

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	14
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	16
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	18
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	19
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	21
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual.....	23
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior.....	27
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	31
[700002] Datos informativos del estado de resultados	32
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	33
[800001] Anexo - Desglose de créditos	34
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	36
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	37
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	38
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	39
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto	43
[800500] Notas - Lista de notas.....	44
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	74
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	79

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Notas de la Dirección General

La Compañía continúa con la ejecución del Plan de Negocio 2023, el cual fue elaborado en el marco de las cinco líneas estratégicas de la Empresa, las cuales han sido resumidas en una matriz que prioriza las metas del equipo de dirección y en donde se resumen los indicadores operativos y financieros que son clave para alcanzar los objetivos estratégicos de la Compañía.

A continuación, se describen las líneas estratégicas de la Compañía:

1. Priorizar la atención de los diversos compromisos y obligaciones derivadas de su operación y la reestructura financiera,
2. Preservar una posición que permita la eventual realización de actos corporativos, si así lo llegaran a determinar los accionistas de la Compañía,
3. Ejecutar el plan anual de generación de ingresos por venta de terrenos, otros activos y vivienda con un enfoque de crecimiento gradual y rentable, que considera a su vez la obtención de fuentes de capital de trabajo, entre ellas, continuar con la monetización de tierra para proyectos,
4. Desarrollar el portafolio de proyectos de tierra apta para el desarrollo inmobiliario y vivienda, que serán la base del plan de negocio de mediano plazo de la Empresa,
5. Implementar su nuevo modelo de negocio, en el cual la Compañía desempeña un nuevo rol como articulador de proyectos, a través de alianzas con desarrolladores y proveedores de la industria, acompañada de una estructura compacta y flexible.

Durante el periodo de enero a septiembre de 2023, la Compañía obtuvo ingresos por \$58.7 millones por la venta de tierra para proyectos inmobiliarios, terrenos residenciales y otros activos, mientras que la línea de vivienda generó ingresos por \$19.7 millones. Además, en este periodo, la Compañía formalizó el acuerdo de fondeo bajo la modalidad de Acreedor Privado para el desarrollo Cantabria, ubicado en Mexicali, B.C., por un monto de \$10 millones, el cual fue incrementado a \$15 millones.

La Empresa ha implementado una estructura organizacional ágil, la cual está alineada a su nuevo modelo de negocio que tiene como enfoque principal la articulación de proyectos, lo que le permite evaluar en forma continua propuestas de negocio con el objetivo de concretar alianzas con terceros para el desarrollo de proyectos inmobiliarios y de vivienda. En este modelo, la Compañía puede participar como socio inmobiliario, aportando solamente la tierra, o bien contribuir, además, con la ejecución de procesos y actividades de negocio. De esta forma, se potencializan las capacidades de la Empresa con recursos complementarios para cubrir las necesidades de capital de trabajo, fortaleciendo la viabilidad de desarrollar vivienda de interés social y media baja, que es la vocación natural de la mayoría de la reserva territorial de la Compañía.

La Compañía tiene como prioridad atender diligentemente las contingencias derivadas de la reestructura financiera con el objetivo de mantener una posición defensiva de su patrimonio y proteger el valor de sus activos. En este contexto, la Empresa dedica atención y recursos, en forma significativa, para resolver procesos legales y atender adecuadamente los diversos compromisos con autoridades, clientes y proveedores que se originan por su operación.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Asimismo, la Empresa cumple cabalmente con sus obligaciones como entidad pública y se mantiene en una posición apropiada para realizar una eventual reestructura corporativa, observando integralmente el marco regulatorio y de Gobierno Corporativo aplicable, la cual pudiera incluir un posible desliste de la Compañía, si así lo deciden sus accionistas. Es importante señalar que, a la fecha, la Empresa no tiene conocimiento de que las conversaciones entre los accionistas con influencia significativa se hayan materializado en algún acuerdo en concreto.

Finalmente, es relevante mencionar, que el Equipo de Dirección analiza y ejecuta de forma permanente acciones para disminuir el gasto de la Compañía, priorizando la retención de la gente clave, para lo cual se ha desarrollado e implementado una estructura operativa más pequeña, flexible y multitareas.

Nota de protección legal:

Este documento contiene declaraciones sobre el futuro de la Empresa, incluyendo declaraciones sobre su situación financiera y resultados de operación futuros de la Empresa; su estrategia, planes, objetivos y metas; y otros datos que no constituyen información histórica. Tales declaraciones a futuro se basan en supuestos, planes, intenciones y expectativas de la administración de la Empresa y conllevan riesgos, incertidumbres y otros factores, conocidos o no, algunos de los cuales están fuera del control de la Empresa. Dichas declaraciones no deben interpretarse con base en tendencias y actividades pasadas, como si las mismas fueran a continuar en el futuro. Las declaraciones a futuro aquí contenidas son válidas a la fecha de este documento.

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

Contacto:**Tania Armenta Félix**

Reporte Financiero y Relación con Inversionistas

Tel: + (52 686) 523-8660 ext. 10809

tania.armenta@urbi.com

ri.urbi.com

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

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

la venta de vivienda en proyectos propios y en proyectos de vivienda de terceros y 2) la venta de tierra para proyectos inmobiliarios y la desincorporación de activos no estratégicos.

Desde el inicio de sus operaciones en 1981, la Empresa ha desarrollado, construido y vendido más de 430,000 viviendas, manteniendo una historia de más de 41 años de operaciones ininterrumpidas.

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

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

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

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

Recursos

Capital Humano

Al 30 de septiembre de 2023, el capital humano de la Empresa se componía por un total de 80 personas, de los cuales 47 desempeñaban funciones de servicio, mantenimiento y seguridad.

Principales Activos

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

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

Al 30 de septiembre de 2023, el valor contable neto de todos los terrenos, edificios, maquinaria y equipo propiedad de la Empresa (sin considerar los inventarios), era de aproximadamente \$15.0 millones. Los terrenos para desarrollo y obra en proceso constituyen los inventarios de la Empresa, y no se clasifican como activos fijos de la misma.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 30 de septiembre de 2023, el valor contable neto de los inventarios (incluyendo inventarios de largo plazo consistentes en terrenos para la construcción) era de aproximadamente \$1,979.3 millones.

Asimismo, la Empresa mantiene activos conformados principalmente por inventario de terrenos, otorgados en garantía de pasivos y créditos bancarios. Al 30 de septiembre de 2023, el valor contable de dichas garantías constituidas era de \$107.0 millones. En adición a lo anterior, algunos de los inventarios de la Empresa permanecen embargados de forma precautoria por algunos de sus acreedores con litigios en proceso; el monto de dichos inventarios al 30 de septiembre asciende a \$131.3 millones.

Riesgos Relacionados con el Negocio de la Empresa

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

Relaciones más significativas

Clientes

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

Materiales y Proveedores

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

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

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

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Ventas

Las ventas totales en los 9M23 fueron de \$78.4 millones, lo que representa una disminución del 57.4% en relación al mismo periodo del 2022. Las ventas de viviendas y terrenos para proyectos inmobiliarios generaron \$19.7 y \$58.7 millones, respectivamente.

(Cifras en miles de pesos)

Línea de Negocio	Segmento	3T23		3T22		Var. %	9M23		9M22		Var. %
		\$	%	\$	%		\$	%	\$	%	
Vivienda	Venta de vivienda	\$ -	0.0%	\$ 6,744	9.0%	100.0%	\$ 19,675	25.1%	\$ 6,744	3.7%	100.0%
Terrenos	Venta de terrenos para proyectos inmobiliarios	19,305	100.0%	68,342	91.0%	(71.8%)	58,765	74.9%	177,232	96.3%	(66.8%)
Total	Total	\$19,305	100.0%	\$75,086	100.0%	(74.3%)	\$78,440	100.0%	\$183,976	100.0%	(57.4%)

La venta de viviendas al cierre del trimestre fue de \$ 19.7 millones equivalente a 9 unidades, que representa un incremento de \$12.9 millones (191.7%) respecto al mismo periodo de 2022 (\$ 6.7 millones equivalentes a 5 unidades por los 9M22). El precio promedio por vivienda fue de \$ 2.2 en los 9M23 (\$1.3 millones en los 9M22).

A continuación, se muestra la información financiera seleccionada por segmento de negocio por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	VM ⁽¹⁾	Terrenos ⁽²⁾	Total
Ventas	19,675	58,765	\$78,440
Costo de ventas	(11,501)	(29,640)	(41,141)
Utilidad bruta	\$ 8,174	\$ 29,125	\$37,299

1. Vivienda media
2. Venta de terrenos para proyectos inmobiliarios

Gastos generales y de administración

En los 9M23 la Empresa realizó gastos ordinarios por un monto de \$63.6 millones que significó una disminución de \$11.9 millones respecto a los 9M22 (-15.8% en comparación con el mismo periodo del año anterior o "AsA"), debido principalmente a la reducción de gastos de honorarios, seguros y fianzas y gastos de viaje y traslados. En adición a lo anterior, el efecto de valuación a costo amortizado tuvo un efecto acreedor, lo cual disminuyó el importe de gastos ordinarios del periodo.

Concepto	9M23	9M22	Variación	
			\$	%
Sueldos, salarios y contribuciones	42,851	36,265	6,586	18.2%
Honorarios	16,769	24,050	(7,281)	(30.3%)
Valuación a costo amortizado de cuentas por cobrar	(5,737)	-	(5,737)	100.0%
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	1,763	1,948	(185)	(9.5%)
Servicios públicos	2,424	2,166	258	11.9%
Seguros y fianzas	2,010	4,618	(2,608)	(56.5%)
Gastos de viaje y traslados	903	1,775	(872)	(49.1%)
Promoción comercial	174	439	(265)	(60.4%)
Otros impuestos y derechos	980	1,372	(392)	(28.6%)
Arrendamientos de equipo y oficinas	138	140	(2)	(1.4%)
Otros	1,302	2,778	(1,476)	(53.1%)
Gastos ordinarios	63,577	75,551	(11,974)	(15.8%)
Provisiones y estimaciones	-	105,970	(105,970)	(100.0%)
Otras partidas no ordinarias	25,776	52,437	(26,661)	(50.8%)
Provisiones y partidas no ordinarias	25,776	158,407	(132,631)	(83.7%)
Total - Gastos generales y de administración	89,353	233,958	(144,605)	(61.8%)

(Cifras en miles de pesos)

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Asimismo, en los 9M23 la Compañía reconoció partidas no ordinarias por \$25.8 millones, principalmente asociadas al reconocimiento de gastos de fraccionamientos pendientes de entrega y honorarios legales y fiscales.

