron de \$408 mil y \$1.7 millones, respectivamente. Véanse las Notas 12 y 24 a los Estados Financieros.

Administradores y accionistas:

Consejo de Administración

Integración del Consejo de Administración

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

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

Los actuales miembros del Consejo de Administración fueron ratificados en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de Urbi, celebrada el 26 de abril de 2023. De conformidad con la legislación mexicana y los estatutos sociales de Urbi, los miembros del Consejo de Administración durarán en su cargo un año, pero continuarán en el desempeño de sus funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión o, en su defecto, hasta por un término de 30 días contados a partir de que concluya el plazo de su designación o de la fecha de su renuncia, según sea el caso. Los consejeros pueden ser reelectos.

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

Consejeros Propietarios

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

(*) Consejero Independiente

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

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

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

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

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

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

Humberto Valdés Mier. Consejero independiente y actual presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de Urbi. Es Socio Director de Valdes Mier y Cia., S.C. Cuenta con una larga trayectoria en firmas de auditoría como KPMG, del que fue Socio Director Nacional de Auditoría y Consultoría de Negocios y miembro del

Comité Ejecutivo y de Dirección, Ernst & Young, Baker Tilly y Mazars. En estas dos últimas condujo la auditoría externa de Urbi durante su proceso de reestructura financiera y Concurso Mercantil, dejando constancia de su experiencia y fortaleza técnica.

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

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

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

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

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

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

El Secretario del Consejo de Administración de Urbi es el señor Jaime Cortés Álvarez, asesor jurídico de Urbi, y el Prosecretario es el señor Agustín Ernesto Garay Cuarenta, director jurídico de la Empresa.

Funciones y Facultades del Consejo de Administración

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

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

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

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

Deberes de Diligencia y de Lealtad y Prohibiciones

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

El deber de diligencia de los consejeros consiste básicamente en la obligación de actuar de buena fe y en el mejor interés de la Empresa, debiendo (i) informarse y prepararse para la toma de decisiones, (ii) asistir a las sesiones del Consejo, y (iii) revelar al Consejo o, en su caso, a los Comités de los que formen parte, información relevante que sea necesaria para la adecuada toma de decisiones. A fin de que los consejeros estén en posibilidad de cumplir con su

deber de diligencia, la Ley del Mercado de Valores los faculta para solicitar información, requerir la presencia de directivos relevantes y auditores externos a las sesiones de consejo, y aplazar las sesiones del consejo a las que no hubieren sido convocados oportunamente o para las cuales no hubieren recibido la información necesaria.

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

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

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

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

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

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

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

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

Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

En la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas celebrada el 21 de junio de 2016 se resolvió que las funciones en materia de prácticas societarias y de auditoría quedaran encomendadas a un solo comité. La integración actual del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y la designación del señor Humberto Valdés Mier como Presidente de dicho Comité fueron ratificadas en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2023. Conforme a lo previsto en la Ley del Mercado de Valores y en los estatutos sociales de Urbi, todos los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias son consejeros independientes.

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

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

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

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

Funcionarios

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

Nombre	Cargo	Edad	Antigüedad
Lic. Alfonso Zatarain Rubio	Director General	50	16
Lic. Netzahualcoyotl Pérez Román	Director de Línea B	70	41

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

C.P. Amner Gabriel Montaña Jiménez	Director de Administración y Finanzas	51	10
Lic. Agustín Ernesto Garay Cuarenta	Director Jurídico	64	40
Lic. Raúl Grajeda Cerón ^o	Director de Operaciones	51	14

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

Nombre	Cargo	Edad	Antigüedad
Juan Carlos Cortez Pérez	Director de Planeación	51	29
Guillermo Núñez Ceballos ^o	Director de Desarrollo de Tierra	52	29
Daniela Rubio Valencia	Director de Tesorería	44	15
Arturo Álvarez Pérez	Director de Tecnologías de Información	47	21
José Uballe Ruvalcaba ^o	Director de Planeación Urbana y Diseño	56	28
Adalberto Ramírez Hernández ^o	Director de Relación con Inversionistas	39	16
Mariano Bernal Sánchez ^o	Director Comercial	45	29

^o Ejecutivos bajo esquema de prestación de servicios profesionales

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

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

Compensaciones y Prestaciones a Consejeros y Funcionarios

La Compensación total pagada a los directivos de la Compañía (incluyendo la compensación pagada a los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias), y a la alta dirección en 2022 fue de aproximadamente \$34.9 millones. Los funcionarios ejecutivos de la Compañía son elegibles para los beneficios de jubilación y de separación exigidos por la legislación mexicana en los mismos términos que el resto de los empleados, y la Compañía no establece por separado, acumula o determina la cantidad de los costos que sea atribuible a los ejecutivos.

En Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de Urbi, celebrada el 26 de abril de 2023, se ratificó la política de remuneración a los consejeros de Urbi, consistente en entregar a los consejeros, por cada reunión del Consejo o Comités a la que asistan, la cantidad de \$72,500.00 M.N., incrementándose dicho importe en un 15% para los Presidentes de los Comités, y un 20% adicional, en caso de que el consejero deba viajar a la reunión.

Tenencia Accionaria de Consejeros y Funcionarios

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

Accionistas

La siguiente tabla presenta la distribución accionaria de Urbi al 26 de abril de 2023, fecha en la que se celebró la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas más reciente.

Accionista	Número de acciones	Porcentaje Accionario
Fuerte Valley, LP	3,915,786	33.68%

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Cientes de asesoría de inversión de Brandes Investment Partners, LP ^(a)	3,853,983	33.15
Cuauhtémoc Pérez Román	964,602	8.30
Netzahualcóyotl Pérez Román	722,166	6.21
Otros Consejeros y Funcionarios de la Empresa y Personas Vinculadas . . .	105,537	0.91
Público Inversionista ^(a)	2,063,215	17.75
Total:	11,625,289	100.00%

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

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

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

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

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

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

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

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

Administradores de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Samuelson Thomas			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
SI	SI		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-04-26			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2023	Consejero	4	0
Información adicional			

Clave de Cotización: URBI

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

--

Rodríguez Mirelles Alejandro			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
SI	SI		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-04-26			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2023	Consejero	3	
Información adicional			

Valdés Mier Humberto			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
SI	SI		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-04-26			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2023	Consejero	3	
Información adicional			

Valenzuela Reyes Pablo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
SI	SI		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-04-26			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2023	Consejero	7	
Información adicional			

Van de Walle Jean			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
SI	SI		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-04-26			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2023	Consejero	3	0
Información adicional			

Clave de Cotización: URBI

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Patrimoniales [Miembro]

Munguía Romo Héctor Francisco			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-04-26			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2023	Consejero	7	
Información adicional			

Murrieta Navarro Adolfo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-04-26			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2023	Consejero	7	
Información adicional			

Relacionados [Miembro]

Pérez Román Cuauhtémoc			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2023-04-26			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2023	Consejero	41	8.30%
Información adicional			

Pérez Román Netzahualcóyotl		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Participa en comités [Sinopsis]		
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO	NO	NO
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2023-04-26		

Clave de Cotización: URBI

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2023	Consejero	41	6.21%
Información adicional			

Directivos relevantes [Miembro]

Zatarain Rubio Alfonso			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2020-02-01		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Director General	16	0
Información adicional			

Pérez Román Netzahualcóyotl			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
1982-01-01		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Director de Línea B	41	0
Información adicional			

Montaño Jiménez Amner Gabriel			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2016-06-28		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Director de Administración y Finanzas	10	0
Información adicional			

Garay Cuarenta Agustín Ernesto		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Participa en comités [Sinopsis]		
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO	NO	NO
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		Tipo de asamblea

Clave de Cotización: URBI

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

1983-02-01	No aplica		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Director Jurídico	40	0.07%
Información adicional			

Grajeda Cerón Raúl			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias		Evaluación y Compensación
NO	NO		NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2008-07-07		No aplica	
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Director de Operaciones	14	0
Información adicional			

Porcentaje total de hombres como Directivos Relevantes:

100

Porcentaje total de mujeres como Directivos Relevantes:

0

Porcentaje total de hombres como Consejeros:

100

Porcentaje total de mujeres como Consejeros:

0

Cuenta con programa o política de inclusión laboral:

No

Descripción de la política o programa de inclusión laboral:

No aplica.

Estatutos sociales y otros convenios:

Reformas Estatutarias Recientes

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

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

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

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

Resumen de las Principales Cláusulas Estatutarias

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

Variaciones de Capital, Derecho de Preferencia y Amortización de Acciones

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

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

- aumentos por capitalización de cuentas del capital contable;

- con motivo de la fusión de Urbi;
- acciones emitidas como acciones de tesorería para la conversión de obligaciones convertibles en acciones;
- acciones emitidas para su suscripción en oferta pública, en términos del artículo 53 de la Ley del Mercado de Valores; y
- colocación de acciones propias.

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

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

Adquisición de Acciones Propias

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

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

- Urbi deberá estar al corriente en el pago de sus obligaciones derivadas de instrumentos de deuda inscritos en el RNV;
- la adquisición y enajenación de acciones, en ningún caso podrán dar lugar a que se excedan los porcentajes referidos en el artículo 54 de la Ley del Mercado de Valores, ni a que se incumplan los requisitos de mantenimiento del listado de la bolsa de valores en que coticen dichos valores; y
- las adquisiciones de acciones deberán realizarse, reportarse y divulgarse en la forma establecida por la CNBV.

Adquisición de Acciones por las Subsidiarias de Urbi

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

Cancelación de la Inscripción en el RNV

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

Registro y Transmisión de Acciones

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

Asambleas de Accionistas

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

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

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

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

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

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

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

Para asistir a las asambleas, los titulares de las acciones deben estar inscritos en el libro de registro de acciones de Urbi, o acreditar su calidad de accionistas por cualquier otro medio legal. Cada accionista tendrá derecho a un voto por cada acción en las asambleas de accionistas. Los accionistas podrán ser representados en las asambleas por la persona o las personas que para ello designen mediante carta poder firmada ante dos testigos o mediante formulario elaborado por la Emisora de acuerdo con el artículo 49 de la Ley del Mercado de Valores.

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

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

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

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

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

Dividendos y Derechos de Liquidación

Antes de distribuir dividendos, se deberá separar el 5% de las utilidades netas, para la constitución de la reserva legal, hasta que el importe de dicha reserva sea equivalente a cuando menos el 20% del capital social pagado. Los accionistas podrán determinar que se destinen cantidades adicionales a la creación de otras reservas que se juzguen convenientes, incluyendo el monto determinado por la asamblea de accionistas para la adquisición de acciones propias. La cantidad restante, en su caso, podrá distribuirse como dividendos. Los dividendos decretados en relación con las acciones depositadas en INDEVAL, serán distribuidos por el propio INDEVAL contra las constancias o certificaciones que expida para tales efectos. Los dividendos relativos a las acciones amparadas por títulos no depositados en INDEVAL, se pagarán contra la entrega del cupón respectivo o la presentación del propio título.

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

Derechos Corporativos de las Acciones Representativas del Capital Social

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

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

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

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

Limitaciones para la Adquisición de las Acciones Representativas del Capital Social

Los estatutos sociales reformados de Urbi contienen disposiciones que establecen que, sujeto a ciertas excepciones, se requiere de la autorización previa del Consejo de Administración y/o de la asamblea de accionistas para que (i) cualquier persona, individualmente o en conjunto con una o varias personas vinculadas, adquiera, por cualquier medio o título, acciones o derechos sobre acciones, como resultado de lo cual alcance una tenencia accionaria que, individualmente o en conjunto con la de una o varias personas vinculadas, sea igual o mayor al 10% del capital social de Urbi o sus múltiplos, ya sea que dicha adquisición se lleve a cabo mediante una operación o varias operaciones simultáneas o sucesivas, dentro o fuera de las bolsas de valores, directamente o a través de interpósitas personas; o (ii) cualquier competidor, individualmente o en conjunto con una o varias personas vinculadas, adquiera, por cualquier medio o título, acciones o derechos sobre acciones, como resultado de lo cual alcance una tenencia accionaria que, individualmente o en conjunto con la de una o varias personas vinculadas, sea igual o mayor al 5% del capital social de la Urbi o sus múltiplos, ya sea que dicha adquisición se lleve a cabo mediante una operación o varias operaciones simultáneas o sucesivas, dentro o fuera de las bolsas de valores, directamente o a través de interpósitas personas.

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

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

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

Otros Convenios

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

Clave de Cotización: **URBI**

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[429000-N] Mercado de capitales

Estructura accionaria:

A la fecha de presentación de este Reporte Anual, el capital social autorizado de Urbi asciende a la cantidad de \$54,073,468,143.23 (nominales), representado por un total de 15,786,168 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, de libre suscripción y de Serie Única (considerando la concentración accionaria –split inverso– que se menciona más adelante), correspondiendo (i) al capital mínimo fijo, la cantidad de \$95,833,197.23, representado por 48,822 acciones, y (ii) a la parte variable, la cantidad de \$53,977,634,946.00, representada por 15,737,346 acciones.

A la fecha de presentación de este Reporte Anual, las 48,822 acciones representativas del capital mínimo fijo están totalmente suscritas y pagadas; y de las 15,737,346 acciones representativas de la parte variable del capital social, (i) 11,576,467 acciones están totalmente suscritas y pagadas, y (ii) 4,160,879 acciones se encuentran en la tesorería de la Sociedad, pendientes de suscripción y pago.

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

En la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la Emisora celebrada el 9 de enero de 2020, se resolvió llevar a cabo una concentración accionaria (split inverso) de la totalidad de las acciones representativas del capital social de Urbi, y la consecuente emisión de nuevas acciones, con los mismos derechos y características de las acciones existentes, a ser distribuidas entre sus accionistas, 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. La Emisora dio efectos a dicha concentración accionaria (split inverso) el 2 de junio de 2020, una vez que la CNBV autorizó la correspondiente actualización de la inscripción en el RNV de las acciones representativas del capital social de Urbi.

Comportamiento de la acción en el mercado de valores:

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

El 15 de julio de 2021, derivado de movimientos atípicos presentados en la operación de las acciones de la Emisora, la BMV suspendió su cotización a fin de evitar que se produjeran condiciones desordenadas en el mercado de valores, misma que determinó mantener por considerar que existía información pendiente de divulgar al mercado. El 11 de agosto de 2021, mediante oficio número 153/10026812/2021, la CNBV autorizó a la BMV para mantener la

Clave de Cotización: URBI

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

suspensión de la cotización de las acciones de Urbi por más de veinte días hábiles. El 14 de septiembre de 2021, la BMV levantó la suspensión de la cotización de las acciones de la Emisora en virtud de que, según el comunicado emitido por esa bolsa de valores, la Emisora “[...] divulgó la información que se encontraba pendiente al Mercado y dado que se superaron las causas que motivaron la suspensión [...]”.

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

Volumen		
Mínimo	Máximo	Promedio Diario

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	(Pesos Históricos)		(Número de Acciones)
2018			
Primer trimestre.....	5.52	6.98	36,674
Segundo trimestre.....	4.75	6.78	34,570
Tercer trimestre.....	3.15	5.20	69,829
Cuarto trimestre.....	2.42	3.98	23,974
2019			
Primer trimestre.....	1.36	2.65	17,852
Segundo trimestre.....	0.94	1.39	31,981
Tercer trimestre.....	0.96	3.73	80,825
Cuarto trimestre.....	0.85	1.50	62,276
2020			
Primer trimestre.....	0.77	1.11	28,981
Segundo trimestre.....	0.75	20.90	13,791
Tercer trimestre.....	12.30	17.62	787
Cuarto trimestre.....	9.98	14.20	1,182
2021			
Primer trimestre.....	8.29	10.00	1,204
Segundo trimestre.....	4.23	8.05	2,288
Tercer trimestre.....	4.15	12.05	11,749
Cuarto trimestre.....	6.80	9.40	4,135
2022			
Primer trimestre.....	5.30	7.10	2,423
Segundo trimestre.....	4.38	8.30	1,344
Tercer trimestre.....	6.90	8.50	348
Cuarto trimestre.....	6.00	7.00	2,954
2023			
Enero.....	5.93	7.30	1,586
Febrero.....	6.70	6.70	207
Marzo.....	6.37	6.70	425
Abril.....	6.40	6.50	11,650

Fuente:BMV.

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

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

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

Clave de Cotización: URBI

Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

Tipo de valor: Acción

Clave de cotización (emisora y serie): URBI*

Código ISIN: MX01UR000007

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

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

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

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

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

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

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

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

Fuente: Bolsa Mexicana de Valores

Clave de Cotización: URBI

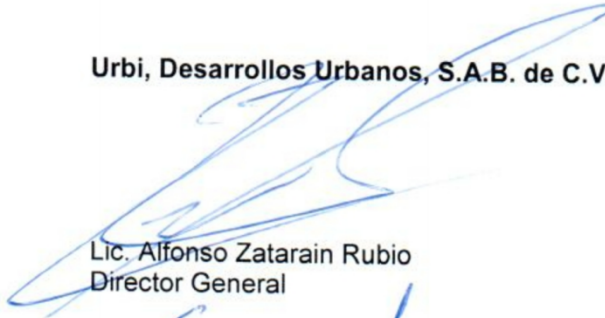
Año: 2022

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

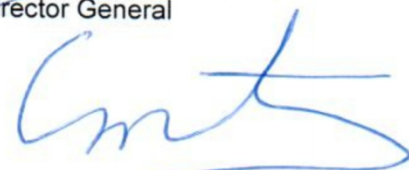
[431000-N] Personas responsables

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

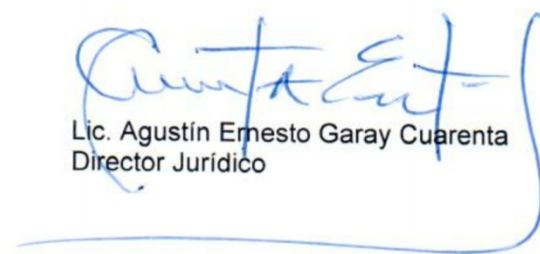
Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.