Otros ingresos, neto

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	9M23	9M22	Variación	
			\$	%
Otros ingresos, neto	\$40,416	\$119,044	(\$78,628)	(66.0%)

Los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023 muestran una disminución de \$78.6 millones (-66%), debido a que la liberación y cancelación de provisiones contables y otros pasivos realizados en este periodo fueron menores que en 2022. Para mayor detalle véase la Nota 20 a los Estados Financieros.

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

En los 9M23 la UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) fue negativa por \$26.3 millones.

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

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

A continuación, se presenta el cálculo de la UAFIDA al 30 de septiembre de 2023 y 2022:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	9M23	9M22
(Pérdida) utilidad de operación	(\$11,638)	\$3,577
(+) Provisiones	34,534	(105,970)
(+) Partidas no ordinarias en gastos	25,776	52,437
(-) Ventas a plazos		14,456
(-) Otros ingresos, netos	5,881	119,044
UAFIDA	(\$26,277)	\$28,484

Resultado de financiamiento

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	9M23	9M22	Variación	
			\$	%
Gastos financieros	\$ (704)	\$ -	\$704	100.0%
Productos financieros	1,668	80	1,588	1,985.0%
Utilidad cambiaria, neta	6,873	2,301	4,572	198.7%
Resultado de financiamiento	\$ 7,837	\$ 2,381	\$ 5,456	229.1%

En los 9M23 el resultado integral de financiamiento neto fue de \$7.8 millones, derivado principalmente del efecto favorable de la apreciación del tipo de cambio en los anticipos de clientes e intereses a favor.

Pérdida neta

En los 9M23, la Compañía tuvo una pérdida neta de \$3.8 millones, originada en gran medida por los gastos ordinarios por \$63.6 millones y el reconocimiento de partidas no ordinarias por \$25.8 millones, asociados principalmente a gastos de fraccionamiento pendientes de entrega y honorarios legales, fiscales y de operación.

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

Posición financiera al 30 de septiembre de 2023

Activos totales

Al 30 de septiembre de 2023, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$2,101.2 millones, los cuales representan una disminución de \$89.7 millones (-4.1%) respecto del 31 de diciembre de 2022, esta variación se explica principalmente por el cambio en los siguientes rubros:

Efectivo y equivalentes

Al 30 de septiembre de 2023 el monto del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo fue de \$4.0 millones (incluyendo \$2.8 millones de efectivo restringido), lo cual representó una disminución de \$14.0 millones (-77.7%), debido a la captación de menores ingresos a lo inicialmente estimado.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Cuentas por cobrar

El rubro de cuentas por cobrar tuvo una disminución de \$60.6 millones (-3.4%), derivado principalmente de la cobranza obtenida en el periodo asociada con ventas de terrenos en las plazas de Mexicali, por un monto de \$72.3 millones, este efecto se ve disminuido por el reconocimiento de cuentas por cobrar a clientes por operaciones celebradas en plaza Tecámac y Ciudad Juárez por un monto de \$6 millones, así como el efecto positivo de valuación a costo amortizado de cuentas por cobrar por \$ 5.7 millones.

Inventarios

Al cierre del 3T23 el saldo del rubro de inventarios fue de \$1,979.3 millones, lo cual representó una reducción de \$20.0 millones (-1.0%), derivado del efecto del reconocimiento del costo de las ventas realizadas neto de los costos incurridos, principalmente en las plazas de Mexicali, Hermosillo, Tecámac, Ciudad Juárez y Tijuana.

La Compañía ha otorgado en garantía de ciertos pasivos y créditos bancarios algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 30 de septiembre de 2023 ascendió a \$107.0 millones.

Adicionalmente, algunos de los inventarios de la Compañía permanecen embargados de forma precautoria por algunos de sus acreedores. El monto de dichos inventarios al 30 de septiembre de 2023 fue de \$131.3 millones.

Reserva territorial

Al 30 de septiembre de 2023, la Empresa mantenía una reserva territorial de 2,605.8 hectáreas (ha.) de las cuales, una parte está destinada a realizar operaciones relacionadas con el plan de negocio. Esta reserva territorial cuenta con gestiones, factibilidades y, en algunos casos, autorizaciones e inversiones en infraestructura y obras de acometida, así como el inventario de vivienda en proceso de desarrollo.

La siguiente tabla muestra la reserva territorial por ubicación y superficie al 30 de septiembre de 2023:

Reserva territorial		
Plaza	Has.	%
Tijuana	1,160.01	44.5%
Guadalajara	625.85	24.0%
Mexicali	406.79	15.6%
Puerto Peñasco	146.25	5.6%
Ciudad Juárez	107.05	4.1%
Hermosillo	54.42	2.1%
Monterrey	50.93	2.0%
Ciudad Obregón	19.07	0.7%
Huehuetoca	12.70	0.5%
Tecámac	10.37	0.4%
Chihuahua	7.64	0.3%
Ensenada	1.96	0.1%
Aguascalientes	1.22	0.0%
Cautitlán	1.18	0.0%
Culiacán	0.37	0.0%
Querétaro	0.03	0.0%
Los Mochis	0.01	0.0%
Total	2,605.8	100%

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Pasivos totales

Al 30 de septiembre de 2023, el saldo de los pasivos totales de la Compañía fue de \$1,820.8 millones, lo cual representa una disminución de \$ 85.9 millones (-4.5%) en comparación al 31 de diciembre de 2022, según se explica a continuación:

Documentos por pagar

En enero de 2023 la Compañía concertó línea de crédito revolvente con un acreedor privado, hasta por la cantidad de \$10 millones con una tasa de interés fija anual de 17.8%, para concluir la edificación de veintinueve viviendas en el fraccionamiento Cantabria, en la ciudad de Mexicali, B.C. Esta línea de crédito fue ampliada posteriormente en \$ 5 millones con una tasa de interés fija anual de 21.9%. Durante los 9M23 se dispuso la totalidad de la línea, se devengaron intereses por \$818 mil y se realizaron pagos de principal e intereses por \$ 1.6 millones.

Pasivos no financieros

Al cierre del 3T23, el saldo de los pasivos no financieros de la Compañía fue de \$ 1,579.6 millones, importe que representa una disminución de \$96.2 millones (-5.7%). Lo anterior debido a la disminución de provisiones contables y cuentas por pagar, netas del incremento de impuestos por pagar.

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

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022	Variación	
			\$	%
Cuentas por pagar	\$ 325,854	\$ 356,981	(31,127)	(8.7%)
Provisiones	1,232,557	1,303,874	(71,317)	(5.5%)
Impuestos por pagar	21,211	14,940	6,271	42.0%
Total	\$ 1,579,622	\$ 1,675,795	(96,173)	(5.7%)

Capital contable

Al 30 de septiembre de 2023, el capital contable fue de \$280.4 millones, lo que representa una disminución de \$3.8 millones (-1.3%), debido a la pérdida neta generada en el periodo.

Fuentes de capital y liquidez

La Compañía tradicionalmente ha financiado sus operaciones mediante la combinación de recursos provenientes de préstamos bancarios, emisión de deuda, créditos comerciales y de sus accionistas. En los últimos años, la Compañía ha logrado administrar su liquidez a través de una serie de iniciativas que le han permitido reducir sus costos y gastos de operación, así como transacciones de financiamiento y venta de terrenos y otros activos.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 30 de septiembre de 2023 y 2022 la Compañía presentó la siguiente posición de flujo de efectivo y equivalentes:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	9M23	9M22	Variación	
			\$	%
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de operación	\$ (32,113)	\$ 12,493	\$ (44,606)	357.0%
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	5,014	74	4,940	6,675.7%
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiamiento	13,108	-	13,108	100.0%
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	\$ (13,991)	\$ 12,567	\$(26,558)	211.3%

Flujo libre de efectivo

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

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

A continuación, se muestra el flujo libre de efectivo de la Compañía al 30 de septiembre de 2023 y 2022:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	9M23	9M22	Variación	
			\$	%
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación	(\$32,113)	\$12,493	(\$44,606)	357.0%
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	5,014	74	\$4,940	6,675.7%
Flujo libre de efectivo	(\$27,099)	\$12,567	(\$39,666)	315.6%

Control interno [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

No aplica.

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

No aplica.

Clave de Cotización: URBI Trimestre: 3 Año: 2023

URBI Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización: URBI

Periodo cubierto por los estados financieros: 2023-01-01 al 2023-09-30

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa: 2023-09-30

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

Descripción de la moneda de presentación: MXN

Grado de redondeo utilizado en los estados financieros: Miles de pesos

Consolidado: Si

Número De Trimestre: 3

Tipo de emisora: ICS

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

Descripción de la naturaleza de los estados financieros:

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

No aplica.

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2023-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2022-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,008,000	17,999,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	100,954,000	129,819,000
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	316,362,000	338,742,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	421,324,000	486,560,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	421,324,000	486,560,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	1,959,000	28,801,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	1,662,959,000	1,660,570,000
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	14,957,000	14,957,000
Propiedades de inversión	0	0
Activos por derechos de uso	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	7,000	6,000
Total de activos no circulantes	1,679,882,000	1,704,334,000
Total de activos	2,101,206,000	2,190,894,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	347,065,000	371,921,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	239,860,000	229,434,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	1,232,557,000	1,303,874,000
Total provisiones circulantes	1,232,557,000	1,303,874,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	1,819,482,000	1,905,229,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2023-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2022-12-31
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	1,819,482,000	1,905,229,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	1,358,000	1,498,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	1,358,000	1,498,000
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	1,358,000	1,498,000
Total pasivos	1,820,840,000	1,906,727,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	38,714,155,000	38,714,155,000
Prima en emisión de acciones	4,903,722,000	4,903,722,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	(43,333,668,000)	(43,329,867,000)
Otros resultados integrales acumulados	(3,843,000)	(3,843,000)
Total de la participación controladora	280,366,000	284,167,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	280,366,000	284,167,000
Total de capital contable y pasivos	2,101,206,000	2,190,894,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2023-01-01 - 2023-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2022-01-01 - 2022-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2023-07-01 - 2023-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2022-07-01 - 2022-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	78,440,000	183,976,000	19,305,000	75,086,000
Costo de ventas	41,141,000	65,485,000	8,222,000	22,822,000
Utilidad bruta	37,299,000	118,491,000	11,083,000	52,264,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	89,353,000	233,958,000	30,844,000	154,159,000
Otros ingresos	40,416,000	119,044,000	0	122,123,000
Otros gastos	0	0	13,553,000	0
Utilidad (pérdida) de operación	(11,638,000)	3,577,000	(33,314,000)	20,228,000
Ingresos financieros	8,541,000	2,381,000	1,524,000	37,000
Gastos financieros	704,000	0	2,116,000	2,052,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	(3,801,000)	5,958,000	(33,906,000)	18,213,000
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(3,801,000)	5,958,000	(33,906,000)	18,213,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(3,801,000)	5,958,000	(33,906,000)	18,213,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(3,801,000)	5,958,000	(33,906,000)	18,213,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]	-0.3	0.5	-2.9	1.6
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	(0.3)	0.5	(2.9)	1.6
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	(0.3)	0.5	(2.9)	1.6
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	(0.3)	0.5	(2.9)	1.6
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	(0.3)	0.5	(2.9)	1.6

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2023-01-01 - 2023-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2022-01-01 - 2022-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2023-07-01 - 2023-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2022-07-01 - 2022-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	(3,801,000)	5,958,000	(33,906,000)	18,213,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2023-01-01 - 2023-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2022-01-01 - 2022-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2023-07-01 - 2023-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2022-07-01 - 2022-09- 30
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	(3,801,000)	5,958,000	(33,906,000)	18,213,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	(3,801,000)	5,958,000	(33,906,000)	18,213,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2023-01-01 - 2023-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2022-01-01 - 2022-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(3,801,000)	5,958,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	(964,000)	(80,000)
+ Gastos de depreciación y amortización	0	0
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	11,000	6,009,000
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(6,873,000)	2,301,000
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	(5,737,000)	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	(44,000)	(74,000)
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	(4,970,000)	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	19,991,000	52,591,000
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	74,118,000	18,646,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(4,849,000)	2,663,000
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(105,266,000)	(80,414,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	6,271,000	4,893,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(28,312,000)	6,535,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(32,113,000)	12,493,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(32,113,000)	12,493,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	4,970,000	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	44,000	74,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2023-01-01 - 2023-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2022-01-01 - 2022-09-30
- Compras de propiedades, planta y equipo	0	0
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	0	0
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	5,014,000	74,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	14,734,000	0
- Reembolsos de préstamos	1,000,000	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- Intereses pagados	626,000	0
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	13,108,000	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(13,991,000)	12,567,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(13,991,000)	12,567,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	17,999,000	10,730,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	4,008,000	23,297,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	38,714,155,000	4,903,722,000	0	(43,329,867,000)	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(3,801,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(3,801,000)	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(3,801,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	38,714,155,000	4,903,722,000	0	(43,333,668,000)	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	(3,843,000)	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	(3,843,000)	0	0	0
---------------------------------------	---	---	---	---	---	-------------	---	---	---

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	(3,843,000)	284,167,000	0	284,167,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	(3,801,000)	0	(3,801,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	(3,801,000)	0	(3,801,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	(3,801,000)	0	(3,801,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	(3,843,000)	280,366,000	0	280,366,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	38,738,817,000	4,903,722,000	0	(43,420,278,000)	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	5,958,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	5,958,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	(24,662,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(24,662,000)	0	0	5,958,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	38,714,155,000	4,903,722,000	0	(43,414,320,000)	0	0	0	0	0

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	(3,856,000)	218,405,000	0	218,405,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	5,958,000	0	5,958,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	5,958,000	0	5,958,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	(24,662,000)	0	(24,662,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	(18,704,000)	0	(18,704,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	(3,856,000)	199,701,000	0	199,701,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2023-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2022-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	38,714,155,000	38,714,155,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	8	8
Numero de empleados	72	74
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	11,625,289	11,625,289
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	2,785,000	2,374,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2023-01-01 - 2023-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2022-01-01 - 2022-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2023-07-01 - 2023-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2022-07-01 - 2022-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	0	0	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual	Año Anterior
	MXN 2022-10-01 - 2023-09-30	MXN 2021-10-01 - 2022-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Ingresos	260,138,000	347,849,000
Utilidad (pérdida) de operación	(262,229,000)	(88,342,000)
Utilidad (pérdida) neta	80,652,000	(98,848,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	80,652,000	(98,848,000)
Depreciación y amortización operativa	0	0

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]										
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]				
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]				
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]
Bancarios [sinopsis]															
Comercio exterior (bancarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)															
BANORTE CCGH 2	NO	2012-04-02	2018-11-30	TIIE 28 + 3.5		58,768,000									
BANORTE CCGH 1	NO	2012-04-02	2018-11-17	TIIE 28 + 3.5		44,679,000									
SANTANDER CCGH 1	NO	2012-08-17	2018-08-09	TIIE 28 + 3.8		66,866,000									
BANORTE CCGH 3	NO	2012-04-02	2018-12-07	TIIE 28 + 3.5		59,121,000									
TOTAL					0	229,434,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Banca comercial															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios															
TOTAL					0	229,434,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]															
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]															
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															
PROGRAMA DE ACREEDOR PRIVADO	NO	2023-12-01	2024-12-01		0	10,426,000	0								
TOTAL					0	10,426,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															
TOTAL					0	10,426,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]															
Proveedores															
VARIOS PROVEEDORES	NO	2023-09-30	2024-09-30			9,420,000									

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]												
					Moneda nacional [miembro]					Moneda extranjera [miembro]							
					Intervalo de tiempo [eje]												
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	
TOTAL					0	9,420,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores					0	9,420,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL					0	9,420,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos					0	249,280,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL					0	249,280,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera**Información a revelar sobre posición monetaria en moneda extranjera [bloque de texto]**

	Monedas [eje]				Total de pesos [miembro]
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	29,000	511,000	0	0	511,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	29,000	511,000	0	0	511,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	3,213,000	56,611,000	0	0	56,611,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	3,213,000	56,611,000	0	0	56,611,000
Monetario activo (pasivo) neto	(3,184,000)	(56,100,000)	0	0	(56,100,000)

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

Principales productos o línea de productos [partidas]		Tipo de ingresos [eje]			
Principales marcas [eje]	Principales productos o línea de productos [eje]	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
URBI	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	58,765,000	0	0	58,765,000
URBI	Vivienda de interés social	0	0	0	0
URBI	Servicios de construcción y comercialización	0	0	0	0
URBI	Vivienda residencial	0	0	0	0
URBI	Servicios de gestión	0	0	0	0
URBI	Vivienda media	19,675,000	0	0	19,675,000
TODAS	TODOS	78,440,000	0	0	78,440,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

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

Al 30 de septiembre de 2023 la Compañía no tiene contratados instrumentos financieros derivados.

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

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

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

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2023-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2022-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	3,183,000	3,556,000
Total efectivo	3,183,000	3,556,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	825,000	14,443,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	825,000	14,443,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	4,008,000	17,999,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	90,087,000	123,800,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	10,352,000	4,721,000
Gastos anticipados circulantes	59,000	634,000
Total anticipos circulantes	10,411,000	5,355,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	456,000	664,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	100,954,000	129,819,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	316,362,000	338,742,000
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	316,362,000	338,742,000
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	26,842,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2023-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2022-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	1,959,000	1,959,000
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	1,959,000	28,801,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	14,750,000	14,750,000
Edificios	202,000	202,000
Total terrenos y edificios	14,952,000	14,952,000
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	1,000	1,000
Total vehículos	1,000	1,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	4,000	4,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	14,957,000	14,957,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2023-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2022-12-31
explotación		
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	9,420,000	9,453,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	1,285,000	656,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	19,926,000	14,284,000
Otras cuentas por pagar circulantes	316,434,000	347,528,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	347,065,000	371,921,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	229,434,000	229,434,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	10,426,000	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	239,860,000	229,434,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	0	0
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2023-09-30	Cierre Año Anterior MXN 2022-12-31
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	1,232,557,000	1,303,874,000
Total de otras provisiones	1,232,557,000	1,303,874,000
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	(3,843,000)	(3,843,000)
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	(3,843,000)	(3,843,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	2,101,206,000	2,190,894,000
Pasivos	1,820,840,000	1,906,727,000
Activos (pasivos) netos	280,366,000	284,167,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	421,324,000	486,560,000
Pasivos circulantes	1,819,482,000	1,905,229,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(1,398,158,000)	(1,418,669,000)

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2023-01-01 - 2023-09-30	Acumulado Año Anterior MXN 2022-01-01 - 2022-09-30	Trimestre Año Actual MXN 2023-07-01 - 2023-09-30	Trimestre Año Anterior MXN 2022-07-01 - 2022-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	0	0	0	0
Venta de bienes	78,440,000	183,976,000	19,305,000	75,086,000
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	0	0	0	0
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	78,440,000	183,976,000	19,305,000	75,086,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	1,668,000	80,000	1,524,000	37,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	6,873,000	2,301,000	0	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	8,541,000	2,381,000	1,524,000	37,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	704,000	0	408,000	0
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0	1,708,000	2,052,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	704,000	0	2,116,000	2,052,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	0	0

[800500] Notas - Lista de notas

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

Información corporativa

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

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

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

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

Bases de preparación

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados condensados por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023 han sido preparados de acuerdo con la NIC 34, *Información Financiera a Fechas Intermedias*. Estos estados financieros consolidados condensados no incluyen toda la información y revelaciones que se requieren en los estados financieros consolidados anuales, por lo que se deberán de leer en conjunto con los estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2022. Los estados financieros incluyen notas selectas que facilitan el entendimiento de las principales transacciones y eventos significativos que tuvieron un impacto en la situación financiera de la Compañía y su desempeño financiero desde la fecha en que se emitieron los últimos estados financieros anuales.

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos y sus notas fueron aprobados para su emisión por el Consejo de Administración el 24 de octubre de 2023.

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 condensado de resultados integrales

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

Presentación del estado consolidado condensado de flujos de efectivo

El estado consolidado condensado de flujos de efectivo se presenta utilizando el método indirecto, en el cual la utilidad y/o pérdida del periodo es ajustada por los efectos de transacciones que no requieren flujo de efectivo, por ejemplo, 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 condensados se presentan y preparan en pesos mexicanos, que es la moneda de registro, funcional y de reporte de la Compañía. Las cifras mostradas en los estados financieros adjuntos han sido redondeadas a miles de pesos (\$000), salvo que se indique lo contrario. Las operaciones en moneda diferente al peso se registran de conformidad con la política establecida en los estados financieros consolidados anuales.

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.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

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.

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 contara con los recursos adecuados para continuar en funcionamiento por lo menos durante los próximos doce meses y que el principio de negocio en marcha para la preparación de sus estados financieros consolidados condensados sigue siendo la apropiada.

El mercado de vivienda se ha venido recuperando gradualmente, debido a la creciente demanda de vivienda nueva en el país. No obstante, persiste la incertidumbre en el mercado de vivienda, en particular debido al impacto de nuevas variantes de COVID-19, de la inflación y la creciente tasa de intereses con el propósito de controlar la inflación, lo cual sigue provocando desafíos para la industria. Estas perturbaciones económicas podrían tener impacto en el crecimiento de la industria, afectando la confianza del comprador, reduciendo la disponibilidad y accesibilidad al crédito hipotecario, incrementando los precios de la vivienda y/o de los terrenos debido al aumento de los costos asociados a materias primas, regularización de terrenos, proveedores, subcontratistas y mano de obra.