Lic. Alfonso Zatarain Rubio
Director General



CP. Amner Gabriel Montaña Jiménez
Director de Administración y Finanzas



Lic. Agustín Ernesto Garay Cuarenta
Director Jurídico



Av. Américas 1536, Piso 2-D
Col. Chapultepec Country,
C.P. 44620 Guadalajara
Jalisco, México

Tel: +52 33 38 17 29 19
www.mazars.mx

Declaración del Auditor Externo

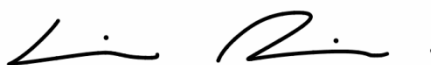
En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b) , numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de: i) los estados financieros consolidados dictaminados de URBI, Desarrollos Urbanos, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la "Compañía") al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 y por los años terminados a esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 25 de abril de 2023 y 26 de abril 2022, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

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

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

Mazars Auditores, S. de R. L. de C. V.



C. P. C. Luis Roberto Martínez Morales
Socio

[432000-N] Anexos

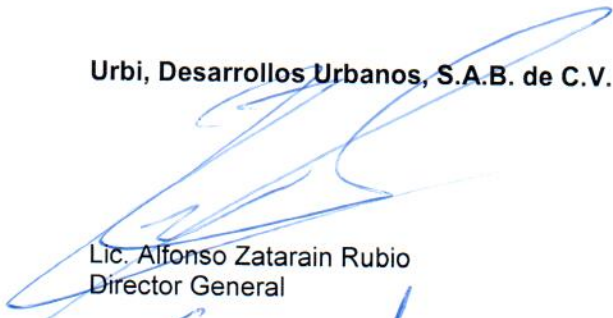
Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos tres ejercicios:



Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

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

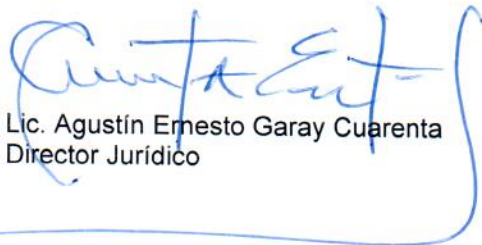
Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.



Lic. Alfonso Zatarain Rubio
Director General



CP. Amner Gabriel Montaña Jiménez
Director de Administración y Finanzas



Lic. Agustín Ernesto Garay Cuarenta
Director Jurídico

Declaración del Auditor Externo

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b) , numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de: i) los estados financieros consolidados dictaminados de URBI, Desarrollos Urbanos, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la "Compañía") al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 y por los años terminados a esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 25 de abril de 2023 y 26 de abril 2022, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

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

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

Mazars Auditores, S. de R. L. de C. V.



C. P. C. Luis Roberto Martínez Morales
Socio

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



Av. Américas 1536 – Piso 2-D
Col. Chapultepec Country, C.P. 44620
Guadalajara, Jalisco, México

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

Estados financieros consolidados dictaminados

31 de diciembre de 2022 y 2021

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

Estados financieros consolidados dictaminados

31 de diciembre de 2022 y 2021

Contenido	Página
Reporte de los auditores independientes	1 a 6
Estados consolidados de situación financiera	7
Estados consolidados de resultados integrales	8
Estados consolidados de cambios en el capital contable	9
Estados consolidados de flujo de efectivo	10
Notas sobre los estados financieros consolidados	11 a 61

Informe de los auditores independientes

Señores Accionistas y Consejo de Administración de
URBI, Desarrollos Urbanos, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

(Importes en miles de pesos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de URBI, Desarrollos Urbanos, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la Compañía), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2022 y 2021, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de nuestra opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados” de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad de Consejo de Normas Internacionales de ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Incertidumbre material en relación con empresa en funcionamiento

Llamamos la atención sobre los siguientes asuntos:

- a) Como resultado de los eventos que se describen en la Nota 3, los estados financieros consolidados adjuntos, la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2022, la Compañía registró una utilidad neta de \$90,411, además, a esa fecha tiene pérdidas acumuladas por \$43,420,278 y el estado de situación financiera muestra un exceso de pasivos circulantes sobre activos circulantes de \$1,421,043; adicionalmente ha perdido más de las dos terceras partes del capital social; por último la Compañía tiene pasivos bancarios por \$229,434, los cuales están garantizados con inventarios inmobiliarios y cuentas por cobrar, su forma de pago, se determinó en la sentencia de concurso mercantil, la cual se realizará con los terrenos que garantizaron su pago. Como se menciona en la citada nota 3, las condiciones antes descritas, indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como una empresa en funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.
- b) Como se menciona en la Nota 17 a los estados financieros consolidados adjuntos, la Compañía se encuentra involucrada en varios juicios y demandas principalmente de tipo fiscal, laboral y mercantil. Dichas demandas son reservadas hasta el monto de los reclamos efectuados, considerando la probabilidad de que estas prosperen y puedan representar desembolsos futuros para la Compañía, en función a la opinión de especialistas externos que llevan dichos casos.

Cuestiones clave de la auditoría

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

Además de la cuestión descrita en la sección “Incertidumbre material relacionada con empresa en funcionamiento”, hemos determinado que los asuntos que se describen a continuación corresponden a las cuestiones clave de la auditoría a incluir en nuestro informe.

Inventarios para desarrollos

Los inventarios inmobiliarios representan una parte muy significativa (91%) del total de los activos que presenta la Compañía en sus estados financieros consolidados, por este motivo la existencia y valuación de inventarios inmobiliarios es considerado como una cuestión clave de la auditoría. La Compañía realiza juicios y supuestos para que sus inventarios se encuentren valuados al menor de su valor neto de realización o costo de adquisición y desarrollo, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (“NIC”) 2, “Inventarios”. Esto requiere que la administración de la Compañía considere para su valuación, entre otros aspectos: su control interno, la estimación de los precios de venta y demanda de vivienda, basados en los planes de la administración y sus presupuestos de ventas, costos y márgenes de utilidad esperados en sus desarrollos habitacionales, así como posibles descuentos de estos.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el riesgo de sobrevaluación de inventarios para desarrollos se describen a continuación:

- a) Realizamos entrevistas con la administración para comprender los controles clave del ciclo de inventario y costo de ventas y los procedimientos de actualización y revisión de la información por desarrollo, validamos lo adecuado del margen de utilidad actual y presupuestada de los desarrollos inmobiliarios seleccionados.
- b) Realizamos visitas de manera selectiva a los desarrollos inmobiliarios seleccionados con el objeto de verificar que los presupuestos por desarrollo se encuentren actualizados y no existan costos adicionales no considerados en el presupuesto o trabajos o cambios en el mismo no considerados en los presupuestos por desarrollo.
- c) Evaluación de políticas contables respecto a los juicios y estimaciones realizadas por la administración para el rubro de inventarios, tomando en cuenta sus procesos de control interno, así como valores de mercado de las reservas territoriales para desarrollos inmobiliarios futuros. Adicionalmente, evaluamos la razonabilidad de la clasificación de los inventarios de acuerdo con el Plan de Negocios de la Compañía para desarrollos a largo plazo.
- d) Evaluamos los juicios clave utilizados en el modelo usado por la administración de la Compañía, con respecto a los precios de venta y costos estimados por completar, que soportan el valor en libros de los inventarios inmobiliarios. Hemos comparado dicha información contra presupuestos de precios de venta costos e información histórica de ventas para comprobar su razonabilidad.
- e) Revisamos, a través de muestras, pruebas de valor neto de realización, involucrando especialistas inmobiliarios en la valuación. Como se menciona en la Nota 7.b, a los estados financieros consolidados adjuntos, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se reconoció deterioro por \$53,886 y \$111,676, respectivamente.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría antes descritos no arrojaron ajustes particulares a los saldos presentados en dicho rubro de los estados financieros consolidados.

Provisiones por demandas y juicios legales

Identificamos como un riesgo que la Compañía ha estado sujeta directa e indirectamente a diversos procedimientos de litigios. La resolución de dichos litigios legales puede abarcar varios años y, por lo tanto, hacer afirmaciones sobre los posibles resultados favorables o no requiere de hacer estimaciones por parte de la Administración, considerando la complejidad inherente para determinar el monto de la provisión a reconocer.

Nuestras pruebas de auditoría consistieron en indagar el estado actual de cada juicio significativo con la Administración, incluyendo abogados internos y externos, así como efectuar un análisis de sus conclusiones. La obtención de confirmaciones escritas de los asesores legales de la Compañía, incluyendo sus opiniones sobre exposiciones relevantes y cualquier litigio relacionado. Analizar los supuestos utilizados por la Administración para estimar la provisión adecuada de los juicios y demandas legales al cierre del ejercicio. Por último, solicitar el apoyo de nuestros especialistas legales para evaluar los juicios y demandas significativas y con ello concluir sobre la razonabilidad de la provisión por juicios y demandas.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría antes descritos no arrojaron ajustes particulares a los saldos presentados en dicho rubro de los estados financieros consolidados.

Reconocimiento de ingresos

Identificamos un riesgo de corte en el correcto reconocimiento de las ventas, los cuales deben reconocerse cuando las obligaciones de desempeño han sido concluidas y las casas y/o terrenos son entregados.

Nuestras pruebas de auditoría consistieron en la confirmación a los notarios públicos que escrituraron las viviendas y terrenos enajenados por la Compañías, así como verificar mediante procedimientos sustantivos las ventas del año utilizando técnicas de muestreo estadístico y verificando que las transacciones de ventas estuvieran soportadas con escrituras públicas, así como el cobro oportuno de la transacción, corroborando que, en las mismas, la Compañía no tenga ningún derecho legal sobre la propiedad, y no existan obligaciones significativas pendientes de cumplir.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría antes descritos no arrojaron ajustes particulares a los saldos presentados en dicho rubro de los estados financieros consolidados.

Seleccionamos una muestra de ventas inmobiliarias durante el ejercicio y realizamos lo siguiente:

I) inspeccionamos la documentación que soporta los ingresos por contratos con clientes por venta de viviendas reconocidos durante el ejercicio, verificando la validez de los ingresos reconocidos de conformidad con la aceptación y escritura, II) obtuvimos confirmaciones con algunos de los notarios con los que trabaja la Compañía para confirmar la integridad de los ingresos reconocidos por venta de viviendas y que contaran con las escrituraciones respectivas emitidas por estos III) también verificamos las transacciones de venta efectuadas antes y después del cierre del ejercicio para asegurarnos de que los ingresos fueran reconocidos en el período adecuado.

Información adicional de los estados financieros consolidados y del informe del auditor

La Administración es responsable por la información adicional presentada. Dicha información comprende la que está incorporada en el Reporte Anual de la Compañía correspondiente al periodo terminado el 31 de diciembre de 2022, presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV"), que incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de auditoría. Dicho Reporte Anual se emitirá con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubre la información adicional y no expresamos algún tipo de conclusión de aseguramiento, ni opinión, sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de la Compañía, nuestra responsabilidad consiste en leer la información adicional cuando se encuentre disponible, y evaluar si dicha información es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante nuestra auditoría, o que parezca contener un error material por otras circunstancias. Si al leer y evaluar la información adicional, que aún no hemos recibido, concluimos que hay un error material en la misma, tendríamos que reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros consolidados

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

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según aplique, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando el postulado básico de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de suspender sus operaciones, o bien, que no exista otra alternativa realista de continuar como tal.

Los encargados del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Los objetivos de nuestras auditorías son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA detecte en todo momento una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma acumulada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada que sirva de base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que uno que resulte debido a un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables, así como la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado, por la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos, en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada con respecto a la información financiera de las entidades o líneas de negocio que conforman el Grupo económico para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría de los estados financieros consolidados. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Compañía, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de ejecución de la auditoría y los hallazgos significativos derivados de esta, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de dicha auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración manifestando que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables sobre independencia y les comunicamos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente se esperaría que pudieran afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas aplicadas.

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

Mazars Auditores, S. de R. L. de C. V.



C.P.C. Luis Roberto Martínez Morales
Socio

Guadalajara, Jalisco, México
25 de abril de 2023

URBI, DESARROLLOS URBANOS, S. A. B. DE C. V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Cifras en miles de pesos

	2022	(Nota 4.w) 2021
ACTIVO		
<i>Activo circulante</i>		
Efectivo y equivalentes de efectivo – Nota 5	\$ 15,625	\$ 8,352
Cuentas por cobrar, Neto – Nota 6	123,800	71,343
Inventarios inmobiliarios – Nota 7	338,742	379,281
Otras cuentas por cobrar, Neto – Nota 8	664	617
Pagos anticipados – Nota 9	5,355	3,386
Total de activo circulante	484,186	462,979
<i>Activo no circulante</i>		
Efectivo restringido – Nota 5	2,374	2,378
Cuentas por cobrar a largo plazo – Nota 6	26,842	18,820
Inventarios inmobiliarios – Nota 7	1,660,570	2,005,170
Pagos anticipados a largo plazo – Nota 9	1,959	10,655
Inmuebles, maquinaria y equipo, Neto – Nota 10	14,957	14,956
Otros activos	6	205
TOTAL DEL ACTIVO	\$ 2,190,894	\$ 2,515,163
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE		
<i>Pasivo circulante</i>		
Pasivos bancarios y porción circulante de largo plazo – Nota 11	\$ 229,434	\$ 384,416
Proveedores y cuentas por pagar – Nota 12	356,981	407,457
Provisiones – Nota 13	1,303,874	1,489,533
Impuestos por pagar – Nota 15	14,940	13,942
Total de pasivo circulante	1,905,229	2,295,348
<i>Pasivo no circulante</i>		
Beneficios a los empleados – Nota 16	1,498	1,410
Total de pasivo	1,906,727	2,296,758
Capital contable – Nota 18		
Capital social	38,714,155	38,714,155
Prima en suscripción de acciones	4,903,722	4,903,722
Instrumentos de capital propios	-	24,662
<i>Déficit acumulado:</i>		
De años anteriores	(43,420,278)	(43,303,286)
Del periodo	90,411	(116,992)
Otras partidas de resultado integral	(3,843)	(3,856)
Total del capital contable	284,167	218,405
TOTAL DE PASIVO Y DE CAPITAL CONTABLE	\$ 2,190,894	\$ 2,515,163

Las 25 notas que se acompañan son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

URBI, DESARROLLOS URBANOS, S. A. B. DE C. V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
Años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021
Cifras en miles de pesos, excepto pérdida por acción

	2022	(Nota 4.w) 2021
Ingresos – Nota 23	\$ 365,374	\$ 325,962
Costo de ventas – Nota 23	<u>(247,014)</u>	<u>(280,869)</u>
Utilidad bruta	118,360	45,093
Gastos generales y de administración – Nota 21	(202,010)	(206,423)
Otros ingresos, Netos – Nota 22	<u>167,535</u>	<u>74,101</u>
Utilidad (pérdida) de operación	83,885	(87,229)
Gasto por intereses	(99)	(22,598)
Ingresos por intereses	148	56
Utilidad (pérdida) cambiaria, Neta	<u>6,477</u>	<u>(7,221)</u>
	<u>6,526</u>	<u>(29,763)</u>
Utilidad (pérdida) neta consolidada	<u>\$ 90,411</u>	<u>\$ (116,992)</u>
Otras partidas de resultado integral:		
<i>Partidas que no se reclasificarán a los resultados -</i>		
Mediciones de pasivo por beneficios definidos, Neto	<u>13</u>	<u>182</u>
Utilidad (pérdida) integral del período	<u>\$ 90,424</u>	<u>\$ (116,810)</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación – Nota 17	11,625,289	11,625,289
Utilidad (pérdida) por acción del periodo	<u>\$ 7.78</u>	<u>\$ (10.05)</u>

Las 25 notas que se acompañan son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

URBI, DESARROLLOS URBANOS, S. A. B. DE C. V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE
Años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021
Cifras en miles de pesos

	Número de acciones	Capital Social	Prima en suscripción de acciones	Instrumentos de capital propios	Déficit acumulado	Otras partidas de resultado integral	Total del capital contable
Saldos al 1 de enero de 2021	11,625,289	\$ 38,714,155	\$ 4,903,722	\$ 24,662	\$ (43,303,286)	\$ (4,038)	\$ 335,215
Mediciones del pasivo por beneficios definidos, neto	-	-	-	-	-	182	182
Pérdida neta	-	-	-	-	(116,992)	-	(116,992)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	<u>11,625,289</u>	<u>38,714,155</u>	<u>4,903,722</u>	<u>24,662</u>	<u>(43,420,278)</u>	<u>(3,856)</u>	<u>218,405</u>
Valuación de instrumentos de capital propio (Nota 18.b)	-	-	-	(24,662)	-	-	(24,662)
Mediciones del pasivo por beneficios definidos, neto	-	-	-	-	-	13	13
Utilidad neta	-	-	-	-	90,411	-	90,411
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>11,625,289</u>	<u>\$ 38,714,155</u>	<u>\$ 4,903,722</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (43,329,867)</u>	<u>\$ (3,843)</u>	<u>\$ 284,167</u>

Las 25 notas que se acompañan son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

URBI, DESARROLLOS URBANOS, S. A. B. DE C. V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021
Cifras en miles de pesos

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	\$ 90,411	\$ (116,992)
Ajustes por:		
Estimación de pérdida crediticia esperada – Nota 6	3,689	40,421
Valuación de cuentas por cobrar – Nota 6	9,250	-
Deterioro de inventarios – Nota 7	53,886	111,676
Depreciación – Nota 10	-	110
Beneficios a los empleados – Nota 16	196	224
Pérdida cambiaria no realizada, neta	6,477	(7,221)
Ingresos por intereses	148	(56)
Gasto por intereses	-	22,542
Utilidad en venta y desincorporación de activos – Nota 22	(114)	(102)
	<u>163,943</u>	<u>50,602</u>
Decremento (incremento) en:		
Cuentas por cobrar – Nota 6	(80,043)	(66,995)
Otras cuentas por cobrar y otros activos – Nota 8	6,879	24,373
Inventarios inmobiliarios – Nota 7	331,253	152,258
Incremento (decremento) en:		
Cuentas por pagar – Nota 13	(415,875)	(131,604)
Impuestos por pagar – Nota 15	998	(653)
<i>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</i>	<u>7,155</u>	<u>27,981</u>
ACTIVIDADES DE INVERSION		
Flujos de efectivo generados por venta de activos fijos	114	102
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Amortización de créditos puente y pago de préstamos	-	(5,612)
Intereses pagados	-	(19,500)
<i>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</i>	<u>-</u>	<u>(25,112)</u>
<i>Incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo</i>	7,269	2,971
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	10,730	7,759
Efectivo restringido – Nota 5	(2,374)	(2,378)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo – Nota 5	<u>\$ 15,625</u>	<u>\$ 8,352</u>

Las 25 notas que se acompañan son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

URBI, DESARROLLOS URBANOS, S. A. B. DE C. V. Y SUBSIDIARIAS
NOTAS SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
Cifras expresadas en miles de pesos, excepto donde se mencione lo contrario

NOTA 1 – DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA:

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

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

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

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

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

NOTA 2 – BASES DE PRESENTACIÓN:

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 2023.

b) Bases de medición y presentación

Los estados financieros consolidados condensados se prepararon sobre la base de costo histórico, con excepción de ciertas cuentas por cobrar y el pasivo por beneficios definidos a los empleados que se miden a valor razonable al final de cada periodo sobre el que se informa.