Al 30 de septiembre de 2023, la Compañía registró una pérdida neta de \$3,801 y tiene pérdidas acumuladas por \$43,329,867 y el estado de situación financiera consolidado condensado muestra un exceso de pasivos circulantes, incluyendo provisiones contables, sobre activos circulante de \$1,400,943; adicionalmente ha perdido más de las dos terceras partes del capital social. Estas cuestiones aunadas a la falta de liquidez como consecuencia del incremento de la inflación con su consecuente efecto en el precio de los materiales, el incremento de las tasas de interés lo cual impacta la disponibilidad del financiamiento para adquisición de viviendas, 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 \$ 21,640. A la fecha de los estados financieros la Compañía tenía \$ 91,310 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 condensados de la Compañía muestran 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.

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 anuales, incluyendo el impacto continuo de conflictos bélicos internacionales, 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.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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%, 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.

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 12 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 hasta \$10 millones, lo que le valió asegurar la fuente de financiamiento para concluir el desarrollo de este fraccionamiento, lo cual se traducirán en la generación de ingresos por 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 2023-2024, así como para sus proyectos de mediano plazo.

Bases de consolidación

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

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

- Poder sobre la entidad participada (ejemplo: derechos existentes que le dan la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la entidad participada);
- Exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la entidad participada; y

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- 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.

Durante los nueve meses del periodo se perdió el control de una de las afiliadas no estratégicas de la Compañía, denominada Desarrollos del Centro Areva, S.A. de C.V., la cual fue vendida por un monto de \$ 17,000, que será cobrado en un plazo de 24 meses. Este importe será reconocido como ingresos para efectos contables conforme se obtengan los flujos de efectivo respectivos. Al 30 de septiembre de 2023 se reconocieron \$ 4,970 que corresponden al importe cobrado en dicho periodo.

Entidades estructuradas

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

Las subsidiarias que poseen los activos incluidos en los estados financieros consolidados condensados y la tenencia accionaria de la Compañía en su capital social al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se muestran a continuación:

Tenencia

Clave de Cotización: **URBI** Trimestre: **3** Año: **2023****URBI** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Número de fideicomiso	Ciudad	Proyecto	Subsidiaria controladora
F/582	Guadalajara	Paseos de Santiago	URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.
F/583	Tijuana	Valle de las Palmas	Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

Nuevos pronunciamientos contables

El Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (Comité) en los últimos años ha emitido una serie de nuevas normas, modificaciones e interpretaciones, las cuales entran en vigor en 2023 o en periodos posteriores, las cuales son reveladas a continuación:

Clasificación de Pasivos como Circulantes o No Circulantes – Modificaciones a la NIC 1

En enero de 2020, el Comité emitió modificaciones a los párrafos 69 a 76 de la NIC 1 para especificar los requerimientos para clasificar los pasivos como circulantes o no circulantes. Las modificaciones clarifican:

- Lo que se considera como un derecho para diferir la liquidación.
- El derecho de diferimiento debe existir al final del periodo de reporte.
- La clasificación no es afectada por la probabilidad de que una entidad ejercerá su derecho de diferimiento.
- Las condiciones del pasivo no impactan su clasificación solamente si un derivado implícito convertible en una obligación es por sí solo un instrumento de capital.

Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024 y deben aplicarse de forma retrospectiva. La Compañía se encuentra evaluando el impacto que tendrán estas modificaciones.

Definición de Estimaciones Contables – Modificaciones a la NIC 8

En febrero de 2021, el Comité emitió modificaciones a la NIC 8 en las cuales introduce la definición de “estimaciones contables”. Las modificaciones clarifican la distinción entre cambio en estimaciones contables y cambios en políticas contables y correcciones de errores. Asimismo, clarifican la forma en como las entidades utilizan técnicas de medición e información para la elaboración de estimaciones contables.

Las modificaciones fueron efectivas a partir del 1 de enero de 2023 y aplica para cambios en las políticas contables y cambios en estimaciones contables que ocurran a partir de dicha fecha. La Compañía no ha tenido ningún impacto material al aplicar estas modificaciones.

Revelación de Políticas Contables – Modificaciones a la NIC 1 y Expediente Práctico 2 NIIF

En febrero de 2021, el Comité emitió modificaciones a la NIC 1 y al expediente práctico 2 NIIF, Haciendo Juicios de Materialidad, en las cuales se proveen guías y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de materialidad para las revisiones de políticas contables. Las modificaciones tienen como propósito ayudar a las entidades a proveer revelaciones de políticas contables más útiles reemplazando el requerimiento a las entidades de revelar sus políticas contables “significativas” con un requerimiento de revelar

sus políticas contables “materiales”, así como una guía de la forma en que las entidades aplican el concepto de materialidad en la toma de decisiones acerca de revelaciones de políticas contables.

Las modificaciones a la NIC 1 fueron efectivas a partir del 1 de enero de 2023. Las modificaciones al Expediente Práctico 2 proveen una guía no obligatoria en la aplicación de la definición de materialidad para la información de políticas contables, no es necesaria una fecha efectiva para estas modificaciones. A la fecha la Compañía no ha tenido impacto material por estas modificaciones.

Impuesto a la Utilidad – Modificaciones a la NIC 12

El 7 de mayo de 2021, el Comité emitió modificaciones a la NIC 12, Impuestos a la Utilidad. Las modificaciones requieren a las compañías reconocer un impuesto diferido en aquellas transacciones que en el reconocimiento inicial deriven en montos iguales de diferencias temporales gravables y deducibles. Las modificaciones tienen impacto en los párrafos 15, 22 y 24 de las NIC 12, las cuales establecen que la excepción del reconocimiento inicial no aplica en operaciones en las cuales al tiempo del reconocimiento inicial deriven en diferencias temporales gravables y deducibles iguales.

Estas modificaciones fueron efectivas para los periodos anuales que comenzaron el 1 de enero de 2023. La compañía no ha tenido impacto material por la adopción de estas modificaciones.

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

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 condensados.

2.3.1 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.

2.3.1.1 Medición de los valores razonables

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

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 estimar 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.

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

2.3.1.2 Pérdida crediticia esperada (PCE)

La Compañía utiliza 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.

2.3.1.3 Recuperabilidad y valuación de los inventarios inmobiliarios

Recuperabilidad. – La Compañía clasifica los inventarios como de naturaleza circulante o de largo plazo basada, en parte, en sus estimaciones de la actividad de construcción, 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.

2.3.1.4 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.

2.3.1.5 Vida útil estimada de inmuebles, maquinaria y equipo

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

2.3.1.6 Impuestos a la utilidad diferidos

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

2.3.1.7 Costos por incurrir

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

2.3.1.8 Costos de infraestructura por realizar y donaciones

La Compañía realiza una estimación para determinar y reconocer las obligaciones adquiridas por la construcción de diversas obras de infraestructura y donaciones que beneficiarán a los proyectos y desarrollos habitacionales que construirá, tales como obras de semaforización, vialidades, escuelas, parques, clínicas, etc., de conformidad con los acuerdos alcanzados con las entidades gubernamentales locales al momento de obtener las licencias y autorizaciones para construcción; estos costos forman parte de los presupuestos de cada proyecto o desarrollo habitacional, y en aquellos casos donde está pendiente de entrega algún fraccionamiento a las autoridades locales, se reconoce una provisión contable por el monto estimado de las obras pendientes de realizar. Las estimaciones de estos costos pueden diferir de los costos reales incurridos en cada proyecto o desarrollo habitacional.

2.3.1.9 Provisiones contables

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.

2.3.1.10 Negocio en marcha

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

2.3.1.11 Contingencias mercantiles, laborales y fiscales

La Compañía está sujeta a demandas y contingencias sobre procesos legales de tipo mercantil, laboral y fiscal como se describe en la Nota 16. 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.

2.3.1.12 Arrendamientos

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Efectivo	\$ 3,183	\$ 3,556
Equivalentes de efectivo	825	14,443
	4,008	17,999
Efectivo restringido ⁽¹⁾	(2,785)	(2,374)
Efectivo disponible	\$ 1,223	\$ 15,625

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

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

Contingencias y compromisos

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 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el monto de la provisión de juicios y demandas laborales, mercantiles y fiscales asciende a \$ 219,759 y \$ 298,479, respectivamente.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

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

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

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

Pasivos bancarios

Integración y características

Este rubro consiste de créditos puente con garantía hipotecaria, constituida sobre los terrenos y viviendas de los desarrollos financiados con dichos créditos.

Los pasivos bancarios al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se componen de créditos puente con Banco Mercantil del Norte, S.A. y Banco Santander (México), S. A., por \$ 162,568 y \$ 66,866 respectivamente, los cuales provienen de fechas anteriores a la entrada a concurso mercantil, mismos que de acuerdo con la sentencia concursal serán pagados con la garantía hipotecaria y cualquier diferencia será cubierta con acciones de la Compañía, por lo que no se devengan ni pagan intereses.

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	(2)	(1), (3), (4), (5), (8), (9)

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Mercantil del Norte, S.A.		
? 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. (a)
(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.	

(a) Antes Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex S.A. de C.V.

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. Las obligaciones que se establecían en los contratos de crédito con Banco Mercantil del Norte, S.A. de C.V. y Santander (México), S.A. no son aplicables debido a lo establecido en la sentencia concursal.

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

Información por segmentos

Segmentos

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

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 \$ 500, el precio de la vivienda media se estima que fluctúa entre \$ 501 a \$ 2,500 y las viviendas tipo residencial se considera que su precio comienza a partir de los \$ 2,500.

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 incluye 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 30 de Septiembre 2023		
	Venta de terrenos para proyectos inmobiliarios		Total
	Vivienda media		
Unidades vendidas	9		
Precio promedio de venta	\$ 2,361		
Ventas	\$ 19,675	\$ 58,765	\$ 78,440
Costo de ventas	(11,501)	(29,640)	(41,141)
Utilidad bruta	8,174	29,125	37,299

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Gastos generales y de administración ⁽¹⁾	(22,825)	(66,528)	(89,353)
Otros ingresos, neto ⁽¹⁾	10,550	29,866	40,416
Pérdida de operación	(4,101)	(7,537)	(11,638)
Resultado integral de financiamiento ⁽²⁾	1,966	5,871	7,837
Pérdida, neta	\$ (2,135)	\$ (1,666)	\$ (3,801)

(1) 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 2022				
	Vivienda de interés social	Vivienda media	Vivienda residencial	Venta de terrenos 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⁾	(443)	(598)	(4,299)	(196,670)	(202,010)
Otros gastos ingresos, neto ⁽²⁾	385	519	3,736	162,895	167,535
Utilidad (pérdida) de operación	607	956	(790)	83,112	83,885
Resultado integral de financiamiento ⁽²⁾	(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 terrenos 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 30 de septiembre 2022			
Vivienda de interés social	Vivienda	Venta de tierra para proyectos	Total

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	residencial		inmobiliarios	
Unidades vendidas	2	3		
Precio promedio de venta	\$ 301	\$ 2,048		
Ventas	\$ 601	\$ 6,143	\$ 177,232	\$183,976
Costo de ventas	-	(3,014)	(62,471)	(65,485)
Utilidad bruta	601	3,129	114,761	118,491
Gastos generales y de administración ^{(1) (2)}	(761)	(7,814)	(225,383)	(233,958)
Otros ingresos, neto ⁽²⁾	389	3,975	114,680	119,044
Utilidad (pérdida) de operación	229	(710)	4,058	3,577
Resultado integral de financiamiento ⁽²⁾	8	79	2,294	2,381
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	\$ 237	\$ (631)	\$ 6,352	\$ 5,958

(1) Incluye estimación preventiva para riesgos crediticios por \$ 6,009 (\$ 20 del segmento de viviendas de interés social, \$201 del segmento de vivienda residencial y \$ 5,789 del segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios) y provisiones por \$99,961 (\$ 327 del segmento de viviendas de interés social, \$3,338 del segmento de vivienda residencial y \$ 96,297 del segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios).

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

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

Gastos generales y de administración

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

	Al 30 de septiembre de	
	2023	2022
Sueldos, salarios y contribuciones relacionadas	\$ 45,796	\$ 41,170
Honorarios	21,509	35,291
Gastos en fraccionamientos pendientes de entrega	16,555	38,027
Valuación a costo amortizado de cuentas por cobrar	(5,737)	-
Seguros y fianzas	2,010	4,618
Servicios públicos	2,389	2,166
Otros impuestos y derechos	1,015	1,415
Arrendamiento de inmuebles, equipo y oficinas	161	150
Gastos de viaje y traslados	-	-
Provisiones y estimaciones	-	105,970
Otros gastos	5,655	5,151

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

\$	89,353	\$	233,958
----	--------	----	---------

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

No aplica.

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

Impuestos a la utilidad

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

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

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

c) Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Compañía no ha reconocido activos por impuestos diferidos al 30% por las siguientes partidas temporales ya que no es probable que existan ganancias fiscales futuras contra las cuales pueda utilizar estos beneficios:

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Impuesto diferido activo:		
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	\$ 3,023,770	\$ 4,532,113
Deterioro de cuentas por cobrar	32,223	36,447
Provisiones, anticipos de clientes e ingresos diferidos	102,613	105,905
Activo por impuestos diferidos no reconocidos	3,158,606	4,674,465
Estimación para impuestos a la utilidad diferidos activos	(3,158,606)	(4,674,465)

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Impuesto diferido, neto	\$	-	\$	-
-------------------------	----	---	----	---

d) Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, no hubo movimientos en el pasivo por impuestos diferidos ni fue reconocido costo por impuestos diferidos en el estado de resultados integral.

e) La Compañía 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 30 de septiembre de 2023 son:

Año de Vencimiento	Importe por amortizar
2024	6,949,481
2025	1,500,551
2026	910,531
2027	44,772
Vencimiento en años posteriores	673,899
	\$ 10,079,234

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 30 de septiembre de 2023 el importe de las pérdidas fiscales de la controladora sin considerar las de sus subsidiarias ascienden a \$ 6,106,741

h) Los saldos de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN) de la Compañía al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es de \$ 806,905 y \$ 784,392. El saldo de la Cuenta de Capital de Aportación (CUCA) en 2023 y 2022 es de \$ 70,004,397 y \$ 68,051,324 respectivamente.

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

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

Inventarios inmobiliarios

Integración y características

Los inventarios se integran como sigue:

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Terrenos para desarrollos, netos	\$ 1,962,727	\$ 1,989,449
Obras en proceso	16,594	9,863
	<u>1,979,321</u>	<u>1,999,312</u>
Terrenos para desarrollos a largo plazo ⁽¹⁾	(1,662,959)	(1,660,570)
	<u>\$ 316,362</u>	<u>\$ 338,742</u>

⁽¹⁾ Incluye inventarios embargados precautoriamente como parte de litigios en proceso e inventarios en garantía (ver nota 7.3)

Deterioro de inventarios

Periódicamente la Compañía lleva a cabo la revisión del valor en libros de sus inventarios inmobiliarios para verificar que reflejen su costo o valor neto de realización, el que sea menor 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 causados por la pandemia, el incremento de la inflación y de las tasas de interés, 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 terrenos 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, 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. Durante el periodo terminado al 30 de septiembre de 2023 no fue necesario reconocer deterioro en los inventarios inmobiliarios.

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 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 asciende a \$ 107,027 y \$ 115,935, 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 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es de \$ 131,323, cuyo importe forma parte de la reserva de valuación de inventarios.

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Capital contable

Capital social

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 30 de septiembre de 2023, el capital social de la Compañía consiste en un mínimo fijo de \$115, sin derecho a retiro y un capital variable de \$ 38,714,155. El capital social está representado por 11,625,289 acciones sin expresión de valor nominal debidamente suscritas y pagadas

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 era de 792,672 cuyo valor ascendía a \$ 24,662. Durante el ejercicio de 2022, se realizó un estudio del valor de las opciones indicadas y se concluyó que no tenían valor por lo que se hicieron los ajustes contables respectivos para reflejar esta situación.

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 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre 2022, la reserva legal de la Compañía asciende a \$ 38,239 y se incluye en el renglón de resultados acumulados.

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

Otros ingresos, neto

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

	Al 30 de septiembre de	
	2023	2022
Liberación, cancelación e incremento de provisiones y estimaciones	\$ 34,534	\$ -
Utilidad por venta de activos	5,014	74
Cancelación acreedores y otras cuentas		115,222
Efectos por daciones en pago	-	973
Otros ingresos, netos	868	2,775
	<u>\$ 40,416</u>	<u>\$ 119,044</u>

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Pagos anticipados

Los pagos anticipados se analizan como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Anticipo a proveedores y acreedores	\$ 12,311	\$ 6,680
Seguros pagados por anticipado	59	634
	<u>12,370</u>	<u>7,314</u>
Pagos anticipados a corto plazo	(10,411)	(5,355)
Pagos anticipados a largo plazo	<u>\$ 1,959</u>	<u>\$ 1,959</u>

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

Inmuebles, maquinaria y equipo

Integración y características

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

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Terrenos y edificios	\$ 54,708	\$ 57,515
Maquinaria y equipo	43,150	43,426
Equipo de cómputo	81,841	81,841
	<u>179,699</u>	<u>182,782</u>
Menos:		
Depreciación acumulada	(156,354)	(159,393)
Deterioro	(8,388)	(8,432)
	<u>\$ 14,957</u>	<u>\$ 14,957</u>

Depreciación

Durante el periodo terminado al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre 2022 los activos de la Compañía se encuentran totalmente depreciados, por lo que no se reconoció gasto por depreciación en dichos periodos.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

Provisiones

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, las provisiones se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Infraestructura pendiente de realizar y gastos de regularización de terrenos	\$ 712,813	\$ 719,327
Procedimientos judiciales laborales y mercantiles	219,759	298,479
Adeudos con organismos de agua	298,154	284,682
Reclamaciones y garantías de clientes	1,831	1,386
	<u>\$ 1,232,557</u>	<u>\$ 1,303,874</u>

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Partes relacionadas

Al 30 de septiembre de 2023 se hicieron pagos de comisiones a partes relacionadas por \$ 601. 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.

La compensación total pagada a los directivos de la Compañía (incluyendo la compensación pagada a los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias), y a la alta dirección al 30 de septiembre de 2023 fue de aproximadamente \$ 31,652. Los funcionarios ejecutivos de la Compañía son elegibles para los beneficios de jubilación y de separación exigidos por la legislación mexicana en los mismos términos que el resto de los empleados, y la Compañía no establece por separado, acumula o determina la cantidad de los costos que sea atribuible a los ejecutivos.

Al 30 de septiembre de 2023 un grupo de empleados y exempleados de la alta dirección poseían acciones de la Compañía, cuya participación accionaria en el capital social es menor al 1%. En consideración a lo anterior cualquier transacción realizada con ellos se considera como celebrada con partes relacionadas.

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

Bases de preparación

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados condensados por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023 han sido preparados de acuerdo con la NIC 34, *Información Financiera a Fechas Intermedias*. Estos estados financieros consolidados condensados no incluyen toda la información y revelaciones que se requieren en los estados financieros consolidados anuales, por lo que se deberán de leer en conjunto con los estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2022. Los estados financieros incluyen notas selectas que facilitan el entendimiento de las principales transacciones y eventos significativos que tuvieron un impacto en la situación financiera de la Compañía y su desempeño financiero desde la fecha en que se emitieron los últimos estados financieros anuales.

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos y sus notas fueron aprobados para su emisión por el Consejo de Administración el 24 de octubre de 2023.

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 condensado de resultados integrales

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

Presentación del estado consolidado condensado de flujos de efectivo

El estado consolidado condensado de flujos de efectivo se presenta utilizando el método indirecto, en el cual la utilidad y/o pérdida del periodo es ajustada por los efectos de transacciones que no requieren flujo de efectivo, por ejemplo, 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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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.

Bases de consolidación

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

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

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

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

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

La Compañía evaluará si controla una entidad participada cuando los hechos y circunstancias indiquen la existencia de cambios en

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

Durante los nueve meses del periodo se perdió el control de una de las afiliadas no estratégicas de la Compañía, denominada Desarrollos del Centro Areva, S.A. de C.V., la cual fue vendida por un monto de \$ 17,000, que será cobrado en un plazo de 24 meses. Este importe será reconocido como ingresos para efectos contables conforme se obtengan los flujos de efectivo respectivos. Al 30 de septiembre de 2023 se reconocieron \$ 4,970 que corresponden al importe cobrado en dicho periodo.

Entidades estructuradas

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

Las subsidiarias que poseen los activos incluidos en los estados financieros consolidados condensados y la tenencia accionaria de la Compañía en su capital social al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se muestran a continuación:

Subsidiaria	Tenencia accionaria
CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V. (1)	99.99%
Ingeniería y Obras, S.A. de C.V. (1)	99.99%
Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (1)	99.99%
Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (1)	99.99%
Tec Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V. (2)	99.99%
Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V. (1)	99.99%
Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V. (1)	99.99%
Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V. (1)	99.99%
Financiera Urbi, S.A. de C.V. (3)	99.99%
Fideicomiso AAA Urbi (4)	100.00%
Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V. (1)	99.99%

Clave de Cotización: **URBI** Trimestre: **3** Año: **2023****URBI** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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. (2)	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.