El valor razonable es el precio que se recibiría al vender un activo o se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre los participantes del mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado usando otra técnica de valuación. Al estimar el valor presente de un activo o pasivo, la Compañía considera sus características de la misma forma en que los participantes del mercado lo harían al determinar su precio a la fecha de su valuación. El valor razonable para efectos de revelación y presentación en los presentes estados financieros se determina como se indica, excepto por la valuación de ciertas partidas del estado financiero que tienen alguna similitud con el valor presente sin llegar a serlo, como son la medición de los inventarios inmobiliarios a valor neto de realización los que se valúan según lo indicado en la NIC 2, Inventarios.

Presentación del estado consolidado de resultados integrales

La Compañía presenta el estado de resultados y otras partidas de utilidad integral en un sólo estado denominado estado 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.r.

Juicios y estimaciones contables críticos

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 que no son fácilmente cuantificables a través de otras fuentes. Las estimaciones y los 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 continuamente. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se revisa dicha estimación, si la revisión afecta únicamente el periodo actual y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como los periodos subsecuentes.

Juicios en la aplicación de políticas contables

En el proceso de aplicación de sus políticas contables la Compañía ha realizado los siguientes juicios los cuales tienen los efectos más significativos en los estados financieros consolidados

Fuentes clave de incertidumbre en estimaciones

Los siguientes son los supuestos y otras fuentes de incertidumbre de las estimaciones al cierre del periodo, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material al valor en libros de los activos y pasivos en el periodo subsecuente. Sin embargo, las circunstancias y supuestos existentes sobre eventos futuros pueden cambiar debido a los cambios en el mercado o circunstancias que surjan más allá del control de la Compañía. Estos cambios se reflejarán en los supuestos cuando ocurran

Medición de los valores razonables

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

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

La Compañía reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del periodo sobre el que se informa, durante el periodo que ocurrió el cambio.

Para el propósito de las revelaciones del valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de la naturaleza, características y riesgos del activo o pasivo y el nivel de la jerarquía de valor razonable como se explicó anteriormente.

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

Pérdida crediticia esperada (PCE)

La Compañía utiliza un modelo de pérdida esperada en sus cuentas por cobrar que contempla el reconocimiento de las pérdidas por deterioro a lo largo de la vida del contrato. Considerando que las cuentas por cobrar son por lo general a un plazo menor de un año, la Compañía definió un modelo de

estimación de deterioro bajo un enfoque simplificado de pérdida esperada a través del modelo de matriz de provisiones. Las tasas de pérdida esperada se calculan usando el método de tasa móvil que se basa en la probabilidad de que una cuenta por cobrar avance por sucesivas etapas de mora hasta su castigo. La tasa de deterioro se calcula considerando la antigüedad de la cuenta por cobrar, segmento económico al cual pertenece el cliente, la pérdida sufrida en los últimos tres años, las condiciones económicas actuales y las expectativas que se tienen sobre la situación económica futura, considerando factores macroeconómicos. (Ver Nota 4.c).

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, las ventas que tendrán lugar de acuerdo a su ciclo normal de operaciones en los próximos meses y el cumplimiento de compromisos que involucren el uso de activos para liquidar un pasivo en el corto plazo. 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. Asimismo, considera la pérdida de control de sus inventarios por invasiones o por embargos reconociendo una reserva de valuación la cual es reversada al momento en que se recupera el control del inventario.

Recuperación de créditos fiscales derivados de pérdidas fiscales

La Compañía tiene pérdidas fiscales acumuladas, cuya recuperabilidad es evaluada 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).

Impuestos a la utilidad

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. 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.

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 contables 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 puede medirse confiablemente la obligación o no existe una probabilidad de uso de recursos para su liquidación, no se registra una provisión y la información que se presenta en las notas incluidas en los estados financieros consolidados que se acompañan será únicamente aquellas que cumplen los requisitos indicados. Debido a las incertidumbres inherentes a estas estimaciones, los gastos reales pueden ser diferentes al monto reconocido estimado originalmente.

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. Si la potencial resolución desfavorable de alguna demanda o proceso legal se considera probable y el monto se puede estimar razonablemente, la Compañía reconoce un pasivo por la pérdida estimada. La Compañía debe ejercer su juicio para determinar la probabilidad y la cantidad estimada de dicha pérdida, debido a la naturaleza subjetiva de la pérdida.

La Compañía evalúa periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos con respecto a situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación y considera si es probable que una autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto. La Compañía mide sus saldos fiscales con base en el importe más probable o al valor esperado, dependiendo de qué método proporcione una mejor predicción de la resolución de la incertidumbre.

La Compañía está sujeta a auditorías fiscales periódicas, en el curso normal del negocio, con relación a impuestos corporativos, precios de transferencia e impuestos indirectos. El impacto de cambios en las regulaciones fiscales y en las inspecciones en marcha pudieran impactar materialmente los montos registrados en los estados financieros. Las auditorías fiscales pueden involucrar temas complejos, y su resolución puede durar varios años, particularmente si está sujeta a litigio. A la fecha de los estados financieros existen varios litigios derivados de auditorías fiscales con relación a los ejercicios de 2008 a

2012 por concepto de Impuesto sobre la renta, Impuesto empresarial a tasa única e impuesto al valor agregado, los cuales la Compañía considera que no es probable una resolución adversa, en estos procedimientos legales al final de todos las instancias, no obstante, es difícil medir con certeza la probabilidad de un resultado adverso, pero de ser así la Compañía considera que estos procedimientos pudieran tener un impacto material negativo en sus resultados de operación, liquidez o posición financiera.

La Compañía sigue la política de establecer provisiones cuando considera probable que vaya a existir una resolución desfavorable de alguna demanda, proceso legal o litigio, siempre que su monto pueda estimarse de forma razonable.

Arrendamientos

La Compañía regularmente evalúa la razonabilidad de los supuestos utilizados en los cálculos de activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento. Los resultados de estas evaluaciones se reconocen en el estado de situación financiera en caso de ser necesario.

NOTA 3 – NEGOCIO EN MARCHA:

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

El mercado de vivienda se ha venido recuperando gradualmente, ya que sigue habiendo demanda de vivienda nueva en el país. No obstante, persiste la incertidumbre, en particular debido al impacto de la guerra de Rusia y Ucrania en la economía del país y a nivel internacional, lo cual sigue provocando la interrupción en la cadena de suministros y los desafíos específicos de la industria, como la falta de apoyos a diversos sectores industriales relacionados con la industria de la vivienda. Estas y otras perturbaciones económicas a nivel nacional e internacional podrían tener impacto en la ausencia de un crecimiento económico o negativo, afectando la confianza del comprador, reducción de la disponibilidad y accesibilidad del crédito hipotecario, caída en los precios de la vivienda o el valor de los terrenos y aumento de los costos asociados a materias primas, proveedores, subcontratistas y mano de obra.

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía registró una utilidad neta de \$90,411 y tiene pérdidas acumuladas por \$43,420,278 y el estado de situación financiera muestra un exceso de pasivos circulantes, incluyendo provisiones contables, sobre activos circulante de \$1,421,043; 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, 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. Los activos corrientes netos, sin considerar el efecto de provisiones contables, a esa fecha eran de \$56,862. A la fecha de los estados financieros la Compañía tenía \$139,425 de flujos disponibles para la operación, los cuales se integran de efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar a clientes.

La adopción futura del principio de negocio en marcha para la preparación de los estados financieros dependerá de la disponibilidad continua de recursos financieros y materiales para hacer frente a sus obligaciones contractuales. A la fecha de los estados financieros consolidados la Compañía tiene pasivos bancarios comúnmente denominados créditos puente por \$229,434 (incluyendo intereses), los cuales están garantizados con inventarios inmobiliarios y cuentas por cobrar. Estos pasivos bancarios fueron otorgados a la Compañía antes de la declaración de concurso mercantil y su pago, se determinó, en la sentencia de concurso mercantil que se realizara con los terrenos que garantizan su pago (ver Nota 7 y 11).

Los presupuestos de operación realizados por la Compañía reflejan los resultados que la Compañía considera más probables, basados en la información disponible a la fecha de los estados financieros consolidados adjuntos, incluyendo el impacto continuo de la guerra entre Rusia y Ucrania, la ausencia de programas de apoyo a la industria, los ajustes a los esquemas de crédito de financiamiento para trabajadores por parte del gobierno y/o la banca privada y la inflación prevista en los costos de construcción para los próximos meses.

Los presupuestos de la Compañía fueron sensibilizados con la intención de evaluar su capacidad de respuesta ante escenarios adversos fuera de su control, como son el deterioro de la economía y del sector inmobiliario de acuerdo a lo indicado en las estimaciones económicas externas disponibles. 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 los precios de venta promedio caen entre un 10% y 25%, los volúmenes de venta por línea de negocio caen entre un 10% y 20% y los costos de construcción aumentan entre un 8% y un 15% y la inflación aumenta en un 10%.

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 el otorgamiento de plazos, 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 al llevar a cabo sus operaciones priorizando aquellas acciones que contribuyan en minimizar sus vulnerabilidades, bajo el marco de sus cinco líneas estratégicas: 1) la atención de sus distintos compromisos y obligaciones derivadas de su operación y reestructura financiera, 2) preservar una posición que le permita la eventual realización de actos corporativos, si así lo llegaran a determinar sus accionistas, 3) la ejecución de un plan de construcción y venta de vivienda con enfoque de crecimiento gradual y rentable, que considera a su vez la obtención de fuentes de capital de trabajo, entre ellas, continuar la monetización de tierra para proyectos, 4) el desarrollo del portafolio de proyectos de vivienda que sean la base de su plan de negocio a mediano plazo y 5) el 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, acompañada de una estructura compacta y flexible.

Por último como se menciona en la Nota 25 la Compañía concretó la negociación de un fondeo bajo la modalidad de Acreedor Privado para su desarrollo Cantabria, ubicado en Mexicali, B.C., por un monto de \$10 millones, lo que le valió asegurar la fuente de financiamiento para las 29 viviendas restantes de este fraccionamiento para 2023, que se traducirán en la generación de ingresos de alrededor de \$63 millones. La Compañía continúa llevando a cabo los procesos para la obtención del fondeo requerido para el resto de su plan de vivienda 2023, así como para sus proyectos de mediano plazo.

NOTA 4 – 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.w, 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.

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 2022 y 2021 se muestran a continuación:

<u>Subsidiaria</u>	<u>2022 y 2021</u>
CYD Desarrollos Urbanos, S. A. de C. V. (1)	99.99%
Ingeniería y Obras, S. A. de C. V. (1)	99.99%
Promoción y Desarrollos Urbi, S. A. de C. V. (1)	99.99%
Obras y Desarrollos Urbi, S. A. de C. V. (1)	99.99%
Tec Diseño e Ingeniería, S. A. de C. V. (2)	99.99%
Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S. A. de C. V. (1)	99.99%
Constructora Metropolitana Urbi, S. A. de C. V. (1)	99.99%
Urbi Construcciones del Pacífico, S. A. de C. V. (1)	99.99%
Financiera Urbi, S. A. de C. V. (3)	99.99%
Fideicomiso AAA Urbi (4)	100.00%
Desarrolladora Armmed Norte, S. A. de C. V. (1)	99.99%
Constructora y Desarrolladora del Occidente, S. A. de C. V. (1)	99.99%
Herof Desarrolladora del Sur, S. A. de C. V. (1)	99.99%
Desarrolladora Mex-Centro, S. A. de C. V. (1)	99.99%
Lufro Desarrolladora del Bajío, S. A. de C. V. (1)	99.99%
Corpora Servicios Financieros y Administrativos del Colorado, S. A. de C. V. (1)	99.99%
Flujos Empresariales, S. A. de C. V. (5)	99.99%
Finsete, S. A. de C. V. (5)	99.99%

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

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 2022 y 2021, 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 continua 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 por cobrar, segmento económico al que pertenece el cliente, 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. 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 2022 y 2021 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 y/o pago de pasivos en el corto plazo, 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. De igual forma reconoce una reserva de valuación cuando pierde el control de sus inventarios por invasiones o embargos. 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 2022 y 2021, la Compañía reconoció reservas de valuación de sus inventarios por \$53,886 y \$111,676, respectivamente (ver Nota 7.b.).

e) Costo financiero

El costo financiero incluye los intereses, el resultado de la valuación de activos financieros a costo amortizado 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 2022 y 2021, 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) Evaluación de activos de larga duración

A la fecha de presentación de sus estados financieros consolidados, la Compañía verifica la existencia de indicios de posible deterioro sobre el valor de los activos de larga duración. Si existen tales indicios, o cuando se trata de activos cuya naturaleza exige un análisis de deterioro anual, se estima el valor de recuperación del activo, siendo éste el mayor entre el valor razonable, neto de costos de enajenación, y su valor en uso. Dicho valor en uso se determina mediante el descuento de los flujos de efectivo futuros estimados, aplicando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja el valor del dinero en el tiempo y considera los riesgos específicos asociados al activo.

Cuando el valor de recuperación de un activo está por debajo de su valor neto contable, se considera que existe deterioro. En este caso, el valor neto en libros se ajusta al valor recuperable, registrando la pérdida en los resultados del ejercicio de que se trate.

Los cargos por depreciación y/o amortización de periodos futuros se ajustan al nuevo valor contable durante la vida útil remanente. El análisis del deterioro se realiza considerando a la Compañía como la unidad generadora de efectivo (UGE).

Para determinar los cálculos de deterioro, se utilizan los planes estratégicos a nivel la Compañía como UGE. Dichos planes estratégicos generalmente abarcan un periodo de tres a cinco años. Para periodos superiores, y para dichos propósitos, a partir del sexto año se utilizan proyecciones basadas en dichos planes estratégicos considerando, en el caso específico la Compañía y en cumplimiento de la norma, una tasa de crecimiento nula.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o UGE) se incrementa al valor estimado revisado a su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros ajustado no exceda el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o UGE) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el activo correspondiente se reconozca a un monto revaluado, en cuyo caso la reversión de la pérdida por deterioro se trata como un incremento en la revaluación.

i) 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 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 remediciones 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.

j) 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/o liquidan el valor total de sus viviendas o terrenos, los cuales se encuentran en proceso de entrega a la fecha de los estados financieros consolidados.

k) 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.

l) 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.

m) 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 aplicable a las compañías que tienen establecimientos y/o realizan operaciones 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.

n) 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.

o) Ingresos

La Compañía reconoce ingresos cuando el control de las obligaciones de desempeño es transferido al cliente. Control se refiere a la habilidad que tiene el cliente de dirigir el uso y obtener sustancialmente todos los beneficios de los bienes y servicios intercambiados.