Número de fideicomiso	Ciudad	Proyecto	Subsidiaria controladora
F/582	Guadalajara	Paseos de Santiago	URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.
F/583	Tijuana	Valle de las Palmas	Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.
F/599	Hermosillo	Villa del Cedro	Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V.
F/600	Monterrey	Villa del Real	Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.
F/632	Guadalajara	Valle de Santiago	Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.
F/776	Guadalajara	Paseos de Santiago	URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.
F/798	Tecámac	Valle de San Pedro	CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.

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

Clave de Cotización: **URBI** Trimestre: **3** Año: **2023****URBI** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Impuestos por pagar

Los impuestos por pagar se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Impuestos federales y estatales	\$ 19,926	\$ 14,284
Contribuciones de seguridad social	1,285	656
	<u>\$ 21,211</u>	<u>\$ 14,940</u>

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

Integración y características

Los proveedores y cuentas por pagar se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Proveedores para la construcción	\$ 9,420	\$ 9,453
Cuentas por pagar	316,434	347,528
	<u>\$ 325,854</u>	<u>\$ 356,981</u>

Cuentas por pagar

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, las cuentas por pagar se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Honorarios	\$ 127,431	\$ 124,061
Acreedores diversos (1)	123,848	162,944
Otras cuentas por pagar (2)	52,848	49,468
Impuesto al valor agregado no cobrado	12,307	11,055
	<u>\$ 316,434</u>	<u>\$ 347,528</u>

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- (1) Esta partida incluye anticipos de clientes por un monto de \$ 64,602 y \$ 92,165 al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, respectivamente.
- (2) Esta partida incluye aportaciones pendientes de pago relacionadas con negocios conjuntos por un monto de \$ 35,701 y \$ 33,666 al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, respectivamente.

Documentos por pagar

Integración y características

Los documentos por pagar se integran de saldos pendientes de pago derivados del programa de acreedores privados. Con fecha 12 de enero de 2023, la Compañía celebró con un acreedor privado contrato de crédito revolvente hasta por \$ 10 millones con una tasa de interés fija anual del 17.8%, para la edificación y comercialización del desarrollo inmobiliario Cantabria, ubicado en Mexicali, Baja California. Durante el tercer trimestre, esta línea de crédito fue ampliada en \$ 5 millones, quedando una tasa de intereses fija anual del 21.9%. Al 30 de septiembre de 2023, el saldo pendiente de pago de esta línea de crédito asciende a \$ 10,426.

Intereses devengados y pagados

Al 30 de septiembre de 2023, la Compañía devengó intereses asociados con el programa de acreedores privados por \$ 818 y pagó intereses de \$626.

Restricciones y compromisos

Los contratos celebrados con acreedores privados 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 periódica 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. A la fecha de los estados financieros estos compromisos han sido cumplidos.

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

Cuentas por cobrar, neto

Integración y características

Las cuentas por cobrar, neto se integran como sigue:

Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
--------------------------------	-------------------------------

Clave de Cotización: **URBI** Trimestre: **3** Año: **2023****URBI** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Cientes por viviendas	\$	5,150	\$	13,784
Cientes por terrenos		91,147		165,923
		96,297		179,707
Estimación de pérdida crediticia esperada		(6,210)		(29,065)
		90,087		150,642
Cuentas por cobrar a largo plazo		-		(26,842)
	\$	90,087	\$	123,800

Al 31 de diciembre de 2022, la partida de clientes por terrenos incluye ventas a plazos por \$ 154,678 que serán recuperados en 18 meses. Al 30 de septiembre de 2023, no existen cuentas con vencimiento superior a doce 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 30 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2022 se valúan a costo amortizado. El periodo de crédito promedio para la venta de vivienda es de aproximadamente 45 días y el de terrenos para desarrollo de proyectos inmobiliarios de 18 meses. 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. Los créditos otorgados a plazo mayor a doce meses son monitoreados de forma más estrecha, lo cual puede resultar en el incremento de las estimaciones para riesgo crediticio.

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 30 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2022, son como siguen:

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Saldo al inicio del año	\$ 29,065	\$ 22,789
Incrementos con cargo a gastos	11	6,340
Aplicaciones y cancelaciones	(22,866)	(64)
Saldo al final del año	\$ 6,210	\$ 29,065

Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, se integran de saldos pendientes de recuperar con empleados por \$ 456 y \$ 664, respectivamente.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

Bases de preparación

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados condensados por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023 han sido preparados de acuerdo con la NIC 34, *Información Financiera a Fechas Intermedias*. Estos estados financieros consolidados condensados no incluyen toda la información y revelaciones que se requieren en los estados financieros consolidados anuales, por lo que se deberán de leer en conjunto con los estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2022. Los estados financieros incluyen notas selectas que facilitan el entendimiento de las principales transacciones y eventos significativos que tuvieron un impacto en la situación financiera de la Compañía y su desempeño financiero desde la fecha en que se emitieron los últimos estados financieros anuales.

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos y sus notas fueron aprobados para su emisión por el Consejo de Administración el 24 de octubre de 2023.

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 condensado de resultados integrales

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

Presentación del estado consolidado condensado de flujos de efectivo

El estado consolidado condensado de flujos de efectivo se presenta utilizando el método indirecto, en el cual la utilidad y/o pérdida del periodo es ajustada por los efectos de transacciones que no requieren flujo de efectivo, por ejemplo, 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 condensados se presentan y preparan en pesos mexicanos, que es la moneda de registro, funcional y de reporte de la Compañía. Las cifras mostradas en los estados financieros adjuntos han sido redondeadas a miles de pesos (\$000), salvo que se indique lo contrario. Las operaciones en moneda diferente al peso se registran de conformidad con la política establecida en los estados financieros consolidados anuales.

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.

Bases de consolidación

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

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

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

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

Durante los nueve meses del periodo se perdió el control de una de las afiliadas no estratégicas de la Compañía, denominada Desarrollos del Centro Areva, S.A. de C.V., la cual fue vendida por un monto de \$ 17,000, que será cobrado en un plazo de 24 meses. Este importe será reconocido como ingresos para efectos contables conforme se obtengan los flujos de efectivo respectivos. Al 30 de septiembre de 2023 se reconocieron \$ 4,970 que corresponden al importe cobrado en dicho periodo.

Entidades estructuradas

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

Las subsidiarias que poseen los activos incluidos en los estados financieros consolidados condensados y la tenencia accionaria de la Compañía en su capital social al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se muestran a continuación:

Subsidiaria	Tenencia accionaria
CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V. (1)	99.99%
Ingeniería y Obras, S.A. de C.V. (1)	99.99%
Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (1)	99.99%

Clave de Cotización: **URBI** Trimestre: **3** Año: **2023****URBI** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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. (2)	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.

Número de fideicomiso	Ciudad	Proyecto	Subsidiaria controladora
F/582	Guadalajara	Paseos de Santiago	URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.
F/583	Tijuana	Valle de las Palmas	Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.
F/599	Hermosillo	Villa del Cedro	Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V.
F/600	Monterrey	Villa del Real	Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.
F/632	Guadalajara	Valle de Santiago	Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.
F/776	Guadalajara	Paseos de Santiago	URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.

Clave de Cotización: **URBI** Trimestre: **3** Año: **2023**

URBI Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

F/798 Tecámac Valle de San Pedro CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre 2022
(En miles de pesos a menos que se indique lo contrario)

Información corporativa

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

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

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

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

Bases de preparación

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados condensados por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023 han sido

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

preparados de acuerdo con la NIC 34, *Información Financiera a Fechas Intermedias*. Estos estados financieros consolidados condensados no incluyen toda la información y revelaciones que se requieren en los estados financieros consolidados anuales, por lo que se deberán de leer en conjunto con los estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2022. Los estados financieros incluyen notas selectas que facilitan el entendimiento de las principales transacciones y eventos significativos que tuvieron un impacto en la situación financiera de la Compañía y su desempeño financiero desde la fecha en que se emitieron los últimos estados financieros anuales.

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos y sus notas fueron aprobados para su emisión por el Consejo de Administración el 24 de octubre de 2023.

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 condensado de resultados integrales

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

Presentación del estado consolidado condensado de flujos de efectivo

El estado consolidado condensado de flujos de efectivo se presenta utilizando el método indirecto, en el cual la utilidad y/o pérdida del periodo es ajustada por los efectos de transacciones que no requieren flujo de efectivo, por ejemplo, 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 condensados se presentan y preparan en pesos mexicanos, que es la moneda de registro, funcional y de reporte de la Compañía. Las cifras mostradas en los estados financieros adjuntos han sido redondeadas a miles de

pesos (\$000), salvo que se indique lo contrario. Las operaciones en moneda diferente al peso se registran de conformidad con la política establecida en los estados financieros consolidados anuales.

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 condensados.

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).

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Si los datos usados para estimar 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.

Los estados financieros consolidados anuales incluyen 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.

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.

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. 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.

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, y en aquellos casos donde está pendiente de entrega algún fraccionamiento a las autoridades locales, se reconoce una provisión contable por el monto estimado de las obras pendientes de realizar. Las estimaciones de estos costos pueden diferir de los costos reales incurridos en cada proyecto o desarrollo habitacional.

Provisiones contables

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 condensados 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 demandas y contingencias sobre procesos legales de tipo mercantil, laboral y fiscal como se describe en la Nota 16. 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.

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 contara con los recursos adecuados para continuar en funcionamiento por lo menos durante los próximos doce meses y que el principio de negocio en marcha para la preparación de sus estados financieros consolidados condensados sigue siendo la apropiada.

El mercado de vivienda se ha venido recuperando gradualmente, debido a la creciente demanda de vivienda nueva en el país. No obstante, persiste la incertidumbre en el mercado de vivienda, en particular debido al impacto de nuevas variantes de COVID-19, de la inflación y la creciente tasa de intereses con el propósito de controlar la inflación, lo cual sigue provocando desafíos para la industria. Estas perturbaciones económicas podrían tener impacto en el crecimiento de la industria, afectando la confianza del comprador, reduciendo la disponibilidad y accesibilidad al crédito hipotecario, incrementando los precios de la vivienda y/o de los terrenos debido al aumento de los costos asociados a materias primas, regularización de terrenos, proveedores, subcontratistas y mano de obra.