La Compañía definió los siguientes indicadores para analizar el tiempo y las circunstancias, así como la cantidad por la cual el ingreso se reconoce:

- Identificando el contrato(s) con el cliente (por escrito, oral o cualquier otro de acuerdo a las practicas del negocio);
- Evaluando los bienes y servicios comprometidos en el contrato e identificar como cada obligación de desempeño en el contrato será transferida al cliente;
- Considerando los términos contractuales en conjunto con las prácticas del negocio para determinar el precio de la transacción. El precio de la transacción es el monto de contraprestación que la Compañía espera recibir en intercambio de transferir los bienes y servicios comprometidos con el cliente, excluyendo el impuesto sobre la venta. La contraprestación comprometida en el contrato puede incluir cantidades fijas o variables, o ambas;
- Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño incluida en el contrato (para cada bien y servicio que sea distinto) por una cantidad que represente la contraprestación que la Compañía espera recibir en intercambio de transferir los bienes y servicios comprometidos con el cliente; y
- Reconocer el ingreso cuando (o en la medida) que se vaya cumpliendo la obligación de desempeño en intercambio de los bienes y servicios comprometidos.

Todas las condiciones anteriores se cumplen normalmente en el momento en que los bienes se entregan al cliente. Las ventas netas reflejan los bienes entregados a precios de lista, neto de descuentos.

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.

p) 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.

q) 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 considerados 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.

r) 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.

s) 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.

t) 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.

u) 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 clasificación de los activos financieros en el reconocimiento inicial depende de las características de flujo de efectivo contractuales de los activos financieros y del modelo de negocio de la compañía para administrarlos.

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

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

Los activos financieros se clasifican como “Mantenidos para cobro” y se valoran a su costo amortizado cuando cumplen con las dos condiciones siguientes y no están designados a valor razonable por el estado de resultados: a) el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos es para obtener flujos de efectivo contractuales; b) sus términos contractuales dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son solamente pagos de principal e interés sobre el monto principal remanente.

En consideración a lo anterior las cuentas por cobra que cumplen los requisitos indicados anteriormente, se valúan a costo amortizado, el cual se refiere al valor presente neto (VPN) del monto por cobrar a la fecha de la transacción. En esta clasificación se encuentran las cuentas por cobrar a más de doce meses que posee la compañía a la fecha de los estados financieros.

Los activos financieros que no se clasifican como mantenidos para venta se clasifican como activos que se valúan a valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las siguientes condiciones:

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

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

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

Instrumentos financieros – Evaluación del modelo de negocio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

importe principal y el interés contractual acumulado (o devengado) pendiente de pago, el cual puede incluir un descuento razonable por la terminación (pago) anticipada del contrato, siempre y cuando el valor razonable de los pagos anticipados sea insignificante.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas

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

Baja de activos financieros

Un activo financiero se da de baja de registros contables cuando:

- Los derechos para recibir flujos de efectivo del activo han caducado, o la compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido la obligación de pagar los flujos de efectivo recibidos en su totalidad sin demoras materiales a un tercero en virtud de un acuerdo de “transferencia” y (a) la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, o (b) La Compañía no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero ha transferido el control del activo.

Si la Compañía racionalizará la transferencia de sus derechos para recibir flujos de efectivo de un activo o entrara en un acuerdo de aprobación, evaluara si, y en que medida, ha retenido los riesgos y beneficios de la propiedad. Cuando no haya transferido ni retenido sustancialmente todos los beneficios y riesgos del activo, ni tampoco ha transferido el control del activo, la Compañía continúa reconociendo el activo transferido en la medida de su participación continua. En ese caso, la Compañía también debe de reconocer un pasivo asociado. El activo transferido y el pasivo asociado se miden sobre una base que refleja los derechos y obligaciones que la Compañía ha retenido.

Deterioro de valor de los activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

Enfoque simplificado

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

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

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

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

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

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

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

La Compañía considera que un activo financiero 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 de resultados como parte de gastos de venta y administración.

Pasivos financieros

Reconocimiento inicial

Los pasivos financieros se clasifican, en el reconocimiento inicial, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, según corresponda.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar, netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen préstamos y cuentas por pagar.

Medición posterior

La medición de los pasivos financieros depende de su clasificación, como se describe a continuación:

Los pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociar y los pasivos financieros designados en el momento del reconocimiento inicial como a valor razonable a través de ganancias o pérdidas.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se incurren con el propósito de recomprar en el corto plazo.

Las ganancias o pérdidas en los pasivos mantenidos para negociar se reconocen en el estado de resultados.

Los pasivos financieros designados en el momento del reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se designan en la fecha inicial de reconocimiento, y solo si se cumplen con los criterios de la NIIF.

La compañía no ha designado ningún pasivo financiero como a valor razonable con cambios en resultados.

Préstamos

Después del reconocimiento inicial, los préstamos con intereses y los préstamos se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de amortización del método de interés efectivo.

El costo amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las tarifas o costos que formen parte integral del método de interés efectivo. La amortización del interés efectivo se incluye como costos financieros en el estado de resultados.

El siguiente cuadro muestra 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

Baja en cuentas de pasivos financieros

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación derivada del pasivo se cancela o expira. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestamista en términos sustancialmente diferentes, o cuando los términos de un pasivo existente se modifican sustancialmente, dicho intercambio o modificación se trata como baja en registros contables del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. La diferencia en los importes en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados.

Compensación

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

v) 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 2022 y 2021, la Compañía tiene la siguiente exposición al riesgo de crédito:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 15,625	\$ 8,352
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	151,306	90,780
	<u>\$ 166,931</u>	<u>\$ 99,132</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 alguna pandemia similar a los provocados 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 2022 y 2021:

31 de diciembre de 2022	Valor en libros	Flujos contractuales	2 meses o menos	3-12 meses	2 años
Pasivos financieros no derivados					
Créditos simples	(229,434)	-	-	-	-
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)	-	-	-	-

Los créditos vigentes al 31 de diciembre 2022, de acuerdo a sentencia de concurso mercantil, serán pagados con los inventarios inmobiliarios que garantizan dichas deudas y cualquier diferencia pendiente será pagada con acciones. Por lo anterior, no se incluyen en esta nota, ya que no incluyen un riesgo de liquidez para la empresa. Asimismo, durante 2022 el crédito simple vigente al cierre del año de 2021 fue pagado con el terreno que garantizaba dicha deuda por \$154,982 (Ver Nota 11).

Al 31 de diciembre de 2022 los pasivos financieros de la Compañía eran como sigue:

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Total
Pasivos bancarios	\$ 229,434	\$ -	\$ 229,434
Proveedores para la construcción	9,453	-	9,453
Cuentas por pagar	347,528	-	347,528
	<u>\$ 586,415</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 586,415</u>

Los pasivos bancarios que se muestran en el cuadro anterior según lo indicado en la sentencia de concurso mercantil, y según se indica en la sentencia de concurso mercantil serán pagados con los inventarios inmobiliarios que garantizan dichas deudas y cualquier diferencia pendiente será pagada con acciones.

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	399,521	-	399,521
	<u>\$ 791,873</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 791,873</u>

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

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en las tasas de cambio, tasas de interés o precios de las acciones, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

El objetivo de la gestión del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

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

los compradores finales de la vivienda (clientes de la compañía) y por lo tanto en las operaciones y situación financiera de la Compañía.

Revelaciones cualitativas y cuantitativas sobre riesgos de mercado

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía no tiene pasivos financieros que devenguen intereses a tasa variable.

Análisis de sensibilidad de valor razonable para instrumentos de tasa fija

La Compañía no tiene activos y pasivos financieros a tasa fija a valor razonable con cambios en resultados, asimismo no tiene instrumentos derivados.

Análisis de sensibilidad de créditos con tasas variables

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

TIIE		
	Vigente	Incremento (decremento)
2022	-	-
2021	5.72%	2.00%

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 2022	Resultados	
	Incremento	Decremento
Pasivos		
Préstamos bancarios	-	-
	\$ -	\$ -
Al 31 diciembre de 2021	Resultados	
	Incremento	Decremento
Pasivos		
Préstamos bancarios	(6,756)	6,756
	\$ (6,756)	\$ 6,756

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 pandemias como 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 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 2022 y 2021, se calcula con la tabla siguiente:

	2022	2021
Deuda con costo financiero por préstamos:		
Corto plazo (*)	229,434	149,695
Intereses por pagar	-	5,287
	<u>229,434</u>	<u>154,982</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	17,999	10,370
Deuda neta	<u>211,435</u>	<u>144,612</u>
Total del capital contable	<u>284,167</u>	<u>218,405</u>
Ratios (Deuda neta / Total del capital contable)	<u>0.74x</u>	<u>0.66x</u>
Ratio objetivo	<u>3.00x – 4.00x</u>	<u>3.00x – 4.00x</u>

(*) En 2022 y 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. El crédito simple con el Fideicomiso F/10943 venció en diciembre de 2021 y fue pagado por la Compañía.

b. Razón de endeudamiento neto consolidado:

	2022	2021
Deuda neta	211,435	144,612
UAFIDA de los últimos dos trimestres	28,935	11,617
UAFIDA de los últimos dos trimestres multiplicada por dos (UAFIDA * 2)	57,870	23,234
Ratio (Deuda neta / UAFIDA *2)	<u>3.65</u>	<u>6.22</u>

c. *Razón de cobertura de intereses:*

	2022	2021
Utilidad (Pérdida) de operación	83,885	(87,229)
Más (menos): Depreciación y amortización	-	110
	83,885	(87,119)
Utilidad antes del Resultado Integral de Financiamiento, Depreciación y Amortización e Impuestos (UAFIDA)	33,210	(5,695)
Intereses devengados:		
Registrados en resultados	-	22,274
Capitalizados	-	-
Intereses devengados totales	-	22,274
Ratio de cobertura de intereses (UAFIDA / Intereses devengados)	-	(0.25)
Ratio mínimo	2.50	2.50

w) Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2022.

	Reportadas originalmente	Efecto de las reclasificaciones	Reclasificadas retrospectivamente
Estado de situación financiera			
<i>Pasivo circulante:</i>			
Proveedores, cuentas por pagar y provisiones	1,896,990	(1,489,533)	407,457
Provisiones	-	1,489,533	1,489,533
Estado de resultados			
Gastos de operación	(353,799)	147,376	(206,423)
Otros ingresos, Neto	221,477	(147,376)	74,101

x) Adopción de nuevos pronunciamientos

Modificaciones y mejoras a normas existentes que afectan los saldos reportados y/o las revelaciones en los estados financieros consolidados 2022

La Compañía aplicó las siguientes modificaciones y mejoras a las NIIF, las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2022. La naturaleza de cada modificación se describe a continuación:

Modificaciones a la NIIF 3, Combinaciones de negocios – Referencia al marco conceptual

Las modificaciones actualizan la NIIF 3 para que se refiera al *Marco Conceptual de 2018* en lugar del Marco Conceptual de 1989. También se añade un requerimiento de que, para las obligaciones dentro del alcance de la NIC 37, *Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes*, una adquirente aplica la NIC 37 para determinar si en la fecha de adquisición existe una obligación presente como resultado de eventos pasados. Para un gravamen que estaría dentro del alcance de la Interpretación a las NIIF 21, *Gravámenes*, la adquirente debe aplicar dicha interpretación para determinar si el evento obligante que da lugar a un pasivo para pagar el gravamen ha ocurrido en la fecha de adquisición.

Modificaciones a la NIC 16 Propiedades, planta y equipo – Ingresos antes del uso previsto.

Las enmiendas prohíben reducir del costo de un elemento de propiedades, planta y equipo; cualquier producto de la venta de elementos producidos antes de que ese activo esté disponible para su uso, mientras se lleva el activo a la ubicación y condición necesarias para que pueda operar en la forma prevista por la administración. Consecuentemente, la Compañía reconoce los ingresos y costos en resultados. La entidad mide el costo de esos elementos de acuerdo con la NIC 2, *Inventarios*.

Las enmiendas también aclaran el significado de “probar si un activo está funcionando correctamente”. La NIC 16 ahora especifica que esto evalúa si el desempeño técnico y físico del activo es tal, que puede usarse en la producción o suministro de bienes o servicios, para alquilar a otros o con fines administrativos.

En caso de que no se presenten por separado en el estado de resultado integral los importes de los ingresos y costos que se relacionen con los elementos producidos que no sean un resultado de las actividades ordinarias de la entidad, deberá revelarse en qué línea(s) se incluye(n) dicho(s) concepto(s).

Modificaciones a la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes – Contratos onerosos

Las modificaciones especifican que el costo de cumplir un contrato comprende los costos que se relacionan directamente con el contrato, los cuales consisten en: (a) los costos incrementales de cumplir ese contrato (por ejemplo, mano de obra directa o materiales); y (b) una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de contratos (un ejemplo sería la asignación del cargo por depreciación para elemento de propiedad, planta y equipo utilizado para cumplir el contrato).

Mejoras Anuales a las NIIF Ciclo 2018-2020

Las Mejoras anuales incluyen enmiendas a cuatro normas:

- NIIF 1, *Adopción por primera vez de las NIIF* – proporciona una solución práctica adicional a una subsidiaria que se convierte en adoptante por primera vez en una fecha posterior que su controladora, con respecto a la contabilización de las diferencias de conversión acumuladas. Bajo esta consideración, una subsidiaria que usa la exención que ya contempla NIIF 1, ahora también puede optar por medir las diferencias de conversión acumuladas para todos los negocios en el extranjero al valor en libros que se incluiría en los estados financieros consolidados de la tenedora, con base en la fecha de transición de la tenedora a las NIIF; esto puede aplicarse si no se realizaron ajustes por procedimientos de consolidación y por los efectos de la combinación de negocios en la que la tenedora adquirió a la subsidiaria. Esta solución práctica también aplica para asociadas o negocios conjuntos que usan la exención de NIIF 1.
- NIIF 9, *Instrumentos financieros* – esta mejora aclara los conceptos a incluir al realizar la “prueba del 10 por ciento” para evaluar la baja un pasivo financiero.
- NIIF 16, *Arrendamientos* – se elimina la figura del reembolso en mejoras de arrendamiento.
- NIC 41, *Agricultura* – La mejora elimina el requisito de la NIC 41 de que las entidades excluyan los flujos de efectivo de impuestos al medir el valor razonable.

La adopción de estas modificaciones y mejoras a las normas existentes no han tenido ningún efecto importante sobre la situación financiera consolidada, ni los resultados o flujos de efectivo consolidados de la Compañía

Nuevas NIIF y modificaciones a otras normas existentes con vigencia posterior al 31 de diciembre de 2022.

A la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, el IASB ha publicado nuevas NIIF y modificaciones a otras existentes, cuyo cumplimiento obligatorio ocurrirá con posterioridad al 31 de diciembre de 2022. 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 NIC 1 y al Documento de Práctica de NIIF 2	1 de enero de 2023
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

Basándose en los análisis realizados a la fecha de los estados financieros consolidados, la administración de la Compañía estima que la adopción de las normas y modificaciones publicadas, pero no efectivas aún no tendrán un impacto significativo sobre los estados financieros consolidados en el periodo de aplicación inicial

NOTA 5 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Efectivo	\$ 3,556	\$ 3,247
Equivalentes de efectivo	14,443	7,483
	<u>17,999</u>	<u>10,730</u>
Efectivo restringido (1)	(2,374)	(2,378)
Efectivo disponible	<u>\$ 15,625</u>	<u>\$ 8,352</u>

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

NOTA 6 – CUENTAS POR COBRAR, NETO:

a) Integración y características

Las cuentas por cobrar, neto se integran como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cientes por vivienda	\$ 13,784	\$ 11,154
Cientes por terrenos	165,923	101,798
	<u>179,707</u>	<u>112,952</u>
Estimación de pérdida crediticia esperada	(29,065)	(22,789)
	<u>150,642</u>	<u>90,163</u>
Cuentas por cobrar a largo plazo	(26,842)	(18,820)
	<u>\$ 123,800</u>	<u>\$ 71,343</u>

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

La partida de clientes por terrenos incluye ventas a plazos por \$154,678 que serán recuperados en 18 meses (\$56,460 en diciembre 2021).

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

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 2022 y 2021, son como siguen:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo al inicio del año	\$ 22,789	\$ 23,270
Incrementos con cargo a gastos	6,340	18,765
Aplicaciones y cancelaciones	<u>(64)</u>	<u>(19,246)</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 29,065</u>	<u>\$ 22,789</u>

c) Antigüedad de saldos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el análisis de la antigüedad de los saldos pendientes de cobro a clientes es como sigue:

Antigüedad de saldos	Tasa promedio ponderada de pérdida	Cuenta por cobrar	Estimación para cuentas incobrables
Corriente	-%	\$ 150,642	\$ -
Más de 90 días	100%	29,065	(29,065)
		<u>\$ 179,707</u>	<u>\$ (29,065)</u>

La tasa promedio ponderada de pérdida se basa en la experiencia de los últimos 3 años.

NOTA 7 – INVENTARIOS INMOBILIARIOS:

a) Integración y características

Los inventarios se integran como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Terrenos para desarrollos	\$ 1,989,449	\$ 2,378,706
Obras en proceso	<u>9,863</u>	<u>5,745</u>
	1,999,312	2,384,451
Terrenos para desarrollos a largo plazo (1)	<u>(1,660,570)</u>	<u>(2,005,170)</u>
Terrenos para desarrollos a corto plazo	<u>\$ 338,742</u>	<u>\$ 379,281</u>

(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 2022 y 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 guerra entre Rusia y Ucrania, 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 2022 un cargo contable a resultados sin efecto monetario en el rubro de costo de ventas por \$53,886 (\$111,676 en 2021), 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 2022 y 2021 asciende a \$115,935 y \$272,695, respectivamente. En adición a lo anterior, algunos de los inventarios de la Compañía han sido embargados de forma precautoria por algunos de sus acreedores con litigios en proceso; el monto de dichos inventarios al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es de \$111,226, cuyo importe forma parte de la reserva de valuación de inventarios.

NOTA 8 – OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

Las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Otras cuentas por cobrar a empleados	\$ 664	\$ 494
Deudores diversos, neto	-	123
Total otras cuentas por cobrar	<u>\$ 664</u>	<u>\$ 617</u>

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el saldo de deudores diversos está disminuido por una estimación de cuentas de dudosa recuperación de \$43,740 en ambos años.

NOTA 9 – PAGOS ANTICIPADOS:

Los pagos anticipados se analizan como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anticipos a proveedores y acreedores	\$ 6,680	\$ 12,424
Seguros pagados por anticipado	634	1,617
	<u>7,314</u>	<u>14,041</u>
Anticipos a proveedores y acreedores a corto plazo	(5,355)	(3,386)
Anticipos para compra de terrenos a largo plazo	<u>\$ 1,959</u>	<u>\$ 10,655</u>

NOTA 10 – INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO:

a) Integración y características

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Terrenos y edificios	\$ 57,515	\$ 57,515
Maquinaria y equipo	43,426	43,494
Equipo de cómputo	81,841	81,841
	<u>182,782</u>	<u>182,850</u>
Menos:		
Depreciación acumulada	(159,393)	(159,462)
Deterioro	(8,432)	(8,432)
	<u>\$ 14,957</u>	<u>\$ 14,956</u>

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

	Terrenos y edificios	Maquinaria y equipo	Equipo de cómputo	Total
<i>Costo:</i>				
Al 1 de enero de 2021	\$ 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
Adiciones	-	-	-	-
Bajas	-	(68)	-	(68)
Al 31 de diciembre de 2022	\$ 57,515	\$ 43,426	\$ 81,841	\$ 182,782
<i>Depreciación y deterioro:</i>				
Al 1 de enero de 2021	\$ 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
Bajas	-	(69)	-	(69)
Al 31 de diciembre de 2022	\$ 42,563	\$ 43,425	\$ 81,837	\$ 167,825
Importe neto en libros				
Al 31 de diciembre de 2022	\$ 14,952	\$ 1	\$ 4	\$ 14,957
Al 31 de diciembre de 2021	\$ 14,952	\$ -	\$ 4	\$ 14,956

c) Depreciación

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

NOTA 11 – PASIVOS BANCARIOS:

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>2022</u>	<u>2021</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 con sentencia de aprobación de convenio concursal por lo que no se devengan ni pagan intereses.	\$ 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 con sentencia de aprobación de convenio concursal por lo que no se devengan ni pagan intereses.	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 THIE a 28 días más 667 puntos base.	-	154,982
	<u>\$ 229,434</u>	<u>\$ 384,416</u>
Pasivos bancarios y porción circulante de largo plazo	<u>(229,434)</u>	<u>(384,416)</u>
Pasivos bancarios a largo plazo	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

El crédito con el fideicomiso F/10943 fue pagado en noviembre de 2022 con el terreno que garantizaba dicha deuda.

b) Intereses

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021 la Compañía devengó intereses por \$16,987 y pago de intereses de un importe de \$19,092. En virtud de las negociaciones entre las partes para pagar el crédito con el fideicomiso F/10943 no se devengaron ni pagaron intereses durante 2022.

c) Avaless

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 interés, y entrega de información financiera. Al 31 de diciembre de 2021, 2022 y 24 de febrero de 2023, los requisitos y obligaciones de los contratos han sido cumplidos por la Compañía. (Ver inciso a) de esta Nota).

NOTA 12 – PROVEEDORES Y CUENTAS POR PAGAR:

a) Integración y características

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Proveedores para la construcción	\$ 9,453	\$ 7,936
Cuentas por pagar	347,528	399,521
	<u>\$ 356,981</u>	<u>\$ 407,457</u>

b) Cuentas por pagar

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Honorarios	\$ 124,061	\$ 160,301
Acreedores diversos (1)	162,944	220,252
Otras cuentas por pagar	49,468	11,098
Impuesto al valor agregado no cobrado	11,055	7,870
	<u>\$ 347,528</u>	<u>\$ 399,521</u>

(1) Esta partida incluye anticipos de clientes por un monto de \$92,165 y \$166,519 al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente.

NOTA 13 – PROVISIONES:

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Infraestructura pendiente de realizar y gastos de regularización de tierras	\$ 719,327	\$ 703,136
Procedimientos judiciales mercantiles, laborales y fiscales	298,479	604,042
Obligaciones con autoridades locales	284,682	161,948
Reclamaciones y garantías de clientes	1,386	20,407
	<u>\$ 1,303,874</u>	<u>\$ 1,489,533</u>

Los movimientos en las provisiones por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, son como siguen:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo inicial	\$ 1,489,533	\$ 1,605,437
Incrementos en las provisiones con cargo a resultados	370,067	87,802
Liberación y cancelación de provisiones	(555,726)	(203,706)
	<u>\$ 1,303,874</u>	<u>\$ 1,489,533</u>

NOTA 14 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS – VALOR RAZONABLE Y ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS:

Clasificaciones contables y valor razonable

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

<u>Valor en libros</u>						<u>Valor Razonable</u>			
<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>Nota</u>	<u>Clasificados a valor razonable</u>	<u>Cuentas por cobrar y por pagar</u>	<u>Otros pasivos financieros</u>	<u>Total</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Activos financieros no medidos a valor razonable									
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	17,999			17,999			17,999	17,999
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	6	-	151,306		151,306	151,306			151,306
		17,999	151,306	-	169,305	151,306	-	17,999	169,305
Pasivos financieros no medidos a valor razonable									
Créditos simples	11	-	-	(229,434)	(229,434)	-	(229,434)	-	(229,434)
Total		-	-	(229,434)	(229,434)	-	(229,434)	-	(229,434)

NOTA 15 – IMPUESTOS POR PAGAR:

Los impuestos por pagar se integran como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Impuestos federales y estatales	\$ 14,284	\$ 13,384
Contribuciones de seguridad social	<u>656</u>	<u>558</u>
	<u>\$ 14,940</u>	<u>\$ 13,942</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.

NOTA 16 – 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 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.

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>2022</u>	<u>2021</u>
Costo de servicio	\$ 97	\$ 130
Interés neto	<u>99</u>	<u>94</u>
Costo neto del periodo	<u>\$ 196</u>	<u>\$ 224</u>

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Obligación por beneficios definidos al inicio del año	\$ 1,410	\$ 1,611
Costo del servicio	97	130
Interés neto	99	94
Otra partida integral	(13)	(182)
Beneficios pagados durante el periodo	<u>(95)</u>	<u>(243)</u>
Obligación por beneficios definidos al final del año	<u>\$ 1,498</u>	<u>\$ 1,410</u>

c) Las tasas utilizadas en los estudios actuariales al 31 de diciembre de 2022 y 2021 fueron las siguientes:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Descuento por beneficios	9.25%	8.0%
Incremento salarial	5%	5%

NOTA 17 – CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS:

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

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

c) La Compañía 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 2022 y 2021, el monto de la provisión de juicios y demandas laborales, mercantiles y fiscales asciende a \$ 298,479 y \$ 604,042, respectivamente.

La administración de la Compañía en conjunto con sus abogados considera que tiene probabilidades de éxito en estos procedimientos judiciales, con esta información la administración reconoce los posibles pagos asociados a estos procesos legales, no obstante, lo anterior, las resoluciones definitivas pudieran diferir.

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

Los asesores legales de la Compañía consideran remota la probabilidad de realizar alguna erogación en el futuro cercano para liquidar las partidas en litigio

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

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

NOTA 18 – CAPITAL CONTABLE:

a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2022 y 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) 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, el total de opciones otorgadas a dichos acreedores es de 792,672 cuyo valor asciende a \$ 24,662. Durante el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022, se realizó un estudio del valor de las opciones y se concluyó que no tenían valor a dicha fecha.

c) 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 2022 y 2021, la reserva legal de la Compañía asciende a \$38,239 y se incluye en el renglón de resultados acumulados.

NOTA 19 – IMPUESTOS A LA UTILIDAD:

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

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

De acuerdo 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 cumplan todos los requisitos establecidos en la LISR.

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Impuesto diferido activo:		
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	\$ 4,532,113	\$ 4,753,398
Deterioro de cuentas por cobrar	36,447	30,932
Provisiones, anticipos de clientes e ingresos	105,905	81,549
Diferidos		
Activo por impuestos diferidos no reconocidos	4,674,465	4,865,879
Estimación para impuestos a la utilidad diferidos Activos	(4,674,465)	(4,865,879)
Activo por impuesto diferido, neto	\$ -	\$ -

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

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

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

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

<u>Año de Vencimiento</u>	<u>Importe por amortizar</u>
2023	\$ 5,427,908
2024	6,692,467
2025	1,429,925
2026	884,039
Vencimiento en años posteriores	672,704
	<u>\$ 15,107,043</u>

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

Al cierre del ejercicio 2022 el importe de las pérdidas fiscales de la controladora sin considerar las de sus subsidiarias ascienden a \$ 10,134,710.

h) Los saldos de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN) de la Compañía al 31 de diciembre de 2022 es de \$784,393 (\$ 727,570 al 31 de diciembre de 2021). El saldo de la Cuenta de Capital de Aportación en 2022 y 2021 es de \$ 68,051,324 y \$63,121,532 respectivamente.

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

NOTA 20 – POSICION EN MONEDA EXTRANJERA:

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los estados financieros consolidados incluyen derechos y obligaciones denominados en dólares de los Estados Unidos de América (EUA) como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Total activo	\$ 98	\$ 233
Total pasivo	<u>(4,084)</u>	<u>(8,788)</u>
Posición monetaria (pasiva) activa, neta	<u>\$ (3,986)</u>	<u>\$ (8,555)</u>

Los tipos de cambio utilizados para convertir los activos y pasivos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2022 y 2021 fueron de \$19.3615 y \$20.5835 pesos por dólar de los EUA, respectivamente.

NOTA 21 – GASTOS GENERALES Y DE ADMINISTRACIÓN:

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	\$ 59,772	\$ 38,801
Sueldos, salarios y contribuciones relacionadas	57,128	49,643
Honorarios	55,106	93,024
Valuación de cuentas por cobrar	9,250	-
Seguros y fianzas	8,349	6,042
Servicios públicos	2,898	3,231
Otros impuestos y derechos	2,443	3,675
Gastos de viaje y traslados	1,053	1,112
Arrendamiento de equipo y oficinas	208	1,504
Depreciación y amortización	-	110
Otros gastos	<u>5,803</u>	<u>9,281</u>
	<u>\$ 202,010</u>	<u>\$ 206,423</u>

NOTA 22 – OTROS INGRESOS:

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cancelación de acreedores y otras cuentas	\$ 106,525	\$ -
Liberación y cancelación de provisiones	60,211	39,104
Beneficio por dación en pago	973	52,552
Utilidad en venta de equipos	114	102
Otros gastos, netos	(288)	(17,657)
	<u>\$ 167,535</u>	<u>\$ 74,101</u>

NOTA 23 – 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 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 2022				
	Vivienda de interés social	Vivienda media	Vivienda residencial	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Total
Unidades vendidas	3	1	4		
Precio promedio de venta	\$ 284	\$ 1,150	\$ 2,034		
Ventas	\$ 851	\$ 1,150	\$ 8,134	\$ 355,239	\$ 365,374
Costo de ventas ⁽¹⁾	(186)	(115)	(8,361)	(238,352)	(247,014)
Utilidad (pérdida) bruta	665	1,035	(227)	116,887	118,360
Gastos generales y de administración ⁽²⁾⁽³⁾	(443)	(598)	(4,299)	(196,670)	(202,010)
Otros gastos ingresos, neto ⁽³⁾	385	519	3,736	162,895	167,535
Utilidad (pérdida) de operación	607	956	(790)	83,112	83,885
Resultado integral de financiamiento ⁽³⁾	(6)	(8)	(61)	6,601	6,526
Utilidad (pérdida), neta	\$ 601	\$ 948	\$ (851)	\$ 89,713	\$ 90,411

(1) Incluye reserva de valuación por \$53,886 (\$174 del segmento de viviendas de interés social, \$60 del segmento de vivienda media, \$4,094, del segmento de vivienda residencial y \$49,558 del segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios).

(2) 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 2021						
	Vivienda de interés social	Vivienda media	Vivienda residencial	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de construcción y comercialización	Servicios de gestión	Total
Unidades vendidas	15	5	5				
Precio promedio de venta	\$ 172	\$ 1,082	\$ 1,473				
Ventas	\$ 2,583	\$ 5,411	\$ 7,366	\$ 305,338	\$ 2,369	\$ 2,895	\$ 325,962
Costo de ventas ⁽¹⁾	(16,226)	(25,661)	(8,099)	(229,124)	-	(1,759)	(280,869)
(Pérdida) utilidad bruta	(13,643)	(20,250)	(733)	76,214	2,369	1,136	45,093
Gastos generales y de administración ⁽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.

NOTA 24 – PARTES RELACIONADAS:

- a) Al 31 de diciembre de 2022 se realizaron operaciones con partes relacionadas por ventas de terrenos por \$8,114 y pago de comisiones por \$2,113. Al 31 de diciembre de 2021 se realizaron ventas de viviendas y terrenos a partes relacionadas por \$24,433.
- b) La Compensación total pagada a los directivos de la Compañía (incluyendo la compensación pagada a los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias), y a la alta dirección en 2022 fue de aproximadamente \$34,912. Los funcionarios ejecutivos de la Compañía son elegibles para los beneficios de jubilación y de separación exigidos por la legislación mexicana en los mismos términos que el resto de los empleados, y la Compañía no establece por separado, acumula o determina la cantidad de los costos que sea atribuible a los ejecutivos.
- c) Al 31 de diciembre de 2022 un grupo de empleados y exempleados de la alta dirección poseían acciones de la Compañía, cuya participación accionaria en el capital social es menor al 1%. En consideración a lo anterior cualquier transacción realizada con ellos se considera como celebrada con partes relacionadas.

NOTA 25 – HECHOS SUBSECUENTES:

Con fecha 12 de enero de 2023, se concretó línea de crédito revolvente con acreedor privado hasta por \$10 millones de pesos con una tasa de interés fija de 17.8% anual, para concluir la edificación y comenzar la comercialización del desarrollo inmobiliario Cantabria, ubicado en la ciudad de Mexicali, Baja California.

Las 25 notas anteriores son parte integrante de los estados financieros consolidados condensados que se acompañan.

* * * * *



Av. Américas 1536 – Piso 2-D
Col. Chapultepec Country, C.P. 44620
Guadalajara, Jalisco, México

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

Estados financieros consolidados dictaminados

31 de diciembre de 2021 y 2020

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

Estados financieros consolidados dictaminados

31 de diciembre de 2021 y 2020

Contenido	Página
Reporte de los auditores independientes	1 a 6
Estados consolidados de situación financiera	7
Estados consolidados de resultados integrales	8
Estados consolidados de variaciones en el capital contable	9
Estados consolidados de flujo de efectivo	10
Notas sobre los estados financieros consolidados	11 a 63

Informe de los auditores independientes

Señores Accionistas y Consejo de Administración de
URBI, Desarrollos Urbanos, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

(Importes en miles de pesos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de URBI Desarrollos Urbanos, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la Compañía), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2021 y 2020, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de nuestra opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados” de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad de Consejo de Normas Internacionales de ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Incertidumbre material en relación con empresa en funcionamiento

Llamamos la atención sobre los siguientes asuntos:

- a) Como resultado de los eventos que se describen en la Nota 3, los estados financieros consolidados adjuntos, la situación financiera consolidada de la Compañía 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 sobre activos circulantes de \$1,832,369; adicionalmente ha perdido más de las dos terceras partes del capital social. Como se menciona en la citada nota, las condiciones antes descritas, indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como una empresa en funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.
- b) Como se menciona en la Nota 17 a los estados financieros consolidados adjuntos, la Compañía se encuentra involucrada en varios juicios y demandas principalmente de tipo fiscal, laboral y mercantil. Dichas demandas son reservadas hasta el monto de los reclamos efectuados, considerando la probabilidad de que estas prosperen y puedan representar desembolsos futuros para la Compañía, en función a la opinión de especialistas externos que llevan dichos casos.

Cuestiones clave de la auditoría

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

Además de la cuestión descrita en la sección “Incertidumbre material relacionada con empresa en funcionamiento”, hemos determinado que los asuntos que se describen a continuación corresponden a las cuestiones clave de la auditoría a incluir en nuestro informe.

Inventarios para desarrollos

Los inventarios inmobiliarios representan una parte muy significativa (95%) del total de los activos que presenta la Compañía en sus estados financieros consolidados, por este motivo la existencia y valuación de inventarios inmobiliarios es considerado como una cuestión clave de la auditoría. La Compañía realiza juicios y supuestos para que sus inventarios se encuentren valuados al menor de su valor neto de realización o costo de adquisición y desarrollo, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (“NIC”) 2, “Inventarios”. Esto requiere que la administración de la Compañía considere para su valuación, entre otros aspectos: su control interno, la estimación de los precios de venta y demanda de vivienda, basados en los planes de la administración y sus presupuestos de ventas, costos y márgenes de utilidad esperados en sus desarrollos habitacionales, así como posibles descuentos de estos.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el riesgo de sobrevaluación de inventarios para desarrollos se describen a continuación:

- a) Realizamos entrevistas con la administración para comprender los controles clave del ciclo de inventario y costo de ventas y los procedimientos de actualización y revisión de la información por desarrollo, validamos lo adecuado del margen de utilidad actual y presupuestada de los desarrollos inmobiliarios seleccionados.