Al 30 de septiembre de 2023, la Compañía registró una pérdida neta de \$3,801 y tiene pérdidas acumuladas por \$43,329,867 y el estado de situación financiera consolidado condensado muestra un exceso de pasivos circulantes, incluyendo provisiones contables, sobre activos circulante de \$1,400,943; adicionalmente ha perdido más de las dos terceras partes del capital social. Estas cuestiones aunadas a la falta de liquidez como consecuencia del incremento de la inflación con su consecuente efecto en el precio de los materiales, el incremento de las tasas de interés lo cual impacta la disponibilidad del financiamiento para adquisición de viviendas, 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 \$ 21,640. A la fecha de los estados financieros la Compañía tenía \$ 91,310 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 condensados de la Compañía muestran 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.

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 anuales, incluyendo el impacto continuo de conflictos bélicos internacionales, 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%, 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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

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 12 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 hasta \$10 millones, lo que le valió asegurar la fuente de financiamiento para concluir el desarrollo de este fraccionamiento, lo cual se traducirán en la generación de ingresos por 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 2023-2024, así como para sus proyectos de mediano plazo.

Bases de consolidación

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

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

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

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

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

Durante los nueve meses del periodo se perdió el control de una de las afiliadas no estratégicas de la Compañía, denominada Desarrollos del Centro Areva, S.A. de C.V., la cual fue vendida por un monto de \$ 17,000, que será cobrado en un plazo de 24 meses. Este importe será reconocido como ingresos para efectos contables conforme se obtengan los flujos de efectivo respectivos. Al 30 de septiembre de 2023 se reconocieron \$ 4,970 que corresponden al importe cobrado en dicho periodo.

Entidades estructuradas

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

Las subsidiarias que poseen los activos incluidos en los estados financieros consolidados condensados y la tenencia accionaria de la Compañía en su capital social al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se muestran a continuación:

Subsidiaria	Tenencia accionaria
CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V. (1)	99.99%
Ingeniería y Obras, S.A. de C.V. (1)	99.99%
Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (1)	99.99%
Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (1)	99.99%
Tec Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V. (2)	99.99%
Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V. (1)	99.99%
Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V. (1)	99.99%
Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V. (1)	99.99%
Financiera Urbi, S.A. de C.V. (3)	99.99%

Clave de Cotización: **URBI** Trimestre: **3** Año: **2023****URBI** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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. (2)	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.

Número de fideicomiso	Ciudad	Proyecto	Subsidiaria controladora
F/582	Guadalajara	Paseos de Santiago	URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.
F/583	Tijuana	Valle de las Palmas	Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.
F/599	Hermosillo	Villa del Cedro	Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V.
F/600	Monterrey	Villa del Real	Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.
F/632	Guadalajara	Valle de Santiago	Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.
F/776	Guadalajara	Paseos de Santiago	URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.
F/798	Tecámac	Valle de San Pedro	CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.

Nuevos pronunciamientos contables

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (Comité) en los últimos años ha emitido una serie de nuevas normas, modificaciones e interpretaciones, las cuales entran en vigor en 2023 o en periodos posteriores, las cuales son reveladas a continuación:

Clasificación de Pasivos como Circulantes o No Circulantes – Modificaciones a la NIC 1

En enero de 2020, el Comité emitió modificaciones a los párrafos 69 a 76 de la NIC 1 para especificar los requerimientos para clasificar los pasivos como circulantes o no circulantes. Las modificaciones clarifican:

- Lo que se considera como un derecho para diferir la liquidación.
- El derecho de diferimiento debe existir al final del periodo de reporte.
- La clasificación no es afectada por la probabilidad de que una entidad ejercerá su derecho de diferimiento.
- Las condiciones del pasivo no impactan su clasificación solamente si un derivado implícito convertible en una obligación es por sí solo un instrumento de capital.

Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024 y deben aplicarse de forma retrospectiva. La Compañía se encuentra evaluando el impacto que tendrán estas modificaciones.

Definición de Estimaciones Contables – Modificaciones a la NIC 8

En febrero de 2021, el Comité emitió modificaciones a la NIC 8 en las cuales introduce la definición de “estimaciones contables”. Las modificaciones clarifican la distinción entre cambio en estimaciones contables y cambios en políticas contables y correcciones de errores. Asimismo, clarifican la forma en como las entidades utilizan técnicas de medición e información para la elaboración de estimaciones contables.

Las modificaciones fueron efectivas a partir del 1 de enero de 2023 y aplica para cambios en las políticas contables y cambios en estimaciones contables que ocurran a partir de dicha fecha. La Compañía no ha tenido ningún impacto material al aplicar estas modificaciones.

Revelación de Políticas Contables – Modificaciones a la NIC 1 y Expediente Práctico 2 NIIF

En febrero de 2021, el Comité emitió modificaciones a la NIC 1 y al expediente práctico 2 NIIF, Haciendo Juicios de Materialidad, en las cuales se proveen guías y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de materialidad para las revisiones de políticas contables. Las modificaciones tienen como propósito ayudar a las entidades a proveer revelaciones de políticas contables más útiles reemplazando el requerimiento a las entidades de revelar sus políticas contables “significativas” con un requerimiento de revelar sus políticas contables “materiales”, así como una guía de la forma en que las entidades aplican el concepto de materialidad en la toma de decisiones acerca de revelaciones de políticas contables.

Las modificaciones a la NIC 1 fueron efectivas a partir del 1 de enero de 2023. Las modificaciones al Expediente Práctico 2 proveen una guía no obligatoria en la aplicación de la definición de materialidad para la información de políticas contables, no es necesaria una fecha efectiva para estas modificaciones. A la fecha la Compañía no ha tenido impacto material por estas modificaciones.

Impuesto a la Utilidad – Modificaciones a la NIC 12

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El 7 de mayo de 2021, el Comité emitió modificaciones a la NIC 12, Impuestos a la Utilidad. Las modificaciones requieren a las compañías reconocer un impuesto diferido en aquellas transacciones que en el reconocimiento inicial deriven en montos iguales de diferencias temporales gravables y deducibles. Las modificaciones tienen impacto en los párrafos 15, 22 y 24 de las NIC 12, las cuales establecen que la excepción del reconocimiento inicial no aplica en operaciones en las cuales al tiempo del reconocimiento inicial deriven en diferencias temporales gravables y deducibles iguales.

Estas modificaciones fueron efectivas para los periodos anuales que comenzaron el 1 de enero de 2023. La compañía no ha tenido impacto material por la adopción de estas modificaciones.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Efectivo	\$ 3,183	\$ 3,556
Equivalentes de efectivo	825	14,443
	4,008	17,999
Efectivo restringido ⁽¹⁾	(2,785)	(2,374)
Efectivo disponible	\$ 1,223	\$ 15,625

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

Cuentas por cobrar, neto

Integración y características

Las cuentas por cobrar, neto se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Cientes por viviendas	\$ 5,150	\$ 13,784
Cientes por terrenos	91,147	165,923
	96,297	179,707
Estimación de pérdida crediticia esperada	(6,210)	(29,065)
	90,087	150,642
Cuentas por cobrar a largo plazo	-	(26,842)
	\$ 90,087	\$ 123,800

Al 31 de diciembre de 2022, la partida de clientes por terrenos incluye ventas a plazos por \$ 154,678 que serán recuperados en 18 meses. Al 30 de septiembre de 2023, no existen cuentas con vencimiento superior a doce meses.

Clave de Cotización: **URBI** Trimestre: **3** Año: **2023****URBI** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Las cuentas por cobrar al 30 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2022 se valúan a costo amortizado. El periodo de crédito promedio para la venta de vivienda es de aproximadamente 45 días y el de terrenos para desarrollo de proyectos inmobiliarios de 18 meses. 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. Los créditos otorgados a plazo mayor a doce meses son monitoreados de forma más estrecha, lo cual puede resultar en el incremento de las estimaciones para riesgo crediticio.

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 30 de septiembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2022, son como siguen:

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Saldo al inicio del año	\$ 29,065	\$ 22,789
Incrementos con cargo a gastos	11	6,340
Aplicaciones y cancelaciones	(22,866)	(64)
Saldo al final del año	<u>\$ 6,210</u>	<u>\$ 29,065</u>

Inventarios inmobiliarios

Integración y características

Los inventarios se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Terrenos para desarrollos, netos	\$ 1,962,727	\$ 1,989,449
Obras en proceso	16,594	9,863
	<u>1,979,321</u>	<u>1,999,312</u>
Terrenos para desarrollos a largo plazo ⁽⁴⁾	(1,662,959)	(1,660,570)
	<u>\$ 316,362</u>	<u>\$ 338,742</u>

⁽⁴⁾ Incluye inventarios embargados precautoriamente como parte de litigios en proceso e inventarios en garantía (ver nota 7.3)

Deterioro de inventarios

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Periódicamente la Compañía lleva a cabo la revisión del valor en libros de sus inventarios inmobiliarios para verificar que reflejen su costo o valor neto de realización, el que sea menor 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 causados por la pandemia, el incremento de la inflación y de las tasas de interés, 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 terrenos 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, 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. Durante el periodo terminado al 30 de septiembre de 2023 no fue necesario reconocer deterioro en los inventarios inmobiliarios.

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 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 asciende a \$ 107,027 y \$ 115,935, 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 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es de \$ 131,323, cuyo importe forma parte de la reserva de valuación de inventarios.

Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, se integran de saldos pendientes de recuperar con empleados por \$ 456 y \$ 664, respectivamente.

Pagos anticipados

Los pagos anticipados se analizan como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Anticipo a proveedores y acreedores	\$ 12,311	\$ 6,680
Seguros pagados por anticipado	59	634
	12,370	7,314
Pagos anticipados a corto plazo	(10,411)	(5,355)
Pagos anticipados a largo plazo	\$ 1,959	\$ 1,959

Inmuebles, maquinaria y equipo

Clave de Cotización: **URBI** Trimestre: **3** Año: **2023****URBI** Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Integración y características

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

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Terrenos y edificios	\$ 54,708	\$ 57,515
Maquinaria y equipo	43,150	43,426
Equipo de cómputo	81,841	81,841
	179,699	182,782
Menos:		
Depreciación acumulada	(156,354)	(159,393)
Deterioro	(8,388)	(8,432)
	\$ 14,957	\$ 14,957

Depreciación

Durante el periodo terminado al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre 2022 los activos de la Compañía se encuentran totalmente depreciados, por lo que no se reconoció gasto por depreciación en dichos periodos.

Pasivos bancarios

Integración y características

Este rubro consiste de créditos puente con garantía hipotecaria, constituida sobre los terrenos y viviendas de los desarrollos financiados con dichos créditos.

Los pasivos bancarios al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se componen de créditos puente con Banco Mercantil del Norte, S.A. y Banco Santander (México), S. A., por \$ 162,568 y \$ 66,866 respectivamente, los cuales provienen de fechas anteriores a la entrada a concurso mercantil, mismos que de acuerdo con la sentencia concursal serán pagados con la garantía hipotecaria y cualquier diferencia será cubierta con acciones de la Compañía, por lo que no se devengan ni pagan intereses.