- b) Realizamos visitas de manera selectiva a los desarrollos inmobiliarios seleccionados con el objeto de verificar que los presupuestos por desarrollo se encuentren actualizados y no existan costos adicionales no considerados en el presupuesto o trabajos o cambios en el mismo no considerados en los presupuestos por desarrollo.
- c) Evaluación de políticas contables respecto a los juicios y estimaciones realizadas por la administración para el rubro de inventarios, tomando en cuenta sus procesos de control interno, así como valores de mercado de las reservas territoriales para desarrollos inmobiliarios futuros. Adicionalmente, evaluamos la razonabilidad de la clasificación de los inventarios de acuerdo con el Plan de Negocios de la Compañía para desarrollos a largo plazo.
- d) Evaluamos los juicios clave utilizados en el modelo usado por la administración de la Compañía, con respecto a los precios de venta y costos estimados por completar, que soportan el valor en libros de los inventarios inmobiliarios. Hemos comparado dicha información contra presupuestos de precios de venta costos e información histórica de ventas para comprobar su razonabilidad.
- e) Revisamos, a través de muestras, pruebas de valor neto de realización, involucrando especialistas inmobiliarios en la valuación. Como se menciona en la Nota 7.b, a los estados financieros consolidados adjuntos, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se reconoció deterioro por \$111,676 y \$995,917, respectivamente.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría antes descritos no arrojaron ajustes particulares a los saldos presentados en dicho rubro de los estados financieros consolidados.

Provisiones por demandas y juicios legales

Identificamos como un riesgo que la Compañía ha estado sujeta directa e indirectamente a diversos procedimientos de litigios. La resolución de dichos litigios legales puede abarcar varios años y, por lo tanto, hacer afirmaciones sobre los posibles resultados favorables o no requiere de hacer estimaciones por parte de la Administración, considerando la complejidad inherente para determinar el monto de la provisión a reconocer.

Nuestras pruebas de auditoría consistieron en indagar el estado actual de cada juicio significativo con la Administración, incluyendo abogados internos y externos, así como efectuar un análisis de sus conclusiones. La obtención de confirmaciones escritas de los asesores legales de la Compañía, incluyendo sus opiniones sobre exposiciones relevantes y cualquier litigio relacionado. Analizar los supuestos utilizados por la Administración para estimar la provisión adecuada de los juicios y demandas legales al cierre del ejercicio. Por último, solicitar el apoyo de nuestros especialistas legales para evaluar los juicios y demandas significativas y con ello concluir sobre la razonabilidad de la provisión por juicios y demandas.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría antes descritos no arrojaron ajustes particulares a los saldos presentados en dicho rubro de los estados financieros consolidados.

Reconocimiento de ingresos

Identificamos un riesgo de corte en el correcto reconocimiento de las ventas, los cuales deben reconocerse cuando las obligaciones de desempeño han sido concluidas y las casas y/o terrenos son entregados.

Nuestras pruebas de auditoria consistieron en la confirmación a los notarios públicos que escrituraron las viviendas y terrenos enajenados por la Compañías, así como verificar mediante procedimientos sustantivos las ventas del año utilizando técnicas de muestreo estadístico y verificando que las transacciones de ventas estuvieran soportadas con escrituras públicas, así como el cobro oportuno de la transacción, corroborando que, en las mismas, la Compañía no tenga ningún derecho legal sobre la propiedad, y no existan obligaciones significativas pendientes de cumplir.

Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría antes descritos no arrojaron ajustes particulares a los saldos presentados en dicho rubro de los estados financieros consolidados.

Seleccionamos una muestra de ventas inmobiliarias durante el ejercicio y realizamos lo siguiente:

i) inspeccionamos la documentación que soporta los ingresos por contratos con clientes por venta de viviendas reconocidos durante el ejercicio, verificando la validez de los ingresos reconocidos de conformidad con la aceptación y escritura, ii) obtuvimos confirmaciones con algunos de los notarios con los que trabaja la Compañía para confirmar la integridad de los ingresos reconocidos por venta de viviendas y que contaran con las escrituraciones respectivas emitidas por estos iii) durante las visitas a los proyectos seleccionados verificamos mediante una muestra aleatoria que las viviendas escrituradas se encontraran construidas y entregadas al cliente, iv) también verificamos las transacciones de venta efectuadas antes y después del cierre del ejercicio para asegurarnos de que los ingresos fueran reconocidos en el período adecuado

Cumplimiento con Leyes y Regulaciones

La Compañía está sujeta a diversas Leyes y Regulaciones, estas incluyen y no están limitadas a la Ley de lavado de dinero, las políticas públicas de vivienda tanto de gobiernos estatales y federal, así como la regulación que debe cumplir por listar sus valores ante la Bolsa Mexicana de Valores. Si la Compañía incumpliese con estas Leyes y Regulaciones pudiese tener un impacto material que se reflejaría en los estados financieros consolidados. La administración de la Compañía revisa el cumplimiento con estas Leyes y Regulaciones y no ha registrado ni revelado algún efecto por incumplimiento con éstas.

Nuestros procedimientos de auditoría consistieron en tener un entendimiento relevante de estas Leyes y Regulaciones, revisamos el diseño e implementación de los controles clave que tiene la Compañía para su monitoreo y cumplimiento e inspeccionamos la documentación y minutas del Consejo de Administración de la Compañía con respecto a estos temas.

Información adicional de los estados financieros consolidados y del informe del auditor

La Administración es responsable por la información adicional presentada. Dicha información comprende la que está incorporada en el Reporte Anual de la Compañía correspondiente al periodo terminado el 31 de diciembre de 2021, presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV"), que incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de auditoría. Dicho Reporte Anual se emitirá con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubre la información adicional y no expresamos algún tipo de conclusión de aseguramiento, ni opinión, sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados de la Compañía, nuestra responsabilidad consiste en leer la información adicional cuando se encuentre disponible, y evaluar si dicha información es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante nuestra auditoría, o que parezca contener un error material por otras circunstancias. Si al leer y evaluar la información adicional, que aún no hemos recibido, concluimos que hay un error material en la misma, tendríamos que reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros consolidados

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

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según aplique, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando el postulado básico de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de suspender sus operaciones, o bien, que no exista otra alternativa realista de continuar como tal.

Los encargados del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Los objetivos de nuestras auditorías son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA detecte en todo momento una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma acumulada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada que sirva de base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que uno que resulte debido a un error no intencional, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables, así como la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado, por la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos, en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada con respecto a la información financiera de las entidades o líneas de negocio que conforman el Grupo económico para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría de los estados financieros consolidados. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Compañía, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de ejecución de la auditoría y los hallazgos significativos derivados de esta, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de dicha auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración manifestando que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables sobre independencia y les comunicamos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente se esperaría que pudieran afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas aplicadas.

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

Mazars Auditores, S. de R. L. de C. V.



C.P.C. Luis Roberto Martínez Morales
Socio

Guadalajara, Jalisco, México
26 de abril de 2022

URBI, DESARROLLOS URBANOS, S. A. B. DE C. V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
Cifras en miles de pesos

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
ACTIVO		
<i>Activo circulante</i>		
Efectivo y equivalentes de efectivo – Nota 5	\$ 8,352	\$ 5,060
Cuentas por cobrar, Neto – Nota 6	71,343	17,554
Inventarios inmobiliarios – Nota 7	379,281	316,159
Otras cuentas por cobrar, Neto – Nota 8	617	475
Pagos anticipados – Nota 9	3,386	20,075
Total de activo circulante	<u>462,979</u>	<u>359,323</u>
<i>Activo no circulante</i>		
Efectivo restringido – Nota 5	2,378	2,699
Cuentas por cobrar a largo plazo – Nota 6	18,820	17,000
Inventarios inmobiliarios – Nota 7	2,005,170	2,332,226
Pagos anticipados a largo plazo – Nota 9	10,655	40,265
Inmuebles, maquinaria y equipo, Neto – Nota 10	14,956	15,066
Otros activos	<u>205</u>	<u>179</u>
TOTAL DEL ACTIVO	<u>\$ 2,515,163</u>	<u>\$ 2,766,758</u>
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE		
<i>Pasivo circulante</i>		
Pasivos bancarios y porción circulante de largo plazo – Nota 11	\$ 384,416	\$ 381,446
Documentos por pagar – Nota 12	-	7,138
Proveedores, cuentas por pagar y provisiones – Nota 13	1,896,990	2,026,753
Impuestos por pagar – Nota 15	13,942	14,595
Total de pasivo circulante	<u>2,295,348</u>	<u>2,429,932</u>
<i>Pasivo no circulante</i>		
Beneficios a los empleados – Nota 16	<u>1,410</u>	<u>1,611</u>
Total de pasivo	<u>2,296,758</u>	<u>2,431,543</u>
Capital contable – Nota 18		
Capital social	38,714,155	38,714,155
Prima en suscripción de acciones	4,903,722	4,903,722
Instrumentos de capital propios	24,662	24,662
<i>Déficit acumulado:</i>		
De años anteriores	(43,303,286)	(42,138,536)
Del periodo	(116,992)	(1,164,750)
Otras partidas de resultado integral	<u>(3,856)</u>	<u>(4,038)</u>
Total del capital contable	<u>218,405</u>	<u>335,215</u>
TOTAL DE PASIVO Y DE CAPITAL CONTABLE	<u>\$ 2,515,163</u>	<u>\$ 2,766,758</u>

Las 24 notas que se acompañan son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

URBI, DESARROLLOS URBANOS, S. A. B. DE C. V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
Años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020
Cifras en miles de pesos, excepto pérdida por acción

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingresos – Nota 23	\$ 325,962	\$ 258,825
Costo de ventas – Nota 23	<u>(280,869)</u>	<u>(1,151,546)</u>
Pérdida bruta	45,093	(892,721)
Gastos generales y de administración – Nota 21	(353,799)	(580,413)
Otros ingresos (gastos), Netos – Nota 22	<u>221,477</u>	<u>325,395</u>
Pérdida de operación	(87,229)	(1,147,739)
Gasto por intereses	(22,598)	(20,381)
Ingresos por intereses	56	995
Utilidad (pérdida) cambiaria, Neta	<u>(7,221)</u>	<u>2,375</u>
	<u>(29,763)</u>	<u>(17,011)</u>
Pérdida neta consolidada	<u>\$ (116,992)</u>	<u>\$ (1,164,750)</u>
Otras partidas de resultado integral:		
<i>Partidas que no se reclasificarán a los resultados -</i>		
Mediciones de pasivo por beneficios definidos, Neto	<u>182</u>	<u>102</u>
Pérdida integral del período	<u>\$ (116,810)</u>	<u>\$ (1,164,648)</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación – Nota 18	11,625,289	11,625,289
Pérdida por acción	<u>\$ (10.05)</u>	<u>\$ (100.18)</u>

Las 24 notas que se acompañan son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

URBI, DESARROLLOS URBANOS, S. A. B. DE C. V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE
Años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020
Cifras en miles de pesos

	<u>Número de acciones</u>	<u>Capital Social</u>	<u>Prima en suscripción de acciones</u>	<u>Instrumentos de capital propios</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Otras partidas de resultado integral</u>	<u>Total del capital contable</u>
Saldos al 1 de enero de 2020	11,625,289	\$ 38,714,155	\$ 4,903,722	\$ 24,662	\$ (42,138,536)	\$ (4,140)	\$ 1,499,863
Mediciones del pasivo por beneficios definidos, neto	-	-	-	-	-	102	102
Pérdida neta	-	-	-	-	(1,164,750)	-	(1,164,750)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	<u>11,625,289</u>	<u>38,714,155</u>	<u>4,903,722</u>	<u>24,662</u>	<u>(43,303,286)</u>	<u>(4,038)</u>	<u>335,215</u>
Mediciones del pasivo por beneficios definidos, neto	-	-	-	-	-	182	182
Pérdida neta	-	-	-	-	(116,992)	-	(116,992)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	<u>11,625,289</u>	<u>\$ 38,714,155</u>	<u>\$ 4,903,722</u>	<u>\$ 24,662</u>	<u>\$ (43,420,278)</u>	<u>\$ (3,856)</u>	<u>\$ 218,405</u>

Las 24 notas que se acompañan son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

URBI, DESARROLLOS URBANOS, S. A. B. DE C. V. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020
Cifras en miles de pesos

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	\$ (116,992)	\$ (1,164,750)
Ajustes por:		
Estimación de pérdida crediticia esperada – Nota 6	40,421	9,814
Deterioro de inventarios – Nota 7	111,676	995,917
Depreciación – Nota 10	110	9,394
Provisiones de pasivos	120,149	347,084
Liberación y cancelación de provisiones – Nota 22	(220,947)	(348,386)
Obligaciones laborales – Nota 16	224	161
Pérdida cambiaria no realizada, neta	(7,221)	(2,376)
Ingresos por intereses	(56)	(995)
Gasto por intereses	22,542	20,381
Utilidad en venta y desincorporación de activos – Nota 22	(102)	(301)
	<u>(50,196)</u>	<u>(134,057)</u>
Decremento (incremento) en:		
Cuentas por cobrar – Nota 6	(66,995)	(39,367)
Otras cuentas por cobrar y otros activos – Nota 8	24,475	4,985
Inventarios inmobiliarios – Nota 7	152,258	70,890
Incremento (decremento) en:		
Cuentas por pagar – Nota 13	(30,806)	143,518
Impuestos por pagar – Nota 15	(653)	(33,272)
<i>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</i>	<u>28,083</u>	<u>12,697</u>
 ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Ministraciones de créditos puente y préstamos obtenidos	-	2,946
Amortización de créditos puente y pago de préstamos	(5,612)	(10,523)
Intereses pagados	(19,500)	(21,100)
<i>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</i>	<u>(25,112)</u>	<u>(28,677)</u>
 <i>Incremento (disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo</i>	 2,971	 (15,980)
 Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	 7,759	 23,739
 Efectivo restringido – Nota 5	 (2,378)	 (2,699)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo – Nota 5	<u>\$ 8,352</u>	<u>\$ 5,060</u>

Las 24 notas que se acompañan son parte integrante de estos estados financieros consolidados.

URBI, DESARROLLOS URBANOS, S. A. B. DE C. V. Y SUBSIDIARIAS
NOTAS SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
Cifras expresadas en miles de pesos, excepto donde se mencione lo contrario

NOTA 1 – DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA:

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

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

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

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

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

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

NOTA 2 – BASES DE PRESENTACIÓN:

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.

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 “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.

NOTA 3 – 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.

NOTA 4 – 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.

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%

- (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 periodo, 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 activo cuando tiene derecho de tomar las decisiones más relevantes sobre cómo, y para que propósito se usa el activo. Cuando el uso del 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 remediciones 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.

l) 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 sonizados 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 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.

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 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:

	<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>\$ 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:

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 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		
Préstamos bancarios	\$ (6,756)	\$ 6,756

Análisis de sensibilidad de valor razonable para instrumentos de tasa fija

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

Análisis de sensibilidad de créditos con tasas variables

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

TIIE		
	Vigente	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	(6,756)	6,756
	\$ (6,756)	\$ 6,756
Al 31 diciembre de 2020	Resultados	
	Incremento	Decremento
Pasivos		
Préstamos bancarios	(19,246)	19,246
	\$ (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 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 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:		
Corto plazo (*)	149,695	379,018
Intereses por pagar	5,287	2,222
	<u>154,982</u>	<u>381,240</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	10,370	7,759
Deuda neta	<u>144,612</u>	<u>373,481</u>
Total del capital contable	<u>218,405</u>	<u>335,215</u>
Ratios (Deuda neta / Total del capital contable)	<u>0.66x</u>	<u>1.11x</u>
Ratio objetivo	<u>3.00x –4.00x</u>	<u>3.00x –4.00x</u>

(*) 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.

b. Razón de endeudamiento neto consolidado:

	2021	2020
Deuda neta	144,612	373,481
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)	<u>6.22</u>	<u>(188.06)</u>

c. Razón de cobertura de intereses:

	2021	2020
Pérdida de operación	(87,229)	(1,147,740)
Más (menos):		
Depreciación y amortización	110	9,394
	<u>(87,119)</u>	<u>(1,138,346)</u>
Utilidad antes del Resultado Integral de Financiamiento, Depreciación y Amortización e Impuestos (UAFIDA)	<u>(5,695)</u>	<u>(8,512)</u>
Intereses devengados:		
Registrados en resultados	22,274	18,223
Capitalizados	-	-
Intereses devengados totales	<u>22,274</u>	<u>18,223</u>

Ratio de cobertura de intereses (UAFIDA / Intereses devengados totales)	(0.25)	(0.47)
Ratio mínimo	2.50	2.50

v) Adopción de nuevos pronunciamientos

Nuevas NIIF, interpretaciones (CINIIF) y modificaciones a otras normas existentes que afectan los saldos reportados y/o las revelaciones 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.

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
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.

NOTA 5 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:

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.

NOTA 6 – 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	<u>101,798</u>	<u>50,736</u>
	112,952	57,824
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>
Cuentas por cobrar a corto plazo	<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).

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	<u>(19,246)</u>	<u>(65,938)</u>
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	-	-	-	-

NOTA 7 – 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
	<u>2,384,451</u>	<u>2,648,385</u>
Terrenos para desarrollos a largo plazo (1)	<u>(2,005,170)</u>	<u>(2,332,226)</u>
Terrenos para desarrollos a corto plazo	<u>\$ 379,281</u>	<u>\$ 316,159</u>

(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.

NOTA 8 – OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

Las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

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

NOTA 9 – PAGOS ANTICIPADOS:

Los pagos anticipados se analizan como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anticipos a proveedores y acreedores	\$ 12,424	\$ 60,340
Seguros pagados por anticipado	<u>1,617</u>	<u>-</u>
	14,041	60,340
Anticipos a proveedores y acreedores a corto plazo	<u>(3,386)</u>	<u>(20,075)</u>
Anticipos para compra de terrenos a largo plazo	<u>\$ 10,655</u>	<u>\$ 40,265</u>

NOTA 10 – 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	\$ 58,032
Maquinaria y equipo	43,494	43,718
Equipo de cómputo	<u>81,841</u>	<u>81,841</u>
	182,850	183,591
Menos:		
Depreciación acumulada	(159,462)	(160,093)
Deterioro	<u>(8,432)</u>	<u>(8,432)</u>
	<u>\$ 14,956</u>	<u>\$ 15,066</u>

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

	Terrenos y edificios	Maquinaria y equipo	Equipo de cómputo	Total
<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
<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

c) Depreciación

El gasto por depreciación al 31 de diciembre de 2021 y 2020 fue de \$110 y \$9,394, respectivamente.

NOTA 11 – PASIVOS BANCARIOS:

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 THIE 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 \$ 384,416	152,012 \$ 381,446
Pasivos bancarios y porción circulante de largo plazo	<u>(384,416)</u>	<u>(381,446)</u>
Pasivos bancarios a largo plazo	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

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.

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 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).

NOTA 12 – 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 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.

NOTA 13 – PROVEEDORES, CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES:

f) Integración y características

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

	<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>

g) 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.

h) 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	\$ 714,201
Procedimientos judiciales mercantiles, laborales y fiscales	604,042	584,110
Obligaciones con autoridades locales	161,948	274,581
Honorarios	48,453	77,539
Reclamaciones y garantías de clientes	20,407	32,544
Impuesto al valor agregado no cobrado	7,870	5,862
	<u>\$ 1,545,856</u>	<u>\$ 1,688,837</u>

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo inicial	\$ 1,688,837	\$ 1,484,952
Incrementos en las provisiones	98,251	552,271
Liberación y cancelación de provisiones – Nota 22	(241,232)	(348,386)
	<u>\$ 1,545,856</u>	<u>\$ 1,688,837</u>

NOTA 14 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS – VALOR RAZONABLE Y ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS:

Clasificaciones contables y valor razonable

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

<u>Valor en libros</u>						<u>Valor Razonable</u>			
31 de diciembre de 2021	Nota	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)

NOTA 15 – IMPUESTOS POR PAGAR:

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	558	821
	<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.

NOTA 16 – 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 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
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)
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%

NOTA 17 – CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS:

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

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

c) La Compañía 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.

NOTA 18 – 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 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.

NOTA 19 – IMPUESTOS A LA UTILIDAD:

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

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

De acuerdo 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 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	4,865,879	4,615,884
Estimación para impuestos a la utilidad diferidos Activos	(4,865,879)	(4,615,884)
Activo por impuesto diferido, neto	\$ -	\$ -

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>\$ 15,844,661</u>

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

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.

NOTA 20 – 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.

NOTA 21 – GASTOS GENERALES Y DE ADMINISTRACIÓN:

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
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>

NOTA 22 – 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>

NOTA 23 – 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 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
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 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.

NOTA 24 – PARTES RELACIONADAS:

- a) 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).
- b) La Compensación total pagada a los directivos de la Compañía (incluyendo la compensación pagada a los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias), y a la alta dirección en 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.

- c) 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.
- 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).

Las 24 notas anteriores son parte integrante de los estados financieros consolidados condensados que se acompañan.

* * * * *

Informe Anual del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

Mexicali, B.C. a 25 de abril de 2023

Al Consejo de Administración de Urbi Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores (en lo sucesivo, la "LMV"), los estatutos de Urbi Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. (en lo sucesivo, la "Sociedad" o la "Compañía") y el reglamento del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias (en lo sucesivo, el "Comité"), en mi carácter de presidente del mismo, me complace presentar nuestro informe por el año finalizado el 31 de diciembre de 2022. Este informe abarca nuestro trabajo a lo largo del año. Durante el desarrollo de nuestro trabajo tuvimos presentes las disposiciones establecidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y las recomendaciones establecidas en el Código de Mejores Prácticas Corporativas, emitido por el Consejo Coordinador Empresarial.

Con base en el programa de trabajo previamente aprobado, el Comité se reunió formalmente cuatro veces de forma trimestral y en otras ocasiones adicionales, según se consideró necesario, para abordar una variedad de temas que ameritaban la participación del Comité, y desahogamos los temas que por disposición legal estamos obligados. Las actividades más relevantes que llevamos a cabo se presentan a continuación:

Evaluación de Riesgos

Con base en la información de la Administración de la Sociedad y de los Auditores Externos, evaluamos la efectividad del Sistema de Administración de Riesgos establecidos para la detección, medición, registro, evaluación y control de riesgos de la Compañía, así como para la implementación de medidas de seguimiento que aseguren su eficaz y eficiente funcionamiento.

Revisamos con la Administración y los Auditores Externos, los factores críticos de riesgo que afectan y/o pueden afectar las operaciones y el patrimonio de la Compañía, evaluándose si los mismos han sido adecuadamente identificados y administrados.

El Comité recibe en forma periódica informes por parte de la Administración sobre el estado del programa de ciberseguridad de la organización, incluyendo cualquier riesgo identificado y las medidas que se están tomando para mitigarlo. El Comité trabaja en estrecha colaboración con los auditores externos para asegurar que los riesgos de ciberseguridad se evalúen y monitoreen adecuadamente como parte del proceso de auditoría.

Control Interno

Nos cercioramos de que la Administración, en cumplimiento de sus responsabilidades en materia de control interno, hubiera establecido los lineamientos generales y los procesos necesarios para su aplicación y cumplimiento. En adición, dimos seguimiento a los comentarios y observaciones que, al respecto, hayan indicado los Auditores Externos en el desempeño de su trabajo.

Auditoría Externa

Recomendamos al Consejo de Administración la contratación de los auditores externos de la Compañía para el ejercicio fiscal de 2022. Para este fin, nos cercioramos de su independencia con base en los criterios y reglas aplicables establecidos en la Ley y en las disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos. Analizamos con ellos su enfoque y programa de trabajo.

Dimos cumplimiento a nuestro Reglamento, el cual fue revisado y aprobado por el Consejo de Administración en el ejercicio de 2019. En relación con las disposiciones de carácter general aplicable a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, verificamos su cumplimiento por parte de los auditores, así como las responsabilidades asignadas al Comité.

Mantuvimos comunicación constante y directa con los auditores externos para conocer los avances de su trabajo, las observaciones que tuvieran y para estar al tanto de los comentarios sobre su revisión de los estados financieros anuales. Conocimos oportunamente sus conclusiones e informe sobre los estados financieros anuales y dimos seguimiento a la implementación de las observaciones y recomendaciones que desarrollaron en el transcurso de su trabajo.

Autorizamos los honorarios pagados a los auditores externos por servicios de auditoría.

Tomando en cuenta los puntos de vista de la Administración, iniciamos el proceso de evaluación del desempeño de los auditores externos correspondientes al ejercicio de 2022.

Circular Única de Auditores Externos

Nos cercioramos que, tanto la Administración como los auditores externos, dieran cumplimiento a las disposiciones establecidas en la circular de referencia.

Información Financiera, Políticas Contables e Informes a Terceros

Revisamos con los funcionarios responsables de la preparación de los estados financieros trimestrales y anuales de la Sociedad su razonabilidad y consistencia, y recomendamos al Consejo de Administración su aprobación y autorización para su publicación. Como parte de este proceso tomamos en cuenta la opinión y observaciones de los auditores externos, y nos aseguramos de que los criterios, políticas contables y la información utilizados por la Administración para preparar la información financiera del ejercicio 2022 fueran adecuados, suficientes y que se hubieran aplicado en forma consistente con el ejercicio anterior. En consecuencia, la información presentada por la Administración refleja en forma razonable la situación financiera, los resultados de la operación y los flujos de efectivo de la Compañía, por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

Revisamos también, los reportes trimestrales y anuales que prepara la Administración para ser presentados a los accionistas, autoridades y público en general, verificando que fueran preparados de acuerdo a las normas internacionales de información financiera, utilizando los mismos criterios contables empleados para preparar la información anual. Nuestra revisión incluyó el satisfacernos, de que existe un proceso integral que proporcione una seguridad razonable sobre su contenido. Como conclusión, recomendamos al Consejo de Administración que autorizara su publicación.

Nuestra revisión incluyó también los reportes y cualquier otra información financiera requerida por los Organismos Reguladores en México, y con base en nuestra revisión recomendamos al Consejo de Administración su aprobación, y en su caso que autorizara su publicación.

Cumplimiento de la Normatividad, Aspectos Legales y Contingencias

Nos aseguramos de la existencia y confiabilidad de los controles establecidos por la Compañía, relacionados con el cumplimiento de las diferentes disposiciones legales a que está sujeta, asegurándonos, cuando fuera aplicable, que se hiciesen las revelaciones adecuadas en los estados financieros.

Revisamos periódicamente las diversas contingencias fiscales, legales y laborales existentes en la Compañía, vigilando la eficacia del procedimiento establecido para su identificación y seguimiento, así como su adecuada revelación y registro.

Código de Ética

Nos cercioramos de la existencia de los procesos adecuados para el cumplimiento por parte del personal y de los miembros del Consejo de Administración del Código de Ética de la Compañía, que existieran procesos adecuados para su actualización y difusión al personal, así como de la aplicación de las sanciones correspondientes en los casos de violaciones detectadas.

Revisamos las denuncias recibidas a través de la línea de denuncia establecida por la Compañía para este fin, dando seguimiento a su correcta y oportuna atención. Fuimos informados sobre el cumplimiento del Código de Ética y de la no existencia de denuncias recibidas por el Comité de Ética.

Prácticas Societarias

El Consejo de Administración de la Sociedad no otorgó ninguna dispensa para que algún consejero, directivo relevante o persona con poder de mando para aprovechar oportunidades de negocio, para sí o en favor de terceros, que correspondan a la Sociedad. Así mismo, el Comité tampoco otorgó dispensas por las transacciones a que se refiere el inciso c) de la fracción III del artículo 28 de la Ley del Mercado de Valores.

La Administración proporcionó información de los avances del programa de recorte de costos y gastos, donde este Comité solicitó que se vigilara el mantener al personal y las herramientas necesarias que garantizaran que la empresa pudiera seguir cumpliendo con sus obligaciones financieras, contables, fiscales y de índole legal.

En reuniones con el Consejo de Administración se solicitaron medidas que permitieran una solución de fondo a la problemática de liquidez y solvencia de la Sociedad, ya que se sigue observando una dependencia significativa en las operaciones del segmento de venta de terrenos para proyectos inmobiliarios.

El secretario del Consejo de Administración informó a este Comité que se dio el debido seguimiento a los acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración correspondientes al ejercicio de 2022.

Aspectos Administrativos

Además de las sesiones formales del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, los integrantes del Comité llevamos a cabo reuniones adicionales con la Administración para mantenernos informados de la marcha de la Sociedad y las actividades, eventos relevantes y poco usuales. También nos reunimos con los auditores externos, sin la presencia de la Administración para comentar el desarrollo de su trabajo, limitaciones que pudieran haber tenido y para facilitar cualquier comunicación privada que desearan tener con el Comité.

Celebramos reuniones ejecutivas con la participación exclusiva de los miembros del Comité, estableciéndose durante los mismos, acuerdos y recomendaciones para la Administración.

En este ejercicio no juzgamos necesario solicitar el apoyo y opinión de expertos independientes pues los asuntos tratados en cada sesión fueron debidamente sustentados con la información relativa y por tanto las conclusiones a las que se llegaron fueron satisfactorias para los consejeros miembros del Comité.

El presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias reportó trimestralmente al Consejo de Administración los aspectos relevantes provenientes del trabajo del Comité.

Los trabajos que llevamos a cabo quedaron debidamente documentados en actas preparadas de cada reunión, las cuales fueron revisadas y aprobadas oportunamente por los integrantes del Comité. Estas actas se encuentran

disponibles para consulta y revisión de los miembros del Consejo de Administración.

El presente informe se rinde con la finalidad de cumplir con los requisitos previstos en la LMV.

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "H. Valdés". The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke at the end.

Humberto Ramón Valdés Mier

Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias
Urbi Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.

Informe Anual de Actividades
Comité de Auditoría y Prácticas Societarias
Urbi Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.

Mexicali, B.C. a 25 de abril de 2022

Estimados miembros del Consejo,

A nombre de los integrantes del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias (en lo sucesivo el "Comité") de Urbi Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. (en lo sucesivo, la "Sociedad" o "Urbi") y en mi carácter de presidente del mismo, me permito presentar a ustedes el informe anual por el ejercicio social 2021, previsto por el artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores (en lo sucesivo, la "LMV").

El presente informe ha sido presentado al propio Comité, el cual ha validado su contenido, alcance y conclusiones. Este informe se entrega al Consejo de Administración para que sea presentado, por su conducto a la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de la Sociedad, en cumplimiento a lo señalado por el Artículo 28, fracción IV, inciso a) de la LMV.

El Comité celebró cuatro sesiones trimestrales, desahogando los temas que por disposición legal está obligado y tuvimos reuniones periódicas y continuas con la Administración y auditores externos, llevando a cabo las siguientes actividades:

En materia de auditoría:

1. El Consejo de Administración aprobó la contratación por segundo año consecutivo de Mazars como auditor externo para el ejercicio fiscal 2021, así como los honorarios cotizados, conforme a la recomendación del Comité. El presidente del Comité informó oportunamente a Mazars de la decisión de continuar con sus servicios como auditor externo y dio seguimiento a la emisión del evento relevante respectivo. El Comité evaluó el Plan de Trabajo de Mazars y analizó el perfil de los miembros del equipo de auditoría designados para atender el compromiso y concluimos que reunían los requisitos personales, profesionales y de independencia necesarios para realizar el trabajo que les sería encomendado. A esta fecha estamos en proceso de obtener por parte de Mazars la declaración sobre el cumplimiento de independencia y la

manifestación sobre el cumplimiento de la norma de control de calidad correspondiente al ejercicio auditado.

2. Mantuvimos una comunicación constante y directa con el Auditor Externo, para conocer su punto de vista respecto de los asuntos importantes identificados y de cómo estos impactaban el enfoque de la auditoría externa y solicitamos a la Administración atención especial a los mismos para así asegurar que el Auditor Externo contara de forma oportuna con toda la documentación necesaria para realizar sus funciones.
3. Recibimos de Mazars el informe que requiere el artículo 35 de la CUAE. Con apoyo de los auditores externos y para opinar sobre los estados financieros verificamos que los criterios, políticas contables y la información utilizados por la Administración para preparar la información financiera fueran adecuados y suficientes y se hayan aplicado en forma consistente con el ejercicio anterior, considerando los cambios aplicables tanto en el año como para el año anterior, relacionados con las Normas Internacionales de Información Financiera.
4. Las personas y funcionarios de la Sociedad responsables de rubricar sus Estados Financieros Básicos dictaminados han presentado una declaración manifestando los conceptos requeridos por el artículo 32 de la CUAE.
5. El Comité analizó los estados financieros de la Sociedad, preparados por la Administración y presentados por el Director General en su informe anual, así como la opinión sin salvedades expresada por Mazars, en su dictamen sobre los estados financieros correspondientes al ejercicio 2021. Revisamos con el Auditor Externo Independiente, los resultados de los trabajos de auditoría externa, a fin de comprender el razonamiento en que basaron sus conclusiones.
6. Con base en dicha información mencionada en el punto anterior y de conformidad con el artículo 42, fracción II, inciso e) de la Ley del Mercado de Valores, la opinión del Comité sobre el contenido del Informe del Director General es la siguiente:
 - Las políticas y criterios contables y de información seguidas por la Sociedad en la formulación de la información financiera, según se presentan en el informe correspondiente y que son incluidas en las notas a los estados financieros dictaminados, son adecuadas y suficientes, tomando en consideración las circunstancias particulares de la misma.
 - Las políticas y criterios contables han sido aplicados consistentemente en la información presentada por el Director General de la Sociedad.

- Como consecuencia de lo anterior, la información presentada por el Director General refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Sociedad, por lo que el Comité recomienda al Consejo de Administración la aprobación de los estados financieros correspondientes al ejercicio fiscal de 2021, así como las políticas y criterios contables seguidos por la Sociedad en la preparación de la información financiera.
7. Durante el proceso de Auditoría Externa hemos evaluado el desempeño del Despacho y Auditor Externo Independiente, así como la calidad de su Informe de Auditoría Externa, con base en lo cual informamos lo siguiente:
 - Mazars ha hecho del conocimiento del Comité las políticas con que cuenta para garantizar la independencia del Despacho y Auditor Externo Independiente, así como del personal que participó en la auditoría.
 - Tanto el Despacho como el Auditor Externo Independiente, cumplieron con los requisitos de independencia establecidos en el artículo 6 de la CUAE.
 - Revisamos el Informe de Auditoría Externa y los Estados Financieros Básicos que lo acompañan, el informe presenta la opinión independiente del Auditor Externo basada en sus criterios profesionales, corroborados dichos criterios a través del sistema de control de calidad de Mazars, por lo que consideramos que dicho informe cumple con la calidad requerida.
 - No existieron denuncias realizadas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero sobre temas relacionados con la auditoría externa.
 8. Revisamos con las personas responsables de la preparación de los estados financieros trimestrales y anuales de la Sociedad, proporcionando al Consejo de Administración nuestra recomendación respecto a la aprobación y autorización para ser publicados.
 9. El Comité aprobó el Plan Anual del Auditor Interno y revisó sus informes sobre los aspectos importantes en cuanto al Sistema de Control Interno, observados durante la ejecución de su Plan Anual, así como aquellos que fueron corregidos durante el año y los que quedaron pendientes, considerando adecuado su desempeño. De la misma forma, el Comité analizó las observaciones sobre el Control Interno reportadas durante su proceso de revisión por el Auditor Externo de la Sociedad.
 10. Auditoría Interna apoyó al Comité en verificar que la Administración, en cumplimiento de sus responsabilidades en materia de control interno, haya establecido los lineamientos generales y los procesos

necesarios para su aplicación y cumplimiento. Está en proceso la actualización de procesos y controles como consecuencia de la reestructura orgánica que está llevando a cabo la Sociedad.