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.	(2)	(1), (3), (4), (5), (8), (9)
?	Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A.	(2),(3),(4)	(1)

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

?	Crédito simple con el Fideicomiso F/10943 en el cual Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones tiene el carácter de fiduciario 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. (a)
(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.	

(a) *Antes Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex S.A. de C.V.*

11.3 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. Las obligaciones que se establecían en los contratos de crédito con Banco Mercantil del Norte, S.A. de C.V. y Santander (México), S.A. no son aplicables debido a lo establecido en la sentencia concursal.

Documentos por pagar

Integración y características

Los documentos por pagar se integran de saldos pendientes de pago derivados del programa de acreedores privados. Con fecha 12 de enero de 2023, la Compañía celebró con un acreedor privado contrato de crédito revolvente hasta por \$ 10 millones con una tasa de interés fija anual del 17.8%, para la edificación y comercialización del desarrollo inmobiliario Cantabria, ubicado en Mexicali, Baja California. Durante el tercer trimestre, esta línea de crédito fue ampliada en \$ 5 millones, quedando una tasa de intereses fija anual del 21.9%. Al 30 de septiembre de 2023, el saldo pendiente de pago de esta línea de crédito asciende a \$ 10,426.

Intereses devengados y pagados

Al 30 de septiembre de 2023, la Compañía devengó intereses asociados con el programa de acreedores privados por \$ 818 y pagó intereses de \$626.

Restricciones y compromisos

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los contratos celebrados con acreedores privados 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 periódica 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. A la fecha de los estados financieros estos compromisos han sido cumplidos.

Proveedores y cuentas por pagar

Integración y características

Los proveedores y cuentas por pagar se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Proveedores para la construcción	\$ 9,420	\$ 9,453
Cuentas por pagar	316,434	347,528
	<u>\$ 325,854</u>	<u>\$ 356,981</u>

Cuentas por pagar

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, las cuentas por pagar se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Honorarios	\$ 127,431	\$ 124,061
Acreedores diversos (1)	123,848	162,944
Otras cuentas por pagar (2)	52,848	49,468
Impuesto al valor agregado no cobrado	12,307	11,055
	<u>\$ 316,434</u>	<u>\$ 347,528</u>

(1) Esta partida incluye anticipos de clientes por un monto de \$ 64,602 y \$ 92,165 al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, respectivamente.

(2) Esta partida incluye aportaciones pendientes de pago relacionadas con negocios conjuntos por un monto de \$ 35,701 y \$ 33,666 al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, respectivamente.

Provisiones

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, las provisiones se integran como sigue:

Al 30 de	Al 31 de diciembre
----------	--------------------

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	septiembre de 2023	de 2022
Infraestructura pendiente de realizar y gastos de regularización de terrenos	\$ 712,813	\$ 719,327
Procedimientos judiciales laborales y mercantiles	219,759	298,479
Adeudos con organismos de agua	298,154	284,682
Reclamaciones y garantías de clientes	1,831	1,386
	\$ 1,232,557	\$ 1,303,874

Impuestos por pagar

Los impuestos por pagar se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Impuestos federales y estatales	\$ 19,926	\$ 14,284
Contribuciones de seguridad social	1,285	656
	\$ 21,211	\$ 14,940

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 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el monto de la provisión de juicios y demandas laborales, mercantiles y fiscales asciende a \$ 219,759 y \$ 298,479, 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,

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

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.

Capital contable

Capital social

Al 30 de septiembre de 2023, el capital social de la Compañía consiste en un mínimo fijo de \$115, sin derecho a retiro y un capital variable de \$ 38,714,155. El capital social está representado por 11,625,289 acciones sin expresión de valor nominal debidamente suscritas y pagadas

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 era de 792,672 cuyo valor ascendía a \$ 24,662. Durante el ejercicio de 2022, se realizó un estudio del valor de las opciones indicadas y se concluyó que no tenían valor por lo que se hicieron los ajustes contables respectivos para reflejar esta situación.

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 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre 2022, la reserva legal de la Compañía asciende a \$ 38,239 y se incluye en el renglón de resultados acumulados.

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

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

del 30% que corresponde a la tasa corporativa para este impuesto.

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

c) Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Compañía no ha reconocido activos por impuestos diferidos al 30% por las siguientes partidas temporales ya que no es probable que existan ganancias fiscales futuras contra las cuales pueda utilizar estos beneficios:

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Impuesto diferido activo:		
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	\$ 3,023,770	\$ 4,532,113
Deterioro de cuentas por cobrar	32,223	36,447
Provisiones, anticipos de clientes e ingresos diferidos	102,613	105,905
Activo por impuestos diferidos no reconocidos	3,158,606	4,674,465
Estimación para impuestos a la utilidad diferidos activos	(3,158,606)	(4,674,465)
Impuesto diferido, neto	\$ -	\$ -

d) Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, no hubo movimientos en el pasivo por impuestos diferidos ni fue reconocido costo por impuestos diferidos en el estado de resultados integral.

e) La Compañía 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 30 de septiembre de 2023 son:

Año de Vencimiento	Importe por amortizar
2024	6,949,481
2025	1,500,551
2026	910,531
2027	44,772
Vencimiento en años posteriores	673,899
	<u>\$ 10,079,234</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.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 30 de septiembre de 2023 el importe de las pérdidas fiscales de la controladora sin considerar las de sus subsidiarias ascienden a \$ 6,106,741

h) Los saldos de la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN) de la Compañía al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es de \$ 806,905 y \$ 784,392. El saldo de la Cuenta de Capital de Aportación (CUCA) en 2023 y 2022 es de \$ 70,004,397 y \$ 68,051,324 respectivamente.

f) 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.

Gastos generales y de administración

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

	Al 30 de septiembre de	
	2023	2022
Sueldos, salarios y contribuciones relacionadas	\$ 45,796	\$ 41,170
Honorarios	21,509	35,291
Gastos en fraccionamientos pendientes de entrega	16,555	38,027
Valuación a costo amortizado de cuentas por cobrar	(5,737)	-
Seguros y fianzas	2,010	4,618
Servicios públicos	2,389	2,166
Otros impuestos y derechos	1,015	1,415
Arrendamiento de inmuebles, equipo y oficinas	161	150
Provisiones y estimaciones	-	105,970
Otros gastos	5,655	5,151
	\$ 89,353	\$ 233,958

Otros ingresos, neto

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

	Al 30 de septiembre de	
	2023	2022
Liberación, cancelación e incremento de provisiones y estimaciones	\$ 34,534	\$ -
Utilidad por venta de activos	5,014	74
Cancelación acreedores y otras cuentas	-	115,222
Efectos por daciones en pago	-	973
Otros ingresos, netos	868	2,775
	\$ 40,416	\$ 119,044

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información por segmentos

Segmentos

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

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 \$ 500, el precio de la vivienda media se estima que fluctúa entre \$ 501 a \$ 2,500 y las viviendas tipo residencial se considera que su precio comienza a partir de los \$ 2,500.

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 incluye 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:

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Al 30 de Septiembre 2023		
	Vivienda media	Venta de terrenos para proyectos inmobiliarios	Total
Unidades vendidas	9		
Precio promedio de venta	\$ 2,361		
Ventas	\$ 19,675	\$ 58,765	\$ 78,440
Costo de ventas	(11,501)	(29,640)	(41,141)
Utilidad bruta	8,174	29,125	37,299
Gastos generales y de administración ⁽¹⁾	(22,825)	(66,528)	(89,353)
Otros ingresos, neto ⁽¹⁾	10,550	29,866	40,416
Pérdida de operación	(4,101)	(7,537)	(11,638)
Resultado integral de financiamiento ⁽²⁾	1,966	5,871	7,837
Pérdida, neta	\$ (2,135)	\$ (1,666)	\$ (3,801)

(1) 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 2022				
	Vivienda de interés social	Vivienda media	Vivienda residencial	Venta de terrenos 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⁾	(443)	(598)	(4,299)	(196,670)	(202,010)
Otros gastos ingresos, neto ⁽²⁾	385	519	3,736	162,895	167,535
Utilidad (pérdida) de operación	607	956	(790)	83,112	83,885
Resultado integral de financiamiento ⁽²⁾	(6)	(8)	(61)	6,601	6,526
Utilidad (pérdida), neta	\$ 601	\$ 948	\$ (851)	\$ 89,713	\$ 90,411

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(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 terrenos 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 30 de septiembre 2022			
	Vivienda de interés social	Vivienda residencial	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Total
Unidades vendidas	2	3		
Precio promedio de venta	\$ 301	\$ 2,048		
Ventas	\$ 601	\$ 6,143	\$ 177,232	\$183,976
Costo de ventas	-	(3,014)	(62,471)	(65,485)
Utilidad bruta	601	3,129	114,761	118,491
Gastos generales y de administración ^{(1) (2)}	(761)	(7,814)	(225,383)	(233,958)
Otros ingresos, neto ⁽²⁾	389	3,975	114,680	119,044
Utilidad (pérdida) de operación	229	(710)	4,058	3,577
Resultado integral de financiamiento ⁽²⁾	8	79	2,294	2,381
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	\$ 237	\$ (631)	\$ 6,352	\$ 5,958

(1) Incluye estimación preventiva para riesgos crediticios por \$ 6,009 (\$ 20 del segmento de viviendas de interés social, \$201 del segmento de vivienda residencial y \$ 5,789 del segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios) y provisiones por \$99,961 (\$ 327 del segmento de viviendas de interés social, \$3,338 del segmento de vivienda residencial y \$ 96,297 del segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios).

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

Partes relacionadas

a) Al 30 de septiembre de 2023 se hicieron pagos de comisiones a partes relacionadas por \$ 601. 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.

b) La compensación total pagada a los directivos de la Compañía (incluyendo la compensación pagada a los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias), y a la alta dirección al 30 de septiembre de 2023 fue de aproximadamente \$ 31,652. Los funcionarios ejecutivos de la Compañía son elegibles para los beneficios de jubilación y de separación exigidos por la legislación

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 3 Año: 2023

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

a) Al 30 de septiembre de 2023 un grupo de empleados y exempleados de la alta dirección poseían acciones de la Compañía, cuya participación accionaria en el capital social es menor al 1%. En consideración a lo anterior cualquier transacción realizada con ellos se considera como celebrada con partes relacionadas.

Las 22 notas que se acompañan son parte integrante de estos estados financieros consolidados condensados.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

No aplica.

Dividendos pagados, acciones ordinarias

0

Dividendos pagados, otras acciones

0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0.0

Dividendos pagados, otras acciones por acción

0.0