11. El sistema de control interno de la Sociedad tuvo un adecuado desempeño, según se desprende de la información proporcionada al Comité por la Administración de la Sociedad y Auditoría Interna. No obstante, existen observaciones de la auditoría externa respecto al control interno y otros asuntos a los que el Comité dará seguimiento, para que la Administración de la Sociedad implemente las medidas preventivas y correctivas que se deriven de dichas observaciones.
12. No tuvimos conocimiento de ningún incumplimiento relevante a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable de la Sociedad, por lo que no se implementó ninguna medida preventiva o correctiva al respecto.
13. Con el apoyo del área legal, auditoría interna y auditoría externa, analizamos los mecanismos internos y externos con que cuenta la Sociedad para dar seguridad razonable al cumplimiento de las Leyes y Reglamentos que le son aplicables y revisamos periódicamente las diversas contingencias fiscales, legales y laborales existentes en la Sociedad vigilando la eficacia del procedimiento establecido para su identificación y seguimiento, así como su adecuada revelación y registro.
14. Nos cercioramos de la existencia de los procesos adecuados para el cumplimiento del Código de Ética, incluyendo su difusión al personal, actualización y aplicación de sanciones correspondientes en los casos de violaciones detectadas. Con el apoyo de Auditoría Interna revisamos las denuncias recibidas a través de la línea de denuncia establecida por la Sociedad, dando seguimiento a su correcta y oportuna atención. Fuimos informados sobre el cumplimiento del Código de Ética y de la no existencia de denuncias recibidas por el Comité de Ética.
15. De conformidad con lo que nos informó la Administración de la Sociedad y las reuniones que sostuvimos con el equipo de auditoría externa e interna, sin la presencia de funcionarios de la Sociedad, y hasta donde tenemos conocimiento, no hubo observaciones relevantes formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, ni denuncias realizadas por dichas personas sobre hechos irregulares en la Administración de la Sociedad.

En materia de prácticas societarias:

1. El Consejo de Administración de la Sociedad no otorgó ninguna dispensa para que algún consejero, directivo relevante o persona con

poder de mando para aprovechar oportunidades de negocio, para sí o en favor de terceros, que correspondan a la Sociedad, excepto por la operación realizada con Desarrollos Residenciales Ramar, S.A. de C.V., cuyos accionistas son exempleados que prestan servicios por honorarios a la Compañía. Por su parte, el Comité tampoco otorgó dispensas por las transacciones a que se refiere el inciso c) de la fracción III del artículo 28 de la Ley del Mercado de Valores.

2. La Administración de la Sociedad presentó informe sobre el impacto de la pandemia provocada por el virus COVID-19 en las operaciones de la Compañía, los protocolos y medidas de seguridad sanitarias tomadas en el desarrollo de sus actividades, en seguimiento a los lineamientos establecidos por las autoridades de salud del país.
3. La Dirección de Administración y Finanzas presentó las medidas tomadas por la empresa para cumplir con la reforma en materia de subcontratación laboral o de personal que reformó, adicionó y derogó diversas disposiciones de la Ley Federal del Trabajo (LFT), Ley del Seguro Social (LSS), Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), del Código Fiscal de la Federación (CFF), Ley del Impuesto al Valor Agregado (LIVA) y del Impuesto Sobre la Renta (LISR). Las medidas tomadas incluyeron la contratación de la Firma Deloitte quien asesoró legal y fiscalmente a la empresa en la adecuada adopción de las reformas laborales incluidas en las leyes y reglamentos anteriormente mencionados.
4. La dirección general proporcionó información de los avances del programa de recortes de costos y gastos, donde nuevamente el Comité solicitó que se vigilara el mantener al personal y las herramientas necesarias que garantizaran que la empresa pudiera seguir cumpliendo con sus obligaciones financieras, contables, fiscales y de índole legal.
5. En reuniones con el Consejo se solicitaron medidas que permitan una solución de fondo a la problemática de liquidez de la Sociedad, ya que se sigue observando una dependencia importante en las operaciones del segmento de terrenos. Así mismo se solicitó que existiera mayor claridad del proceso de reorganización que pretende seguir la compañía en los próximos meses, esto es, asesores involucrados, actividades a desarrollar, fuentes de financiamiento, acuerdos entre accionistas que potencialmente pudiera involucrar este proceso, revelaciones potenciales a terceros, etc.
6. El secretario del Consejo de Administración informó al Comité que se dio el debido seguimiento a los acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración correspondientes al ejercicio de 2021.

Aspectos administrativos:

1. Llevamos a cabo reuniones regulares del Comité con la Administración para mantenernos informados de la marcha de la Sociedad, las actividades, eventos relevantes y poco usuales. También nos reunimos con los auditores externos e internos, para comentar el desarrollo de su trabajo, las limitaciones que pudieran haber tenido para llevarlo a cabo y buscamos facilitar cualquier comunicación privada que desearan tener con el Comité. Celebramos reuniones ejecutivas con la participación exclusiva de los miembros del Comité, estableciéndose durante los mismos acuerdos y recomendaciones para la Administración.
2. El Presidente del Comité de Auditoría reportó trimestralmente al Consejo de Administración, las actividades que se desarrollaron a través de informes del Comité previamente comentados y aprobados por los miembros de este órgano colegiado, los cuales se basan en las actas en que se documentaron los trabajos que llevamos a cabo en cada reunión.

El presente informe se rinde con la finalidad de cumplir con los requisitos previstos en la LMV.

A nombre del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias,



Humberto Ramon Valdés Mier

Presidente del Comité de Auditoría y Practicas Societarias
Urbi Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.

Informe Anual de Actividades
Comité de Auditoría y Prácticas Societarias
Urbi Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.

Mexicali, B.C. a 26 de abril de 2021

Estimados miembros del Consejo,

A nombre de los integrantes del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias (en lo sucesivo el "Comité") de Urbi Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. (en lo sucesivo, la "Sociedad" o "Urbi") y en mi carácter de presidente del mismo, me permito presentar a ustedes el informe anual por el ejercicio social 2020, previsto por el artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores (en lo sucesivo, la "LMV").

El presente informe ha sido presentado al propio Comité, el cual ha validado su contenido, alcance y conclusiones. Este informe se entrega al Consejo de Administración para que sea presentado, por su conducto a la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de la Sociedad, en cumplimiento a lo señalado por el Artículo 28, fracción IV, inciso a) de la LMV.

El Comité celebró cuatro sesiones trimestrales, desahogando los temas que por disposición legal está obligado y tuvimos reuniones periódicas y continuas con la Administración y auditores externos, llevando a cabo las siguientes actividades:

En materia de auditoría:

1. El Consejo de Administración aprobó la contratación de Mazars como auditor externo para el ejercicio fiscal 2020 en sustitución de KPMG, así como los honorarios cotizados, conforme a la recomendación del Comité. El presidente del Comité informó oportunamente a KPMG de la decisión de cambio de auditores externos debido al incremento de sus honorarios los cuales no se alineaban a las políticas de reducción de gastos de la Compañía. El Comité evaluó el Plan de Trabajo de Mazars y analizó el perfil de los miembros del equipo de auditoría designados para atender el compromiso y concluimos que reunían los requisitos personales, profesionales y de independencia necesarios para realizar el trabajo que les sería encomendado. A esta fecha estamos en proceso de obtener por parte de Mazars la declaración sobre el cumplimiento de

independencia y la manifestación sobre el cumplimiento de la norma de control de calidad correspondiente al ejercicio auditado.

2. Mantuvimos una comunicación constante y directa con el Auditor Externo, para conocer su punto de vista respecto de los asuntos importantes identificados y de cómo estos impactaban el enfoque de la auditoría externa y solicitamos a la Administración atención especial a los mismos para así asegurar que el Auditor Externo contara de forma oportuna con toda la documentación necesaria para realizar sus funciones.
3. Recibimos de Mazars el informe que requiere el artículo 35 de la CUAE. Con apoyo de los auditores externos y para opinar sobre los estados financieros verificamos que los criterios, políticas contables y la información utilizados por la Administración para preparar la información financiera fueran adecuados y suficientes y se hayan aplicado en forma consistente con el ejercicio anterior, considerando los cambios aplicables tanto en el año como para el año anterior, relacionados con las Normas Internacionales de Información Financiera.
4. Las personas y funcionarios de la Sociedad responsables de rubricar sus Estados Financieros Básicos dictaminados han presentado una declaración manifestando los conceptos requeridos por el artículo 32 de la CUAE.
5. El Comité analizó los estados financieros de la Sociedad, preparados por la Administración y presentados por el Director General en su informe anual, así como la opinión sin salvedades expresada por Mazars, en su dictamen sobre los estados financieros correspondientes al ejercicio 2020. Revisamos con el Auditor Externo Independiente, los resultados de los trabajos de auditoría externa, a fin de comprender el razonamiento en que basaron sus conclusiones.
6. Con base en dicha información mencionada en el punto anterior y de conformidad con el artículo 42, fracción II, inciso e) de la Ley del Mercado de Valores, la opinión del Comité sobre el contenido del Informe del Director General es la siguiente:
 - Las políticas y criterios contables y de información seguidas por la Sociedad en la formulación de la información financiera, según se presentan en el informe correspondiente y que son incluidas en las notas a los estados financieros dictaminados, son adecuadas y suficientes, tomando en consideración las circunstancias particulares de la misma.
 - Las políticas y criterios contables han sido aplicados consistentemente en la información presentada por el Director General de la Sociedad.

- Como consecuencia de lo anterior, la información presentada por el Director General refleja en forma razonable la situación financiera y los resultados de la Sociedad, por lo que el Comité recomienda al Consejo de Administración la aprobación de los estados financieros correspondientes al ejercicio fiscal de 2020, así como las políticas y criterios contables seguidos por la Sociedad en la preparación de la información financiera.
7. Durante el proceso de Auditoría Externa hemos evaluado el desempeño del Despacho y Auditor Externo Independiente, así como la calidad de su Informe de Auditoría Externa, con base en lo cual informamos lo siguiente:
- Mazars ha hecho del conocimiento del Comité las políticas con que cuenta para garantizar la independencia del Despacho y Auditor Externo Independiente, así como del personal que participó en la auditoría.
 - Tanto el Despacho como el Auditor Externo Independiente, cumplieron con los requisitos de independencia establecidos en el artículo 6 de la CUAE.
 - Revisamos el Informe de Auditoría Externa y los Estados Financieros Básicos que lo acompañan, el informe presenta la opinión independiente del Auditor Externo basada en sus criterios profesionales, corroborados dichos criterios a través del sistema de control de calidad de Mazars, por lo que consideramos que dicho informe cumple con la calidad requerida.
 - No existieron denuncias realizadas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero sobre temas relacionados con la auditoría externa.
8. Revisamos con las personas responsables de la preparación de los estados financieros trimestrales y anuales de la Sociedad, proporcionando al Consejo de Administración nuestra recomendación respecto a la aprobación y autorización para ser publicados.
9. El Comité aprobó el Plan Anual del Auditor Interno y revisó sus informes sobre los aspectos importantes en cuanto al Sistema de Control Interno, observados durante la ejecución de su Plan Anual, así como aquellos que fueron corregidos durante el año y los que quedaron pendientes, considerando adecuado su desempeño. De la misma forma, el Comité analizó las observaciones sobre el Control Interno reportadas durante su proceso de revisión por el Auditor Externo de la Sociedad.
10. Auditoría Interna apoyó al Comité en verificar que la Administración, en cumplimiento de sus responsabilidades en materia de control interno, haya establecido los lineamientos generales y los procesos

necesarios para su aplicación y cumplimiento. Está en proceso la actualización de procesos y controles como consecuencia de la restructura orgánica que está llevando a cabo la Sociedad.

11. El sistema de control interno de la Sociedad tuvo un adecuado desempeño, según se desprende de la información proporcionada al Comité por la Administración de la Sociedad y Auditoría Interna. No obstante, existen observaciones de la auditoría externa respecto al control interno y otros asuntos a los que el Comité dará seguimiento, para que la Administración de la Sociedad implemente las medidas preventivas y correctivas que se deriven de dichas observaciones.
12. No tuvimos conocimiento de ningún incumplimiento relevante a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable de la Sociedad, por lo que no se implementó ninguna medida preventiva o correctiva al respecto.
13. Con el apoyo del área legal, auditoría interna y auditoría externa, analizamos los mecanismos internos y externos con que cuenta la Sociedad para dar seguridad razonable al cumplimiento de las Leyes y Reglamentos que le son aplicables y revisamos periódicamente las diversas contingencias fiscales, legales y laborales existentes en la Sociedad vigilando la eficacia del procedimiento establecido para su identificación y seguimiento, así como su adecuada revelación y registro.
14. Nos cercioramos de la existencia de los procesos adecuados para el cumplimiento del Código de Ética, incluyendo su difusión al personal, actualización y aplicación de sanciones correspondientes en los casos de violaciones detectadas. Con el apoyo de Auditoría Interna revisamos las denuncias recibidas a través de la línea de denuncia establecida por la Sociedad, dando seguimiento a su correcta y oportuna atención. Fuimos informados sobre el cumplimiento del Código de Ética y de la no existencia de denuncias recibidas por el Comité de Ética.
15. De conformidad con lo que nos informó la Administración de la Sociedad y las reuniones que sostuvimos con el equipo de auditoría externa e interna, sin la presencia de funcionarios de la Sociedad, y hasta donde tenemos conocimiento, no hubo observaciones relevantes formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, ni denuncias realizadas por dichas personas sobre hechos irregulares en la Administración de la Sociedad.

En materia de prácticas societarias:

1. El Consejo de Administración de la Sociedad no otorgó ninguna dispensa para que algún consejero, directivo relevante o persona con

poder de mando para aprovechar oportunidades de negocio, para sí o en favor de terceros, que correspondan a la Sociedad. Por su parte, el Comité tampoco otorgó dispensas por las transacciones a que se refiere el inciso c) de la fracción III del artículo 28 de la Ley del Mercado de Valores.

2. La Administración de la Sociedad presentó informe sobre el impacto de la pandemia provocada por el virus COVID-19 en las operaciones de la Compañía, los protocolos y medidas de seguridad sanitarias tomadas en el desarrollo de sus actividades, en seguimiento a los lineamientos establecidos por las autoridades de salud del país.
3. El departamento de Capital Humano de la Sociedad presentó el estado que guardaba el esquema de reconstrucción de exempleados bajo el esquema de honorarios. El Comité volvió a advertir de las complicaciones que el uso de este esquema pudiera tener para la Sociedad considerando los cambios inminentes propuestos por el Gobierno Federal a la figura de subcontratación y al hecho de que otras entidades están optando por eliminar estos esquemas e incorporar a sus nóminas a los subcontratistas.
4. La dirección general proporcionó información de los avances del programa de recortes de costos y gastos, donde nuevamente el Comité solicitó que se vigilara el mantener al personal que garantizara que la empresa pudiera seguir cumpliendo con sus obligaciones financieras, contables, fiscales y de índole legal.
5. En reuniones con el Consejo se solicitaron medidas que permitan una solución de fondo a la problemática de liquidez de la Sociedad, ya que se sigue observando una dependencia importante en las operaciones del segmento de terrenos.
6. El secretario del Consejo de Administración informó al Comité que se dio el debido seguimiento a los acuerdos de las Asambleas de Accionistas y del Consejo de Administración correspondientes al ejercicio de 2020.

Aspectos administrativos:

1. Llevamos a cabo reuniones regulares del Comité con la Administración para mantenernos informados de la marcha de la Sociedad, las actividades, eventos relevantes y poco usuales. También nos reunimos con los auditores externos e internos, para comentar el desarrollo de su trabajo, las limitaciones que pudieran haber tenido para llevarlo a cabo y buscamos facilitar cualquier comunicación privada que desearan tener con el Comité. Celebramos reuniones ejecutivas con la participación exclusiva de los miembros del Comité, estableciéndose durante los mismos acuerdos y recomendaciones para la Administración.

2. El Presidente del Comité de Auditoría reportó trimestralmente al Consejo de Administración, las actividades que se desarrollaron a través de informes del Comité previamente comentados y aprobados por los miembros de este órgano colegiado, los cuales se basan en las actas en que se documentaron los trabajos que llevamos a cabo en cada reunión.

El presente informe se rinde con la finalidad de cumplir con los requisitos previstos en la LMV.

A nombre del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias,



Humberto Ramon Valdés Mier

Presidente del Comité de Auditoría y Practicas Societarias
Urbi Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.